

R O M Â N I A
J U D E Ţ U L N E A M Ţ
M U N I C I P I U L R O M A N
C O N S I L I U L L O C A L

H O T Ă R Ă R E A

Nr. __ din 26.03.2020

**privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea,
închirierea, exploatarea şi administrarea locuinţelor sociale
şi a locuinţelor din fondul locativ de stat din municipiul Roman**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinand referatul de aprobare nr. 5782 din 10.03.2020 înaintat de către Primarul Municipiului Roman - domnul Lucian-Ovidiu Micu, precum şi raportul de specialitate nr. 5807 din 11.03.2020 întocmit de către Direcţia de Asistenţă Socială a Municipiului Roman;

Văzând avizul de legalitate nr. ____ din __.03.2020 dat de către Secretarul general al Municipiului Roman, avizul favorabil nr. ____ din __.03.2020 al Comisiei pentru buget-finanţe, precum şi avizul favorabil ____ din __.03.2020 al Comisiei juridice;

În temeiul prevederilor Legii nr. 114/1996 - Legea locuinţei, a H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinţei nr. 114/1996;

În conformitate cu art. 129, alin. 2, lit. „c” şi „d”, alin. 6, lit. „a”, alin. 7, lit. „b” şi „q”, alin. 8, lit. „b” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art. 139, art. 140, alin. (1), precum şi al art. 196, alin. (1), lit. „a” din acelaşi act normativ;

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. Se aprobă „Regulamentul privind repartizarea, închirierea, exploatarea şi administrarea locuinţelor sociale şi a locuinţelor din fondul locativ de stat din municipiul Roman”, conform **anexei** la prezenta hotărâre.

Art. 2. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri H.C.L. nr. 118 din 18.06.2009, cu modificările şi completările ulterioare se abrogă.

Art. 3. Comisia de repartizare a locuințelor va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4. Hotărarea se va comunica, potrivit legii, prin grija Secretarului general al Municipiului Roman, autorităților și persoanelor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier,
Miluță SCUTARU

CONTRASEMNEAZĂ
Secretarul general al Municipiului Roman,
Gheorghe CARNARIU

PROIECT

REGULAMENT

privind repartizarea, închirierea, exploatarea și administrarea locuințelor sociale și a locuințelor din fondul locativ de stat din municipiul Roman

CAP. I - CONSIDERAȚII GENERALE.

Art. 1 (1) Obiectul prezentului regulament îl constituie realizarea, repartizarea, închirierea, exploatarea și administrarea locuințelor sociale aflate în proprietatea publică a municipiului Roman.

(2) Locuința socială este acea locuință care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței;

(3) Locuințele sociale situate în municipiul Roman aparțin domeniului public al orașului și nu pot face obiectul unor contracte de vânzare-cumpărare.

Art. 2 La elaborarea prezentului regulament s-au avut în vedere și au fost respectate prevederile următoarelor acte normative:

- Legea nr. 114/1996 republicată cu privire la locuințe, actualizată;
- H.G. nr. 1275/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice privind punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare, actualizată;
- O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, actualizată;
- H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului sau unităților administrative –teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenții și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată;

Art. 3 Principiile care stau la baza prezentului regulament sunt:

- principiul transparenței – locuințele sociale se repartizează și se închiriează pe baza listei de priorități aprobată de Consiliul Local, în condițiile prevăzute de lege și de hotărârile Consiliului Local;
- principiul obiectivului major – realizarea locuințelor sociale constituie un obiectiv major, de interes local pe termen lung, al administrației publice locale;
- principiul egalității și nediscriminării – accesul liber și neîngrădit la locuințe este un drept al fiecărui cetățean.

Art. 4. În sensul prezentului regulament se definesc următorii termeni:

- **persoană marginalizată:** - persoană care beneficiază de venit minim garantat sau face parte dintr-o familie beneficiară de venit minim garantat în condițiile Legii nr. 416/2001 și se află în una din următoarele situații:

- a) nu are loc de muncă;
- b) nu are locuință în proprietate;

- c) locuiește în condiții improprii;
 - d) are unul sau mai mulți copii în întreținere sau face parte dintr-o familie cu mai mulți copii în întreținere;
 - e) este persoană vârstnică fără susținători legali;
 - f) are în întreținere o persoană încadrată în categoria persoanelor cu handicap grav, accentuat ori invaliditate gradul I sau II;
 - g) a executat o pedeapsă privată de libertate.
- **persoană cu handicap:** acea persoană căreia mediul social, neadaptat deficiențelor sale fizice, senzoriale, psihice, mentale, împiedică total sau îi limitează accesul în șanse egale la viața socială, potrivit vârstei, sexului, factorilor materiali, sociali și culturali proprii necesitând măsuri de protecție specială în sprijinul integrării ei sociale și profesionale;
 - **persoană vârstică:** persoana care a împlinit vârsta de pensionare stabilită prin lege;
 - **familie:** soțul și soția sau soțul, soția și copiii lor necăsătoriți, părinții soților, precum și ginerii, nurorile și copiii acestora, dacă locuiesc și gospodăresc împreună. Este asimilat termenul de familie și situația persoanei necăsătorite care locuiește împreună cu copiii aflați în întreținerea sa precum și bărbatul și femeia necăsătoriți, cu copiii lor și ai fiecăruia dintre ei, care locuiesc și gospodăresc împreună;
 - **copil:** copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul adoptat, precum și copilul încredințat unuia sau ambilor soți dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela sau curatela.
 - **persoană singură:** persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și se gospodărește singură;
 - **familie monoparentală:** este familia formată din persoana singură și copiii în vârstă de până la 18 ani aflați în întreținere și care locuiesc împreună cu acesta;
 - **locuință:** construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.
 - **locuința cu condiții improprii:** locuința improvizată sau construcția cu destinația de locuință care nu îndeplinesc cerințele minimale de locuit astfel cum sunt prevăzute în Anexa nr. 1 lit A din Legea nr. 114/1996 republicată cu privire la locuințe
 - **locuința socială:** locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței;
 - **locuința de necesitate:** locuința destinată cazării temporare a persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente, sau ale căror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari.
 - **lista de priorități:** document întocmit pe baza criteriilor și condițiilor aprobate potrivit prezentului regulament, prin care se atribuie solicitanților, cu chirie, locuințele disponibile;
 - **comisie:** comisie numită prin hotărâre a Consiliului Local cu atribuții privind stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe sociale, în repartizarea locuințelor sociale și stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuințele sociale. Aceasta poate analiza orice dosar aflat pe listele de priorități, la cererea solicitantului, luând în considerare situația locativă ivită după afișarea listelor de prioritate și a stării de risc social a solicitantului, dispunând Serviciului de Asistență socială comunitară efectuarea unei anchete sociale. Urmare a celor constatate, Comisia de repartizare a locuințelor sociale poate propune motivat primarului atribuirea în regim de urgență a unui spațiu social.

- **contract de închiriere:** actul juridic prin care se stabilesc drepturi și obligații ale proprietarului și chiriașului privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței.
- **criteriu:** ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuințe (condiții de locuit, venitul net al familiei, starea sănătății, etc.)
- **chirie socială:** chiria stabilită pentru locuințele sociale al cărui nivel maxim este de 10 % din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni pe familie.

CAP. II. CONSTITUIREA FONDULUI DE LOCUINȚE SOCIALE

Art. 5 Fondul de locuințe sociale se constituie prin următoarele modalități:

- realizarea de construcții noi, în condițiile legii;
- reabilitarea unor construcții existente, în condițiile legii;
- schimbarea destinației unor imobile din aceea de spațiu cu altă destinație în spațiu cu destinație de locuință socială;
- donații;
- alte surse potrivit legii.

Art. 6 Construcțiile de locuințe sociale se vor amplasa numai pe terenuri aparținând domeniul public sau privat al municipiului Roman, pe amplasamente prevăzute în documentația de urbanism, cu respectarea suprafeței utile și a dotărilor stabilite în limita suprafeței construite, potrivit legii.

CAP. III. ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR SOCIALE DIN MUNICIPIUL ROMAN

Art. 7 Închirierea locuințelor în municipiul Roman se face în baza listelor de priorități întocmite și aprobate, în condițiile legii,.

Art. 8 Lista de priorități se reface anual prin actualizarea dosarelor depuse în anul anterior sau ori de câte ori este nevoie, după un calendar de lucru stabilit în luna decembrie a fiecărui an prin dispoziție de primar. După termenul de depunere a actualizărilor, lista se afișează la Biroul Unic, sediu DAS, pe site-ul primăriei. Contestatiile vor fi depuse la sediul Direcției în termen de 5 zile lucrătoare de la afișarea listelor. Acestea vor fi soluționate în termen de 5 zile lucrătoare de la înregistrare. După finalizarea contestațiilor se va întocmi lista de priorități.

Art. 9. Lista de priorități întocmită, în condițiile prezentului regulament va cuprinde în principal:

- numele și prenumele solicitantului
- total punctaj cumulativ

Art. 10 Listele de priorități întocmite conform art. 9 se vor afișa la sediul Primăriei Municipiului Roman, în termen de 15 zile de la aprobarea acestora, și se vor putea consulta și la Biroul Unic.

Art. 11 (1) În vederea verificării dosarelor și întocmirii listei de priorități se numește Comisia privind stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe sociale, în repartizarea locuințelor sociale și stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuințele sociale, cu componența stabilită prin Hotărâre de Consiliu Local.

(2) Comisia numită la alin. (1) are potrivit prezentului regulament următoarele atribuții:

- verifică și analizează dosarele solicitanților de locuințe sociale;
- întocmește lista de priorități și o supune spre aprobare consiliului local;
- repartizează locuințele sociale, conform prevederilor prezentului regulament și a legislației în vigoare;

Art. 12. Solicitantul de locuință socială va întocmi un dosar care va cuprinde în copie xerox următoarele actele menționate în **Anexa nr. 1** la prezentul regulament:

Art. 13.. (1) Dosarele solicitanților de locuință socială, împreună cu cererea și actele necesare se vor depune în perioada ianuarie – 31 decembrie a fiecărui an calendaristic.

(2) Lista de priorități pentru anul în curs urmează a fi aprobată până la 31 martie a anului următor.

(3) Contestațiile cu privire la poziția de pe listele de priorități sau cu privire la punctajul acordat se vor depune la sediul primăriei, Biroul Unic, în termen de 5 zile de la afișarea listelor.

(4) Contestațiile vor fi soluționate în termen de 10 zile de la data înregistrării acestora de către o comisie formată din 3 membri, numită prin dispoziția primarului Municipiului Roman.

(5) Cererile și dosarele pentru locuință socială se vor depune la sediul DAS.

Art. 14. În vederea soluționării contestațiilor cu privire la poziția de pe listele de priorități sau cu privire la punctajul acordat se va numi Comisia privind soluționarea contestațiilor prin Dispoziție a Primarului Municipiului Roman.

Art. 15. Categoriile de persoane îndreptățite să primească cu prioritate o locuință socială sunt următoarele:

- 1.1. familii si persoane cu domiciliu stabil in Roman
- 1.2. familii monoparentale;
- 1.3. tineri proveniți din instituțiile de ocrotire socială care au împlinit vârsta de 18 ani;
- 1.4. invalizi de gradul I și II, persoane handicapate;
- 1.5. pensionari;
- 1.6. veterani și văduve de război;
- 1.7. persoanele oprite de regimul comunist;
- 1.8. alte persoane sau familii considerate ca și cazuri sociale, pe care le stabilește Comisia numită la art.12.
- 1.9. persoane care datorită condiției de vârstă nu pot beneficia de locuințe ANL
- 1.10. persoanele evacuate din casele naționalizate
- 1.11. persoanele care au deja un contract de închiriere într o locuinta sociala, locuinta aflata într o stare avansata de degradare fizica si a caror reparatie necesita costuri ridicate

Art. 16. Nu pot beneficia de locuințe sociale, persoanele/ familiile care se găsesc în vreuna din următoarele situații:

- a. dețin în proprietate o locuință, inclusiv casă de vacanță;
- b. au înstrăinat o locuință după 1 ianuarie 1990;
- c. au beneficiat și/sau beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
- d. dețin, în calitate de chiriaș al Consiliului Local Roman, o altă locuință;
- e. intră sub incidența prevederilor art. 14 alin 2, lit c și d din OUG nr. 40/1999 cu modificările și completările ulterioare;

Art. 17 La determinarea venitului net mediu lunar pe membru de familie se au în vedere:

- veniturile de natură salarială;
- ajutorul social;
- ajutorul de somaj;
- indemnizația pentru îngrijire copil (până la 2 ani);
- pensiile pentru limiata de vîrstă, boală, invaliditate, de urmaș, etc.;
- alte venituri realizate, rezultate din declarația notarială;
- alte venituri obținute în condițiile legii.

Venitul mediu net lunar pe persoană se stabilește pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare, potrivit legii.

Art. 18 (1) La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe se vor avea în vedere:

- a) condițiile de locuit ale solicitanților;

- b) numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul;
 - c) starea sănătății solicitantului sau a unor membri ai familiei acestuia;
 - d) venitul mediu net lunar pe membru de familie;
- (2) Fiecărui criteriu stabilit la alin (1) i se atribuie un punctaj menționat în **Anexa nr. 2 – Criterii de evaluare a dosarelor prin punctaj** - parte integrantă din prezentul regulament.

Art. 19. Direcția de Asistență socială din cadrul Primăriei Municipiului Roman verifică în teren situația locativă a fiecărui solicitant de locuință socială și întocmește anchete sociale, pe care le transmite Comisiei menționată la art. 11.

Art. 20. Închirierea locuințelor se face pe baza contractului încheiat pe o perioadă de 5 ani, între administratorul fondului locativ și chiriaș, cu posibilitatea de prelungire pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale, succesiv, pe perioade de câte un an.

Contractul de închiriere va cuprinde în principal:

- a) adresa locuinței care face obiectul închirierii;
- b) suprafața locativă și dotările folosite în exclusivitate și în comun;
- c) suprafața curților și a grădinilor folosite în exclusivitate sau în comun;
- d) valoarea chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia și modul de plată;
- e) suma plătită în avans în contul chiriei;
- f) locul și condițiile în care se realizează primirea și restituirea cheilor;
- g) obligațiile părților pentru folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului;
- h) obligațiile chiriașului cu privire la plata cheltuielilor de întreținere și utilități publice (energie electrică, apă, canalizare, coșerit, gunoi, etc);
- i) inventarul obiectelor și al dotărilor aferente;
- j) durata închirierii;
- k) condițiile privind folosința exclusivă și în comun a părților aflate în coproprietate;
- l) persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului de închiriere;
- m) alte clauze convenite între părți în condițiile legii.

Art. 21. În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

Art. 22. Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situații:

- a) la cererea chiriașului cu obligația acestuia de a notifica prealabil într-un termen de minimum 60 de zile;
- b) la cererea administratorului fondului locativ, dacă:
 - chiriașul nu a achitat chiria sau cheltuielile de întreținere cel puțin 3 luni consecutiv;
 - chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau au înstrăinat părți din acestea;
 - chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință, au un comportament care face imposibilă conviețuirea, ori împiedică folosirea normală a locuinței.
 - chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;
 - în cazul în care venitul mediu net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea locuinței 114/1996, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare.

Art. 23. (1) În cazul decesului titularului contractului de închiriere, ori a părăsirii locuinței de către acesta, precum și în cazul titularului de contract, nerezident, care fără a fi detașat, nu a mai folosit locuința mai mult de 2 ani, fără întrerupere, închirierea poate continua, cu respectarea

condiției prevăzute de art. 1834 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, după caz, cu următoarele categorii de persoane:

- a) în beneficiul soțului /soției dacă a locuit împreună cu titularul;
- b) în beneficiul descendenților sau ascendenților dacă au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere;
- c) în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

(2) Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, ori de la împlinirea termenului de 2 ani de nefolosire neîntreruptă a locuinței, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

Art. 24. Evacuarea chiriașului se va face în următoarele situații:

- la expirarea duratei pentru care a fost încheiat contractul, chiriașul are obligația să evacueze locuința și să restituie locuința care face obiectul contractului în starea corespunzătoare de întrebuințare potrivit destinației stabilite. În situația în care chiriașul nu restituie locuința, acesta va fi evacuat silit, iar toate costurile privind executarea silită, vor fi în sarcina chiriașului.

- în cazul în care locatarul își încalcă obligațiile contractuale, locatorul va notifica locatarului intenția de reziliere a contractului pentru nerespectarea obligației contractuale (cu precizarea explicită a obligației încălcate). Locatarul are la dispoziție un termen de 30 de zile lucrătoare pentru îndepărtarea cauzelor care au stat la baza notificării de reziliere, termen calculat de la primirea notificării. În cazul în care locatarul nu se va conforma notificării locatorului, în termenul stabilit, contractul va înceta de drept, fără alt termen și fără altă formalitate, iar locatarul va elibera și preda spațiul în conformitate cu prevederile acestui regulament și al contractului de închiriere. În cazul în care locatarul refuză eliberarea spațiului, acesta va fi evacuat cu somație prealabilă, fără cerere de chemare în judecată, prezenta clauză constituind în accepțiunea părților un pact comisoriu de grad III și este obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data evacuării lui din locuință.

Art. 25.(1) Chiriașii nu pot subînchiria locuințele sociale, nu pot transmite dreptul de folosință a acestora altor persoane, și nu pot schimba destinația lor sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz..

(2) Orice clauză contractuală, aviz ori dispoziție, contrare prevederilor alin. 1 sunt nule de drept și determină răspunderea celor în culpă.

Art. 26. Anual, Compartimentul Spațiu Locativ va verifica starea de fapt a locuințelor închiriate și documentele chiriașilor și vor propune Comisiei privind stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe, în repartizarea locuințelor sociale și stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuințele, măsurile pe care le consideră necesare pentru respectarea prevederilor legale privind exploatarea, întreținerea și închirierea acestora.

Art. 27. Comisia privind stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe sociale, în repartizarea locuințelor sociale și stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuințele sociale se va întruni în ședințe de lucru de câte ori este nevoie, în vederea soluționării tuturor problemelor ce se vor ivi cu privire la locuințele sociale, conform prevederilor prezentului Regulament și a legislației în vigoare.

Art. 28. Chiriașii unei locuințe sociale nu pot beneficia de atribuirea altei locuințe din fondul locativ respective, cu excepția situației prevăzute la art. 15 alin. 1.11

Titularii de contracte de închiriere pot face între ei schimb de locuințe, în cazuri temeinic justificate, conform următoarei proceduri:

28.1. Cererile privind schimbul de locuințe se depun la registratura Primăriei municipiului Roman, însoțite de următoarele acte:

a) declarații pe proprie răspundere ale ambilor titulari ai contractelor de închiriere care solicită schimbul, din care să reiasă acordul acestora privind permutarea gratuită a posesiei și folosinței locuințelor;

b) adeverințe de la asociațiile de proprietari/locatari care să certifice faptul că nu se înregistrează debite din neachitarea cheltuielilor comune. În cazul în care nu există asociații de proprietari/locatari, se vor prezenta adeverințe eliberate de la DIRECTIA MUNICIPAL LOCATO Roman în acest sens.

c) avizul furnizorilor de utilități (energie electrică, gaz, apă, salubritate) din care să reiasă faptul că nu se înregistrează restanțe în evidența acestora.

28.2. Cererile/dosarele se comunică compartimentului fond locativ al operatorului care verifică întreaga documentație și întocmește un referat din care să rezulte legalitatea și oportunitatea cererilor și face propuneri de aprobare ori respingere. Referatul se vizează de către directorul operatorului.

28.3. Cererile, însoțite de actele prevăzute la pct.1 precum și referatul prevăzut la pct.2, se transmit, de îndată, Comisiei pentru analizarea cererilor de repartizare a locuințelor sociale din fondul locativ al municipiului Roman

28.4. În maximum 3 zile de la primirea documentațiilor, reprezentantul autorității publice locale convoacă ședința, la care participă obligatoriu, un reprezentant al operatorului, care întocmește procesul verbal.

28.5. Comisia lucrează valabil cu participarea a cel puțin 2/3 din membri săi și ia hotărâri cu jumătate plus unu din cei prezenți.

28.6. La lucrările comisiei pot fi invitate și alte persoane, inclusiv solicitanții.

28.7. După verificarea și analizarea documentelor se întocmește un proces verbal semnat de toți membri comisiei. În final, procesul verbal va conține, obligatoriu, una din cele două formulări: „avizează favorabil schimbul de locuințe între ...”; „avizează nefavorabil schimbul de locuințe între ...”.

28.8. Procesul verbal al comisiei se transmite, primarului municipiului Roman care aprobă schimbul de locuințe și dispune modificarea obiectului contractului prin act adițional, titularii beneficiind de continuitatea contractelor inițiale.

28.9. În cazul în care se aprobă schimbul de locuințe, beneficiarii vor depune adeverințe la zi, potrivit pct.1 lit. b) și c), în termen de maximum 15 zile de la înștiințare, sub sancțiunea nevalidării schimbului.

28.10. Se interzic schimburile de locuințe pe baza unor înțelegeri care pot presupune obținerea de beneficii cu titlu oneros, sub sancțiunea pierderii locațiunii de către ambii titulari ai contractelor de închiriere.”

CAP. V. ÎNTREȚINEREA LOCUINTELOR SOCIALE

Art. 29. Obligațiile administratorului fondului locativ privind întreținerea locuințelor sunt reglementate de dispozițiile art. 1786 – 1795 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, coroborate cu prevederile Hotărârii de Guvern nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, și constau în principal din:

- a) predarea locuinței chiriașului în stare normală de folosință;
- b) luarea de măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- c) întreținerea în bune condiții a elementelor structurii de rezistență a clădirii, a elementelor de construcții exterioare a clădirii (acoperiș, fațade, împrejmuiri, pavimente), curți și grădini precum și spații comune din interiorul clădirii;

- d) întreținerea în bune condiții a instalațiilor comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, canalizare, instalații de încălzire centrală, instalații electrice etc.)

Art. 30 Obligațiile chiriașului privind întreținerea locuinței sunt reglementate de asemenea de dispozițiile art. 1796 – 1804 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, coroborate cu prevederile Hotărârii de Guvern nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 și constau în principal din:

- a) efectuarea lucrărilor de întreținere-reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- b) repararea sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, de instalații, obiectele și dotările aferente;
- c) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- d) să predea proprietarului locuința în stare normală de folosință la eliberarea acesteia.

Art. 31 (1) Întreținerea locuinței de către proprietar potrivit obligațiilor sale prevăzute în prezentul regulament și în lege se realizează prin executarea următoarelor tipuri de lucrări:

- lucrări de reparații capitale;
- consolidări.

(2) Lucrările menționate la alin. (1) se aprobă de către consiliul local pe baza programelor de lucrări și executarea acestora este condiționată de asigurarea resurselor de la bugetul local.

Art. 32 Executarea unor lucrări, de către chiriaș, care revin în sarcina proprietarului se fac pe baza următoarelor documente:

- solicitare scrisă a chiriașului;
- antemăsurătoarea întocmită conform prevederilor locale;
- procesul verbal

Art. 33 Prevederile prezentului capitol se completează cu dispozițiile actelor normative referitoare la proiectare, autorizare și executare a lucrărilor de întreținere la clădiri.

CAP. VII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 34 Prevederile prezentului regulament se completează și cu dispozițiile actelor normative în vigoare privind realizarea, închirierea, întreținerea, exploatarea și administrarea locuințelor.

Anexa nr. 1

la Regulamentul privind repartizarea, închirierea, exploatarea și administrarea locuințelor sociale și a locuințelor din fondul locativ de stat din municipiul Roman

LISTA CU ACTE JUSTIFICATIVE

pe care solicitanții de locuințe sociale trebuie să le prezinte în vederea analizării cererilor

- cerere TIP;
- declarații notariale ale solicitantului și, după caz, ale soției/sotului și ale celorlalți membri majori din familia acestuia (dacă este cazul), cu următorul conținut:
 - nu dețin în proprietate sau coproprietate o locuință, inclusiv casă de vacanță;
 - nu au înstrăinat o locuință după 1 ianuarie 1990;
 - nu au beneficiat și/sau nu beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
 - nu dețin, în calitate de chiriaș al Consiliului Local Roman, o altă locuință;
- Certificat fiscal de la Direcția de Impozite și Taxe Locale Roman;
- Contract de închiriere, pentru cei care locuiesc cu chirie înregistrat la ANAF
- Adeverință de la asociația de proprietari sau carte de imobil
- Acte doveditoare privind veniturile realizate pe ultimele 12 luni pentru fiecare membru de familie major:
 - adeverință cu venitul net;
 - cupon pensie, indemnizație handicap etc.;
 - dispoziție stabilire indemnizație/stimulent de inserție pentru creșterea copilului
 - declarație notarială din care să rezulte că aceștia nu realizează venituri, nu obțin venituri din vreo activitate autorizată, în condițiile legii, precum și că nu realizează alte venituri decât cele prezentate la dosar;
 - declarație notarială pe proprie răspundere pentru persoanele care nu au lucrat integral un an din care să rezulte că nu au venituri în lunile nelucrate.
- Copie xerox după actul de identitate al solicitantului și membrilor familiei sale (dacă este cazul);
- Copie xerox după actul de naștere al solicitantului și membrilor familiei sale (dacă este cazul);
- Copie xerox după certificatul de căsătorie (dacă este cazul);
- Copie xerox după sentință de divorț definitivă și irevocabilă (dacă este cazul);
- Copie xerox după certificate medicale cu boala gravă de care suferă fiecare membru al familiei solicitantului, dacă necesită însoțitor sau o cameră în plus, conform condițiilor stabilite prin OUG nr. 40/1999 și avizat de organele medicale competente;
- Copie xerox după schița imobilului în care locuiește solicitantul cu părinții /rudele sau în chirie;
- Copie xerox după actele de identitate ale tuturor locatarilor ce locuiesc în același imobil cu solicitantul (în cazul în care acesta locuiește cu părinții sau rudele);
- Adeverință de elev, preșcolar sau adeverință medicală cu privire la incapacitatea de a urma o formă de învățământ.
- Alte acte ca fiind considerate necesare.

Copiile xerox ale documentelor solicitate se confruntă cu originalul de către funcționarul public care a semnat pentru preluarea dosarului aplicându-se sigiliul "Conform cu originalul" pe fiecare document xeroxat.

Anexa nr. 2

la Regulamentul privind repartizarea, închirierea, exploatarea și administrarea locuințelor sociale și a locuințelor din fondul locativ de stat din municipiul Roman

CRITERII IERARHIZARE IN REPARTIZAREA LOCUINTELOR SOCIALE

Nr. Crt.	CRITERII	PUNCTAJ
1	1. Situația locativa actuala	-
	Chiriaș în spațiu din fond locativ privat in Municipiul Roman	10
	Tolerat în spațiu:	7
	1.1. Cu parintii în Municipiul Roman .	3
	1.2. Cu parintii in alta localitate .	0
	1.5. Suprafața locuibilă deținută (cu chirie, cu parintii ..etc)	-
	a) mai mare de 18 mp/membru al familiei solicitantului	0
	b) 18 – 15,01 mp/membru al familiei solicitantului	5
	c) 15 – 12,01 mp/membru al familiei solicitantului	7
	d) 12 – 8 mp/membru al familiei solicitantului	9
	e) mai mică de 8 mp/membru al familiei solicitantului	10
	Notă În cazul celor tolerati în spațiu, toată suprafața locativă a imobilului se împarte la numărul total al locatarilor, în care sunt incluși și cei care nu fac parte din familia solicitantului de locuinta, dar care locuiesc în același imobil. În cazul spațiilor locative închiriate, suprafața locativă detinuta conform contractului de închiriere se împarte numai la numărul membrilor familiei solicitantului de locuinta.	
2	2. Situația civila actuala	-
	2.1. a) căsătorit	10
	b) necăsătorit	8
	2.2. Nr. copii minori în întreținere	-
	- 1 copil	2
	- 2 copii	3
	- 3 copii	4
	- 4 copii	5
	- peste 4 copii	5+1pct.pt.fie c.copil

	Notă. Cu privire la copii peste 7 ani, se va puncta doar pentru copii înscriși într-o instituție educațională	
3	Starea de sănătate actuală	-
	a) sănătoasă	0
	b) boala de care suferă solicitantul sau un alt membru al familiei aflat în întreținere ce necesită însoțitor sau o cameră în plus	2
	c) persoană cu handicap accentuat	4
	d) persoană cu handicap grav	3
	e) persoană cu handicap mediu	2
	f) persoană cu handicap ușor	1
4	Nivelul de pregătire	-
	a) fără studii și fără pregătire profesională	5
	b) cu scoala generală, fără pregătire profesională și / sau cu specializare la locul de muncă	8
	c) cu studii medii, fără pregătire profesională și / sau cu specializare la locul de muncă	10
	d) cu pregătire profesională, prin studii medii sau profesionale de specialitate și/sau studii superioare de scurtă durată.	13
	e) cu studii superioare	15
	Notă: Se va puncta ultimul nivel de studii încheiat și atestat conform legii.	
5	Situații locative sau sociale deosebite	-
	5.1. Tineri proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani	15
	5.2. Tineri care au adoptat copii	15
	5.3. persoane evacuate din casele naționalizate și redobândite sau solicitate de foștii proprietari în condițiile legii, locuințe afectate de calamități naturale	15
6	Venitul mediu net lunar /membru de familie	-
	a) până la salariul minim pe economie inclusiv	15
	b) între salariul minim pe economie și venitul mediu pe economie	10
	c) peste venitul mediu pe economie	5
7	Locul de muncă	-
	1.1 Cu loc de muncă în Municipiul Roman :	10
	a) instituții publice de interes național și comunitar	15
	b) agenți economici	5
	d) alte situații	2
	1.2. Cu loc de muncă în alta localitate :	2
8	Domiciliul	-
	1.1 În municipiul Roman.	10
	1.2 În alta localitate.	2
	NOTA: a). În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați în funcție de situația locativă constatată la data efectivă a repartizării locuințelor, având prioritate, numai în	

	acest caz, solicitanții a căror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent, grava. În cazul când departajarea nu se poate efectua nici în baza acestor criterii, au prioritate solicitanții care au punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (starea civilă + starea de sănătate actuală). <i>a) În situații deosebite, Comisia de repartizare a locuințelor sociale, la propunerea primarului, acordă un număr de până la 55 puncte</i>	
--	---	--

Notă:

* În cazul celor tolerați în spațiu, suprafața locuibilă este a întregului apartament/locuință și se raportează la toți locatarii acestuia care gospodăresc împreună, atât membrii familiei solicitantului de locuință cât și ceilalți locatari – proprietarii locuinței, alte persoane tolerate în spațiu.

** Venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința.

Criteriile de ierarhizare prevăzute prin punctaj au în vedere titularul cererii și implicit rezolvarea situației locative a acestuia. În consecință se punctează numai titularul cererii.

În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați în funcție de:

- vechimea cererii solicitantului, luându-se în considerare data efectivă a înregistrării cererii (ziua, luna, anul), având prioritate în acest caz solicitantul care are vechimea mai mare.
- situația locativă constatată la data efectivă a repartizării locuințelor, având prioritate, numai în acest caz, solicitanții a căror situație locativă este, în mod iminent gravă (dacă criteriul de la lit. a) nu este suficient pentru departajare).

**la Regulamentul privind repartizarea, închirierea, exploatarea și
administrarea locuințelor sociale și a locuințelor din fondul locativ de stat
din municipiul Roman**

FIȘĂ DE CALCUL AL PUNCTAJULUI Locuințe sociale

CRITERII	PUNCTAJ	
	ETALON	ACORDAT
1. SITUAȚIA LOCATIVĂ ACTUALĂ	X	X
1.1. Chiriaș în spațiu din fondul locativ privat	10	
1.2. Tolerat în spațiu	7	
1.2.1. Cu părinții în municipiul Roman	3	
1.2.2. Cu părinții în altă localitate	0	
1.3. Suprafața locuibilă deținută mp./ locatar sau membru al familiei	X	X
a) mai mare de 18mp	0	
b) mai mare de 15 mp. și până la 18 mp. inclusiv	5	
c) mai mare de 12 mp. și până la 15 mp. inclusiv	7	
d) 8 mp. și până la 12 mp. inclusiv	9	
d) mai mică de 8 mp.	10	
2. STAREA CIVILĂ ACTUALĂ	X	X
2.1. Stare civilă:	X	X
a) căsătorit	10	
b) necăsătorit	8	
2.2. Nr. persoane în întreținere	X	X
a) copii	X	X
1 copil	2	
2 copii	3	
3 copii	4	
4 copii	5	
Peste 4 copii – 5 pct. + 1 pct. pt. fiecare copil	5 + ...	
b) alte persoane, indiferent de numărul acestora	2	
3. STAREA DE SANATATE .	2	
a) sănătoasă	0	

b)Necesita îngrijitor sau o camera în plus	2	
c)persoană cu handicap accentuat	4	
d)persoană cu handicap grav	3	
c) persoană cu handicap mediu	2	
d) persoană cu handicap ușor	1	
4. NIVELUL DE STUDII ȘI / SAU PREGĂTIRE PROFESIONALĂ	X	X
5.1. fără studii și fără pregătire profesională 5	5	
5.2. cu școală generală, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă	8	
5.3. cu studii medii, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă	10	
5.4 cu pregătire profesională, prin studii medii sau profesionale de specialitate și /sau SSD	13	
5.5. cu studii superioare	15	
5. SITUAȚII LOCATIVE SAU SOCIALE DEOSEBITE	X	X
6.1. Tineri din case de ocrotire socială – care au 18 ani	15	
6.2. Tineri care au adoptat sau adoptă copii	10	
6.3 Tineri evacuați din case naționalizate	15	
6. Venitul mediu lunar net/membru de familie		
6.1 salariul minim pe economie	15	
6.2 între salariul minim și salariul mediu	10	
6.3. peste salariul mediu	5	
7. Cu loc de muncă în Roman	10	
7.1 instituții publice	15	
7.2 agenți economici	5	
7.3 alte situații	2	
8. cu loc de muncă în altă localitate	2	
9. Domiciliul		
9.1. în mun. Roman	10	
9.2. în altă localitate	2	
TOTAL PUNCTAJ OBȚINUT	X	

Comisia:



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1

www.primariaroman.ro

Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604



Emitent: CABINET PRIMAR

Nr. 5782 din 10.03.2020

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea, închirierea, exploatarea și administrarea locuințelor sociale și a locuințelor din fondul locativ de stat din municipiul Roman

În exercitarea atribuțiilor ce-i revin în baza art. 129, alin. 2, literele "c" și "d", alin. 6, literele "a", alin. 7, literele "b" și "q", alin. 8, litera "b" din Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, Consiliul Local asigură, potrivit competențelor sale și în conformitate cu legea, cadrul necesar furnizării serviciilor publice de interes local privind locuințele sociale.

Potrivit art. 2, litera "c" din Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței republicată, prin locuință socială se înțelege locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.

În conformitate cu art. 43 din Legea nr. 114/1996, coroborat cu art. 21 din Hotărârea de Guvern nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, locuințele sociale se repartizează de către Consiliul Local, la propunerea Comisiei speciale de analiză a solicitărilor de locuințe sociale constituită în cadrul Primăriei Municipiului Roman pe baza criteriilor stabilite anual, în ordinea de prioritate stabilită în condițiile legii.

Având în vedere situația economico-socială și numărul tot mai crescut al solicitărilor privind repartizarea unei locuințe sociale se impune elaborarea unui nou regulament care să reglementeze atât modul de gestionare a locuințelor sociale, documentele justificative necesare fiecărui dosar, precum și un set de documente tip care să ducă la o apreciere unitară a acestor dosare.

Urmare a celor prezentate mai sus, supun spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Roman proiectul de hotărâre în forma prezentată.

Prezentul referat de aprobare însoțit de proiectul de hotărâre se va transmite către Direcția de Asistență Socială, în vederea întocmirii raportului de specialitate.

Inițiator
Primarul Municipiului Roman,
Lucian-Ovidiu MICU



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1

www.primariaroman.ro

Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604



Emitent: Direcția de Asistență Socială
Nr. 5807 din 11.02.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea, închirierea, exploatarea și administrarea locuințelor sociale și a locuințelor din fondul locativ de stat din municipiul Roman

Cu privire la repartizarea, închirierea, exploatarea și administrarea locuințelor sociale și a locuințelor din fondul locativ de stat din municipiul Roman, în exercitarea atribuțiilor ce-i revin în baza art. 129, alin. 2, literele "c" și "d", alin. 6, literele "a", alin. 7, literele "b" și "q", alin. 8, litera "b" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ Consiliul Local Roman asigură, potrivit competențelor sale și în conformitate cu legea, cadrul necesar furnizării serviciilor publice de interes local privind locuințele sociale.

În vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale, în conformitate cu prevederile Legii nr. 114/1996 – Legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare, autoritățile administrației publice locale stabilesc măsurile necesare pentru luarea în evidență și pentru analiza solicitărilor primite. În acest scop prin hotărâre a Consiliului Local Roman se constituie o comisie de analiză a solicitărilor de locuințe sociale și se vor stabili și da publicității, criteriile în baza cărora se repartizează locuințele sociale, actele justificative necesare care însoțesc cererea și locul de primire a cererilor.

Direcția de Asistență Socială din cadrul Primăriei Municipiului Roman verifică în teren situația locativă a fiecărui solicitant de locuință socială și întocmește anchete sociale, pe care le transmite Comisiei Speciale susmenționată.

Această comisie, analizând dosarele înregistrate de cetățenii municipiului Roman în vederea obținerii unor locuințe sociale, a constatat situații noi, ce țin de realitatea existentă la nivelul municipiului Roman și de modificările legislației în domeniu, drept pentru care se impune elaborarea unui nou regulament care să reglementeze atât modul de gestionare a locuințelor sociale, documentele justificative necesare fiecărui dosar, precum și un set de documente tip care să ducă la o apreciere unitară a acestor dosare.

Urmare a celor prezentate mai sus, supunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Roman proiectul de hotărâre alăturat.

DIRECTOR EXECUTIV,
Sorina MONAC