

REGULAMENT

privind cadrul, modalitatea si criteriile de analiza si solutionare a cererilor de atribuire a locuintelor pentru tineri, construite prin A.N.L. administrarea, exploatarea si inchirierea acestora

Cap. 1. GENERALITATI

Art. 1. Obiectul prezentului regulament il constituie reglementarea cadrului general privind aplicarea la specificul administratiei locale a municipiului Roman, a modalitatilor si criteriilor de analiza si solutionare a cererilor de atribuire a locuintelor pentru tineri, construite prin A.N.L., administrarea, exploatarea si inchirierea acestora.

Art. 2 La elaborarea prezentului regulament au fost avute in vedere si respectate urmatoarele acte normative:

- Legea nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte republicata cu modificarile si completarile ulterioare;
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte cu modificarile si completarile de rigoare;
- Legea nr. 114/1996 – Legea locuintei cu modificarile si completarile ulterioare;
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1275/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii locuintei nr. 114/1996;
- Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.40/1999 privind protectia chiriasilor si stabilirea chiriei pentru spatiile cu destinatia de locuinte.

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

- a) principiul obiectivului major – realizarea locuintelor pentru tineri in vederea inchirierii, constituie un obiectiv major de interes national si local al administratiei centrale si al administratiei publice locale;
- b) principiul accesului liber al tinerilor in varsta de 18-35 ani la locuintele construite prin A.N.L.;
- c) principiul transparentei – locuintele pentru tineri construite prin A.N.L. se repartizeaza si se inchiriaza pe baza listei de prioritate si listei de repartizare a locuintei la baza intocmirii carora stau criteriile cadru (criteriile de acces la locuinta si criteriile de ierarhizare stabilite prin punctaj) aprobate de Consiliul Local al municipiului Roman in conditiile legii, afisate la sediul Primariei.

Art. 4. In sensul prezentului regulament se definesc urmatoorii termeni:

A.N.L. – Agentia pentru locuinte – institutie de interes public din structura Ministerului Transporturilor, Constructiilor si Turismului cu personalitate juridica de coordonare a unor resurse de finantare in domeniul constructiei de locuinte.

Tineri – persoane majore in varsta de pana la 35 ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuinte construite prin programele A.N.L. destinate inchirierii, si care pot primi repartitii in cel mult 36 luni de la implinirea acestei varste.

Locuinta – constructie alcatuita din una sau mai multe camere de locuit, cu dependintele, dotarile si utilitatile necesare, care satisface cerintele de locuit ale unei persoane sau familii.

Familie – prin familie se intelege sotul, sotia, copiii, parintii sotilor, precum si ginerii, nurorile si copiii acestora, daca locuiesc si gospodaresc impreuna.

Comisia sociala de analiza – comisie numita prin Hotărâre a Consiliului Local, formata din functionari si specialisti din compartimentele cu atributiuni in domeniile administrativ, social si juridic precum si consilieri locali, care analizeaza solicitarile de locuinte, acorda punctajul potrivit criteriilor de ierarhizare si intocmeste listele de prioritati si de atribuire a locuintelor disponibile pentru inchiriere.

Criterii – cadru – norme stabilite prin Hotarare de Guvern nr. 592 din 10.05.2006 pentru stabilirea ordinii de prioritate in solutionarea cererilor de locuinte si in repartizarea locuintelor pentru tineri, destinate inchirierii. Acestea cuprind:

A. Criterii de acces la locuinte

B. Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj.

Lista solicitantilor care au acces la locuinta – reprezinta lista intocmita de comisia sociala de analiza in urma stabilirii dosarelor a caror titulari de cereri se incadreaza in prevederile punctului A (Criterii de acces la locuinta) din Hotararea de Guvern nr. 962 /2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

Lista solicitantilor care nu au acces la locuinta – reprezinta lista intocmita de comisia sociala de analiza in urma studierii dosarelor, a caror titulari de cereri nu se incadreaza in prevederile punctului A “ Criterii de acces la locuinta” din Hotararea de Guvern nr.592 din 10.05.2006.

Lista de prioritate – reprezinta lista intocmita de comisia sociala de analiza in urma acordarii punctajului pe baza prevederilor punctului B (Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj) din Hotararea de Guvern nr. 592 din 10.05.2006 in ordinea descrescatoare a punctajului obtinut de catre cei aflati pe lista solicitantilor care au acces la locuinta.

Lista de repartizare a locuintelor – reprezinta lista intocmita prin preluarea solicitantilor inscrisi in lista de prioritate in limita numarului de unitati locative disponibile pentru repartizare, pe numar de camere si in functie de solicitarea acestora prin cerere.

Contract de inchiriere – actul juridic prin care se stabilesc drepturile si obligatiile partilor privind inchirierea, exploatarea, intretinerea si administrarea locuintei.

Cap. II . CONSTITUIREA SI ADMINISTRAREA FONDULUI DE LOCUINTE PENTRU TINERI, CONSTRUIE PRIN A.N.L. DESTINATE INCHIRIERII

Art.5. Fondul local de locuinte construite prin A.N.L. se constituie din locuintele realizate anterior si cele nou construite in conditiile Legii nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu modificarile si completarile ulterioare, aflate in administrarea Consiliului Local Roman.

Art. 6 Dezvoltarea constructiilor de locuinte prin A.N.L. se face pe terenurile aflate in proprietatea publica ori privata a statului sau a administratiei locale, viabilizate sau in curs de viabilizare corelata cu termenele de receptie si punere in functiune a locuintelor, Utilitatile si dotarile tehnico – utilitare se realizeaza prin obiective de investitii promovate de catre Consiliul Local potrivit legii si in corelare cu programele de constructii de locuinte.

Art.7 Stabilirea si / sau clarificarea regimului juridic al terenurilor se realizeaza in baza planurilor urbanistice si a studiilor de fezabilitate aprobate odata cu promovarea programelor de dezvoltare a constructiilor de locuinte.

Art.8. Locuintele pentru tineri, destinate inchirierii realizate in conditiile Legii 152/1998 fac obiectul exclusiv al proprietatii de stat si sunt administrate de Consiliul Local al municipiului Roman.

Art.9. Evidenta, inventarului si urmarirea, modului de folosinta a unitatilor locative construite prin A.N.L. se realizeaza de catre administratorul “Spațiului Locativ” al Municipiului Roman.

Art.10. Urmarirea comportarii in timp a constructiilor, evidenta eventualelor interventii la ele sau parti din acestea se va face de catre biroul urbanism si amenajarea teritoriului din cadrul primariei.

CAP. III ANALIZA SOLICITARILOR SI ATRIBUIREA LOCUINTELOR

Art.11. Solicitarea de locuinta pentru tineri, destinata inchirierii, construita prin A.N.L., se ia in evidenta pe baza de cerere tip – model anexa nr.1 formulata de titularul cererii de locuinta numai individual si in nume propriu, care trebuie sa fie major, in varsta de pana la 35 de ani la data depunerii cererii si sa isi desfasoare activitatea profesionala in raza administrativ – teritoriala a municipiului Roman, cu contract de munca pe perioada nedeterminata, respectiv titular pe post in cazul celor din invatamant si similare, exceptie facand rezidentii si stagiarii a caror durata de stagiou este de minim doi ani. Cererea se depune la Biroul Unic din cadrul primariei, iar centralizarea si evidenta cererilor se va asigura de catre Serviciul administrație publică – Biroul Evidenta Patrimoniu.

Art.12. Se va stabili prin Hotararea Consiliului Local, structura pe specialitati a COMISIEI SOCIALE DE ANALIZA A SOLICITARILOR , iar prin Dispoziție a Primarului componența nominală a acesteia precum și GRAFICUL – CALENDAR DE LUCRU , in care se va mentiona in mod distinct si imperativ termenul limita pana la care se depun dosarele de catre solicitantii titulari de cerere.

Art.13. Dupa stabilirea graficului – calendar de lucru, solicitantii vor fi instiintati despre perioada de depunere sau dupa caz de actualizare a dosarului. Instiintarea se face de catre Serviciul Administrație Publică. Cererile depuse si inregistrate dupa data limita de depunere a dosarelor se vor tine in evidenta separata si se vor analiza in urmatoarea perioada, cand se va intocmi o noua lista de prioritate in noua ordine rezultata din analiza dosarelor .

Art.14. Dosarul solicitantului va cuprinde documentele prevazute in anexa nr.2 la prezentul regulament si se va depune la Biroul Unic al Primariei Roman. Se vor prezenta copii dupa actele originale care vor fi vizate pentru conformitate de catre functionarul care preia dosarul. Evidenta primirii dosarelor se va tine intr-un registru anume destinat la Biroul Evidenta Patrimoniu.

Art.15. Dupa data limita de depunere/actualizare a dosarelor de catre solicitantii de locuinte, comisia sociala de analiza va proceda la studierea acestora pe baza “ CRITERIILOR – CADRU pentru stabilirea ordinii de prioritate in solutionarea cererilor de locuinte si in repartizarea locuintelor pentru tineri, destinate inchirierii” (anexa nr.3 la prezentul regulament) punctul A “ CRITERII DE ACCES LA LOCUINTA”.

Art.16. Dosarele care se incadreaza in prevederile punctului A “ Criterii de acces la locuinta” din anexa nr.3 se vor inscrie pe “ LISTA SOLICITANTILOR CARE AU ACCES LA LOCUINTA” – model anexa nr.4 –

Art.17. Dosarele care nu se incadreaza in prevederile punctului A “ Criterii de acces la locuinta” din anexa 3, se vor inscrie pe “ LISTA SOLICITANTILOR CARE NU AU ACCES LA LOCUINTA”- model anexa nr.5 – evidentiiindu-se in mod distinct motivul pentru care nu au acces.

Art.18. Listele prevazute la art16 si 17 vor fi date publicitatii prin afisarea la un loc accesibil publicului si pe site-ul Municipiului Roman.

Art.19. Pentru fiecare solicitant aflat pe “ Lista solicitantilor care au acces la locuinta” se va întocmi de catre Biroul Evidenta Patrimoniu “ FISA SOLICITANTULUI DE LOCUINTA A.N.L.” – model anexa nr.6.

Art.20. Pe baza datelor din “ Fisa solicitantului de locuinta A.N.L. (anexa nr.6); si a documentele aflate la dosar. Comisia sociala de analiza va analiza fiecare solicitare in parte si va acorda punctajul pe baza “ criteriilor de ierarhizare stabilite prin punctaj” punctul B din Criteriile – cadru” (anexa nr.3) intocmindu-se “ FISA DE CALCUL A PUNCTAJULUI” model anexa nr.7 –

Art.21. Fisele prevazute la art19 si 20 respectiv “Fisa solicitantului de locuinta; si “ Fisa de calcul a punctajului” se vor atasa la dosarul solicitantului facand parte integranta din acesta.

Art.22. In urma acordarii punctajului si pe baza studiului documentatiei din dosare, comisia sociala de analiza intocmeste “ LISTA DE PRIORITATE PENTRU ACORDAREA LOCUINTEI A.N.L. “ – model anexa nr8 – Solicitantii se trec pe lista de prioritate in ordinea descrescatoare a punctajului cumulat obtinut, iar la puncte egale departajarea se face in functie de situatia locativa avand prioritate, numai in acest caz, solicitantii a caror situatie locativa este sau poate deveni, in mod iminent grava. Daca nici acest criteriu nu este suficient, departajarea se poate face in functie de vechimea cererii solicitantului luand in considerare data efectiva a inregistrarii cererii (zi/luna/an), avand in acest caz, prioritate solicitantul a carui cerere are vechimea cea mai mare. In cazul in care departajarea nu se poate efectua nici in baza acestor criterii, au prioritate solicitantii care au punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protectie sociala (stare civila + stare de sanatate la data analizarii dosarului).

Art.23. Lista de prioritate se stabileste anual, si la darea in folosinta a unor noi unitati locative iar solicitantii înscriși în lista de priorități, care nu pot beneficia de repartizarea unei locuințe în limita fondului disponibil în anul respectiv, pot primi repartiții în anii următori, în limita fondului disponibil în fiecare an și în noua ordine de prioritate stabilită.

Art.24. “Lista de prioritati se va intocmi in mod unitar in ordinea descrescatoare a punctajului.

Repartizarea locuintelor se va face pe baza “Listei de repartizare” tinandu-se cont de punctajul din lista de prioritati in ordinea descrescatoare a numarului de camere si in functie de optiunea solicitantului privind numarul de camere, evitandu-se repartizarea unor spatii excedentare, avand prioritate in repartizarea locuintelor de la parter persoanele cu handicap (daca acestea sunt consemnate in lista de repartizare).”

Art.25. Lista de prioritati intocmita potrivit prevederilor art. 23; 24; 25 dupa rezolvarea eventualelor contestatii, se supune aprobarii Consiliului Local, dupa care se da publicitatii prin afisare la un loc accesibil publicului si pe site-ul Municipiului Roman..

Art.26. Lista se va mentine neschimbata pana la darea in folosinta a urmatoarei transe de locuinta A.N.L. sau pe durata de un an de zile de la data aprobarii de catre Consiliul Local, in cazul in care nu se mai construiesc alte locuinte, dar pot deveni disponibile unele din fondul locativ existent, dupa care se va reface in noua ordine pe baza analizarii solicitarilor depuse dupa termenul limita de depunere a dosarelor prevazut la art.12.

CAP. IV. REPARTIZAREA LOCUINTELOR

Art.27. Data la care se poate efectua repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, este conditionată de data intrării acestora în proprietatea Consiliului Local al municipiului Roman și este stabilită prin protocolul încheiat cu A.N.L. Locuințele devenite disponibile pe parcurs se vor repartiza cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Art.28. “ LISTA DE REPARTIZARE A LOCUINTELOR” – model anexa nr.9 – se întocmește prin preluarea solicitanților înscrși în lista de prioritate stabilită potrivit art.23 rămasă definitivă după soluționarea eventualelor contestații, în limita numărului de unități locative disponibile pentru închiriere. Lista de repartizare se întocmește separat pe nr. de camere solicitat prin cerere și în limita unităților locative disponibile pe nr. de camere, în ordinea descrescătoare a punctajului cumulativ obținut și a poziției din lista de prioritate.

Lista de repartizare va fi dată publicității prin afișare la un loc accesibil publicului, aceasta fiind definitivă și dând dreptul solicitantului să-i fie atribuită o locuință A.N.L.

Art.29. La data repartizării locuințelor, solicitanții acestora au obligația să reconfirme îndeplinirea criteriilor de acces la locuințele pentru tineri destinate închirierii – prin înscrierea pe cererea de solicitare a formulei “ reconfirm (nu reconfirm) îndeplinirea criteriilor de acces la locuința rezultată din documentele aflate la dosar”; data și semnătura.

CAP. V. CONTESTATII SI MOD DE SOLUTIONARE

Art.30 Contestațiile cu privire la acordarea priorităților se vor adresa Primarului, în termen de 7 zile de la afișarea listelor prevăzute la art.16; 17; 23 și 29.

Art.31 Primarul va asigura soluționarea contestațiilor în termen de maxim 15 zile de la primire, în condițiile legii.

CAP. VI. INCHIRIEREA LOCUINTELOR CONSTRUITE PRIN A.N.L.

Art.32. În termen de cel mult 15 zile de la primirea repartiției beneficiarii de locuințe vor depune la administratorul fondului locativ documentația necesară încheierii contractului de închiriere.

Art.33. Contractul de închiriere, reprezintă acordul dintre proprietar (Consiliul Local) sau administratorul fondului locativ și chirias (beneficiarul repartiției de locuință A.N.L.) consemnat în formă scrisă, ca act cu putere juridică. La baza încheierii contractului vor sta prevederile din Legea locuinței nr.114/1996 cu completările și modificările ulterioare precum și Legea nr.241/2001 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.40 /1999 privind protecția chirișilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, prevederi ce vor fi cuprinse în clauzele contractuale.

Art.34. Contractul de inchiriere se incheie pe o perioada de 5 ani de la data repartizarii locuintei. Dupa expirarea acestei perioade contractuale, prelungirea contractului de inchiriere se face pe o perioada de 1 an in urmatoarele conditii:

- a) prin pastrarea conditiilor contractuale initiale referitoare la cuantumul chiriei, pentru titularii de contract care nu au implinit varsta de 35 ani;
- b) prin recalcularea chiriei in conditiile prevederilor art.31 din Legea locuintei nr.114/1996 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru titularii de contract care au implinit varsta de 35 de ani.

Art. 35. Titularul de contract a unei locuinte A.N.L. nu poate prelua in spatiu sub nici un motiv alte persoane decat cele definite ca familie (sotul, sotia, copiii, parintii sotilor, precum si ginerii, nurorile si copiii acestora daca locuiesc si gospodaresc impreuna). In caz contrar se considera ca nu are trebuinta de spatiul locativ respectiv si se redistribuie locuinta prin rezilierea contractului de inchiriere din initiativa unilaterala a proprietarului (Consiliul Local) in urma unui preaviz de 30 de zile.

Art. 36. Contractul de inchiriere va fi reziliat pe durata derularii, din initiativa unilaterala a proprietarului (Consiliul Local) sau administratorul fondului locative in urma unui preaviz de 30 de zile in urmatoarele situatii:

- titularul de contract si / sau alt membru al familiei dobandeste in proprietate un spatiu locativ in municipiul Roman;
- titularul de contract si sotia / sotul acestuia desfasoara activitatea profesionala in alta localitate decat municipiul Roman

Art. 37. Chiriasii unei locuinte din fondul locativ construit prin A.N.L. nu pot beneficia de atribuirea altei locuinte din fondul locativ respectiv.

Titularii de contracte de inchiriere pot face intre ei schimb de locuinte, in cazuri temeinic justificate, conform urmatoarei proceduri:

37.1. 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.
- c) avizul furnizorilor de utilități (energie electrică, gaz, apă, salubritate) din care să reiasă faptul că nu se înregistrează restanțe în evidența acestora.

37.2. 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.

37.3. Cererile, însoțite de actele prevăzute la pct.1 precum și referatul prevăzut la pct.2, se transmit, de îndată, Comisiei de analiză a solicitărilor de locuințe.

37.4. 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.

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

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

37.7. 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 ...”.

37.8. 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.**

37.9. 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.

37.10. 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.”

Art.38. Chiriasii imobilelor construite prin A.N.L. si administrate de Consiliul Local, se pot asocia in scopul reprezentarii intereselor lor in raporturile cu proprietarul precum si cu alte persoane juridice sau personae fizice, ori pot mandata un reprezentant recunoscut si imputernicit de catre proprietarul imobilului . Acestia isi vor orienta activitatea potrivit prevederilor Legii 196/2018 privind organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor.

Anexele 1-10 fac parte integranta din prezentul regulament.