

REGULAMENT

privind repartizarea, închirierea, exploatarea și administrarea locuințelor sociale din fondul locativ al municipiului Roman

CAPITOLUL I. CONSIDERAȚII GENERALE

Art. 1 (1) Obiectul prezentului regulament îl constituie 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 - Legea locuinței, republicată;
- H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 341/2004 - Legea recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977;
- Decret-Lege nr. 118/1990 – Republicat, privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri;
- Legea nr. 44/1994 – Republicată privind veteranii de război, precum și unele drepturi ale invalizilor și văduvelor de război;
- Legea nr. 287/2009 Republicată privind Codul civil.

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

- principiul transparenței – locuințele sociale se repartizează și se închiriază pe baza listei de priorități aprobată de Consiliul Local, în condițiile prevăzute de lege și de hotărârile Consiliului Local;
- 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 cu handicap:** este acea persoană căreia mediul social, neadaptat deficiențelor lor fizice, senzoriale, psihice, mentale și/sau asociate, o împiedică total sau îi limitează accesul cu șanse egale la viața societății, necesitând măsuri de protecție în sprijinul integrării și incluziunii sociale;
- **persoană vârstică:** persoana care a împlinit vârsta de pensionare stabilită prin lege;
- **persoană singură:** este persoana care se află în una dintre următoarele situații:
 - a) este necăsătorită;
 - b) este văduvă;
 - c) este divorțată;
 - d) are soțul/soția declarat/declarată dispărut/dispărută prin hotărâre judecătorească;
 - e) are soțul/soția arestat/arestată preventiv pe o perioadă mai mare de 30 de zile sau execută o pedeapsă privativă de libertate și nu participă la întreținerea copiilor;
 - f) nu a împlinit vârsta de 18 ani și se află în una dintre situațiile prevăzute la lit. a) - e);
 - g) a fost numită tutore sau i s-au încredințat ori i s-au dat în plasament unul sau mai mulți copii și se află în una dintre situațiile prevăzute la lit. a) - c).
- **familie:** se consideră familie în înțelesul prevederilor legale:
 - a. soțul și soția sau soțul, soția și copiii lor necăsătoriți,
 - b. bărbatul și femeia necăsătoriți, cu copiii lor și ai fiecăruia dintre ei, care locuiesc și gospodăresc împreună, dacă aceasta se consemnează în ancheta socială;
 - c. sunt considerați ca făcând parte din familia definită de lege și copiii încredințați în vederea adopției, cei aflați în plasament la o persoană sau familie ori pentru care s-a instituit tutela, potrivit legii.
- **gospodăria** reprezintă unitatea formată din mai multe familii și/sau persoane care locuiesc împreună, contribuie împreună la achiziționarea sau realizarea unor bunuri și a unor venituri din valorificarea acestora ori la consumul lor;
- **copil:** prin termenul copil se înțelege persoana care nu a împlinit vârsta de 18 ani și nu a dobândit capacitatea deplină de exercițiu, în condițiile legii (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).
- **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 dependențele, 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 îndeplinește 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;
- **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.

CAPITOLUL 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.

CAPITOLUL III. **CONDIȚII DE ACCES**

Art. 7 Categoriile de persoane îndreptățite să primească cu prioritate o locuință socială sunt următoarele:

- 7.1. familii și persoane cu domiciliul stabil în municipiul Roman;
- 7.2. tinerii care au vârsta de până la 35 de ani;
- 7.3. tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani;
- 7.4. invalizii de gradul I și II;
- 7.5. persoanele cu handicap;
- 7.6. pensionarii;
- 7.7. veteranii și văduve de război;
- 7.8. beneficiarii prevederilor Legii nr. 341/2004 – Legea recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989, precum și față de persoanele care și-au jertfit viața sau au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987, cu modificările și completările ulterioare;
- 7.9. persoanele care datorită condiției de vârstă nu pot beneficia de locuințe ANL;
- 7.10. persoanele și familiile evacuate/care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari;
- 7.11. beneficiarii prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- 7.12. persoane fără adăpost, care au carte de identitate provizorie emisă de SPCLEP Roman și au avut ultimul domiciliul în municipiul Roman.

Art. 8 Solicitantul de locuință socială va întocmi un dosar care va cuprinde în copie conforma cu originalul actele menționate în **Anexa 1.1** la prezentul regulament.

Art. 9 Nu pot beneficia de locuințe sociale, persoanele/ familiile care se găsesc în una din următoarele situații:

- a. dețin în proprietate o locuință;
- 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. familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, peste nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea.

CAPITOLUL IV. PRIMIREA ȘI PROCESAREA DOSARELOR

Art. 10 Dosarele solicitanților de locuință socială, cuprinzând cererea și actele justificative necesare (enumerare în **Anexa 1.1**) se vor depune la sediul Direcției de Asistență Socială în perioada: 03 ianuarie – 10 octombrie a fiecărui an calendaristic.

Art. 11 (1) Sunt considerate venituri următoarele categorii:

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

(2) Nu se iau în calcul următoarele categorii de venituri:

a) alocația pentru susținerea familiei prevăzută de Legea nr. 277/2010, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

b) alocația de stat pentru copii prevăzută de Legea nr. 61/1993 privind alocația de stat pentru copii, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

c) bugetul personal complementar prevăzut de Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

d) ajutoarele de stat acordate în baza Ordonanței Guvernului nr. 14/2010 privind măsuri financiare pentru reglementarea ajutoarelor de stat acordate producătorilor agricoli, începând cu anul 2010, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 74/2010, cu completările ulterioare;

e) bursele școlare și sumele acordate în baza art. 51 alin. (2) din Legea educației naționale nr. 1/2011, cu modificările și completările ulterioare;

f) stimulentele educaționale oferite, conform prevederilor Legii nr. 248/2015 privind stimularea participării în învățământul preșcolar a copiilor provenind din familii defavorizate, cu modificările ulterioare, sub formă de tichet social pentru stimularea participării în învățământul preșcolar a copiilor proveniți din familii defavorizate;

g) sprijinul financiar prevăzut de Hotărârea Guvernului nr. 1.488/2004 privind aprobarea criteriilor și a cuantumului sprijinului financiar ce se acordă elevilor în cadrul Programului național de protecție socială "Bani de liceu", cu modificările și completările ulterioare;

h) sumele acordate în baza Programului național de protecție socială "Bursa profesională", prevăzut de Hotărârea Guvernului nr. 1.062/2012 privind modalitatea de subvenționare de către stat a costurilor pentru elevii care frecventează învățământul profesional;

i) veniturile obținute din activitățile cu caracter ocazional desfășurate de zilieri în condițiile Legii nr. 52/2011 privind exercitarea unor activități cu caracter ocazional desfășurate de zilieri, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Venitul mediu net lunar pe persoană se stabilește pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare, potrivit legii. Declarațiile de venit făcute cu nesinceritate, atrag răspunderea materială și penală, după caz.

Art. 12 (1) La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe sociale se vor avea în vedere:

- a) condițiile de locuit ale solicitanților;
- b) numărul copiilor și al altor persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul;
- c) starea sănătății solicitantului sau a unor membri ai familiei acestuia;
- d) vechimea cererilor;
- e) venitul mediu net lunar pe membru de familie;

(2) Fiecărui criteriu stabilit la alin (1) i se atribuie un punctaj menționat în **Anexa 1.2** – *Criterii de ierarhizare în repartizarea locuințelor sociale* - parte integrantă din prezentul regulament.

(3) Reprezentantul desemnat al Direcției de Asistență Socială Roman va înregistra dosarele solicitanților și le va trimite spre analiză Comisiei de analiză a solicitărilor și repartizare a locuințelor sociale din fondul locativ al municipiului Roman.

Art. 13 Direcția de Asistență Socială Roman va întocmi o anchetă din care să reiasă situația socio-economică a solicitanților, după modelul prevăzut în **Anexa 1.4** la prezentul regulament.

Art. 14 Criteriile în baza carora se repartizează locuințele sociale și actele justificative care însoțesc cererea se vor afișa la sediul Primăriei/pe site-ul Primăriei și la sediul Direcției de Asistență Socială Roman.

Art. 15 Dosarele complete ale solicitanților de locuință socială vor fi înaintate spre analiză Comisiei constituită prin hotărâre a Consiliului Local Roman, numită Comisia de analiză a solicitărilor și repartizare a locuințelor sociale din fondul locativ al municipiului Roman.

CAPITOLUL V. CONSTITUIREA COMISIEI DE ANALIZĂ A SOLICITĂRILOR ȘI REPARTIZARE A LOCUINTELOR SOCIALE DIN FONDUL LOCATIV AL MUNICIPIULUI ROMAN

Art. 16 În vederea soluționării cererilor privind repartizarea locuințelor sociale, prin hotărâre a Consiliului Local Roman se va constitui Comisia de analiză a solicitărilor și repartizare a locuințelor sociale din fondul locativ al municipiului Roman.

Art. 17 (1) Comisia de analiză a solicitărilor și repartizare a locuințelor sociale din fondul locativ al municipiului Roman va avea un număr de 7 membri, după cum urmează:

1. **Președinte** - Viceprimarul Municipiului Roman;
2. Reprezentant al DIRECȚIEI MUNICIPAL LOCATO Roman;
3. Reprezentant al DIRECȚIEI MUNICIPAL LOCATO Roman
4. Reprezentant al DIRECȚIEI DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ Roman;
5. Reprezentant al aparatului de specialitate al primarului municipiului Roman;
6. Reprezentant al aparatului de specialitate al primarului municipiului Roman;
7. Reprezentant al aparatului de specialitate al primarului municipiului Roman;
8. Reprezentant al Consiliului Local Roman;
9. Reprezentant al Consiliului Local Roman;

(2) Reprezentanții Direcției Municipal Locato, reprezentantul Direcției de Asistență Socială și reprezentanții aparatului de specialitate al primarului vor fi numiți prin dispoziție de primar.

(3) Secretariatul Comisiei va fi asigurat de un reprezentant al Direcției de Asistență Socială Roman numit prin dispoziția directorului executiv.

Art. 18 Comisia numită la art 17, alin. (3) are următoarele atribuții:

- verifică și analizează dosarele solicitanților de locuințe sociale;
- completează la fiecare dosar în parte formularul prevăzut în Anexa 1.3 -*Fisa de calcul al punctajului*;
- întocmește lista de priorități și o supune spre aprobare Consiliului Local;
- membrii comisiei vor semna procesele-verbale întocmite la sfarsitul fiecărei sedinte de lucru,
- propune primarului repartizarea locuințelor sociale, conform prevederilor prezentului regulament și a legislației în vigoare,
- 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.

CAPITOLUL VI. ANALIZA DOSARELOR SOLICITANȚILOR DE LOCUINȚE SOCIALE DIN FONDUL LOCATIV AL MUNICIPIULUI ROMAN

Art. 19 În vederea verificării dosarelor și întocmirii listei de priorități, Comisia de analiză a solicitărilor și repartizare a locuințelor sociale din fondul locativ al municipiului Roman va fi convocată de reprezentantul autorității locale în maxim 5 zile de la împlinirea termenului de primire a documentelor.

Art. 20 Până la data de 1 noiembrie a anului în curs, comisia de analiză a solicitărilor și repartizare a locuințelor sociale din fondul locativ al municipiului Roman va analiza cererile și va prezenta spre aprobare Consiliului Local Roman. Pana la data de 30 noiembrie lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință socială în anul următor, în ordinea de prioritate stabilită (denumită lista de priorități).

20.1 Anterior supunerii aprobării în Consiliul Local, lista va fi afișată timp de 5 zile la sediul Primăriei, pe pagina web a primăriei și la sediul Direcției de Asistență Socială Roman, pentru a le oferi solicitanților posibilitatea de a cere o reevaluare a situației proprii în cazul în care constată erori în stabilirea eligibilității sau vicii de calcul în stabilirea punctajului.

Art. 21 Lista de priorități întocmită în condițiile prezentului regulament va cuprinde în principal:

- numele și prenumele solicitantului,
- total punctaj cumulată.

Art. 22 După aprobare, lista de priorități se va afișa la sediul Primăriei, pe site-ul Primăriei și la sediul Direcției de Asistență Socială Roman.

Art. 23 Contestațiile împotriva hotărârii Consiliului Local Roman cu privire la lista de acordare a locuințelor sociale (lista de priorități) se vor adresa instanței de contencios administrativ.

Art. 24 (1) După aprobarea listei de priorități, în situația în care, în fondul locativ al municipiului Roman există mai multe locuințe disponibile decât solicitanții de pe lista de priorități, autoritatea locală va organiza o nouă selecție de dosare în termen de 60 de zile de la anunțarea locuințelor sociale disponibile.

(2) Organizarea unei noi selecții de dosare se va dispune prin act administrativ al reprezentantului autorității locale.

Art. 25 (1) Solicitanții înscriși în lista de priorități, care nu vor beneficia de repartizarea unei locuințe în limita fondului disponibil în anul respectiv, au obligația ca anual, în perioada: 15 septembrie – 10 octombrie, să actualizeze dosarul în vederea reanalizării și întocmirii noii liste de priorități.

(2) Pentru întreruperi în actualizarea dosarului mai mari de un an, calculul vechimii cererii se reia începând cu anul reactualizării.

(3) Neactualizarea dosarului de solicitare timp de 2 ani consecutiv duce la arhivarea acestuia în condițiile legii și la excluderea din lista de priorități.

CAPITOLUL VII. REPARTIZAREA LOCUINȚELOR SOCIALE DIN FONDUL LOCATIV AL MUNICIPIULUI ROMAN

Art. 26 Repartizarea locuințelor se face în ordinea stabilită în lista de priorități rămasă definitivă după aprobarea prin Hotărâre a Consiliului Local Roman, în limita numărului locuințelor disponibile.

Art. 27 La data repartizării locuințelor sociale, solicitanții acestora au obligația de a prezenta administratorului fondului locativ dovada venitului mediu net lunar pentru fiecare membru de familie major, realizat anterior lunii în care se repartizează locuința.

Art. 28 Serviciul public de administrare a fondului locativ va informa primarul asupra locuințelor sociale disponibile în termen de 5 zile lucrătoare de la eliberarea lor.

Art. 29 (1) Reprezentantul autorității locale va convoca, în termen de 5 zile lucrătoare, Comisia de analiză a solicitărilor și repartizare a locuințelor sociale din fondul locativ al municipiului Roman. Anterior ședinței comisiei, persoana care asigură secretariatul va cere ocupantului primei poziții din ultima listă de priorități aprobată de Consiliul Local să reconfirme situația familială, economică și socială.

(2) Atunci când ocupantul primei poziții în lista de priorități aprobată de Consiliul Local nu își reconfirmă situația familială, economică și socială pe baza căreia a fost evaluată cererea acestuia, se va relua procedura de reconfirmare cu ocupantul poziției următoare pe lista de priorități aprobată de Consiliul Local.

(3) După reconfirmarea punctajului comisia va întocmi un proces-verbal care va fi comunicat primarului municipiului Roman pentru a dispune repartizarea locuinței și încheierea contractului de închiriere de către Serviciul public de administrare a fondului locativ.

Art. 30 Primarul poate dispune prin act administrativ, repartizarea unei locuințe sociale persoanelor care au deja contract de închiriere a unei locuințe din fondul locativ de stat aflată într-o stare avansată de degradare și a cărei reparație necesită costuri ridicate prin încheierea unui act aditional la contractul de închiriere prin care se modifica obiectul contractului.

Art. 31 (1) Primarul, la cererea oricărui solicitant de pe lista finală de priorități aprobată de Consiliul Local, poate dispune Direcției de Asistență Socială Roman efectuarea unei anchete sociale.

(2) În urma celor constatate și consemnate în ancheta socială, primarul poate propune Comisiei de analiză a solicitărilor și repartizare a locuințelor sociale din fondul locativ al municipiului Roman repartizarea unei locuințe sociale în regim de urgență.

Art. 32 Solicitanții înscriși în lista de priorități, care nu vor beneficia de repartizarea unei locuințe în limita fondului disponibil în anul respectiv, pot primi repartiții în anii următori, în limita fondului disponibil din anul respectiv și în noua ordine de prioritate stabilită.

CAPITOLUL VIII. DERULAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE A LOCUINȚELOR SOCIALE DIN FONDUL LOCATIV AL MUNICIPIULUI ROMAN

Art. 33 Închirierea locuințelor sociale din fondul locativ al municipiului Roman se face în baza listelor de priorități întocmite și aprobate, în condițiile legii.

Art. 34 (1) 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 un an.

(2) Contractul de închiriere va cuprinde în principal:

- a) obiectul închirierii cu identificarea locuinței;
- 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. 35 Obligațiile părților

Art. 35.1 Obligațiile locatorului:

- să predea spațiul închiriat pe bază de proces-verbal de predare-primire, împreună cu inventarul complet al tuturor bunurilor care se află în respectivul spațiu;
- să asigure condițiile necesare pentru folosirea corespunzătoare a spațiului conform destinației și scopului pentru care a fost închiriat;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii;
- să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.);
- să înscrie în contract, conform actelor depuse de chiriaș, persoanele care vor locui împreună cu acesta în spațiul închiriat, conform prevederilor legale în vigoare;

Art. 35.2 Obligațiile locatarului:

- să ia în primire bunul dat în locațiune;
- să plătească integral, în cuantumul și la termenul stabilite prin contract, chiria lunară, precum și orice alte obligații de plată;
- să plătească separat furnizorilor de servicii/utilități, prețul corespunzător pentru utilitățile corespunzătoare spațiului de închiriat (energie electrică și termică, apa, gaze naturale, telefon, salubritate, etc.);
- să prezinte anual administratorului fondului locativ declarația de venit și adeverință cu venitul net lunar realizat pe ultimele 12 luni, pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri;
- să comunice locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- să execute la timp și în bune condiții, pe cheltuiala sa, lucrările de întreținere și reparații curente, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului, după obținerea în prealabil a acordului scris al locatorului;
- să efectueze lucrările de întreținere -reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- să efectueze lucrări de reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii 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;
- să nu efectueze niciun fel de lucrări de construcții, investiții, modernizări, amenajări, demolări, înlocuiri sau alte operațiuni de acest gen ce ar putea afecta în vreun fel funcționalitatea sau structura de rezistență, aspectul arhitectural sau interiorul spațiului închiriat, fără acordul scris al locatorului, precum și fără avizele și autorizațiile prevăzute de lege;
- să asigure curățenia și igienizarea spațiilor aflate în folosința exclusivă sau comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- să întrețină și să folosească spațiul închiriat, asigurând evitarea oricăror degradări a acestuia;
- să respecte cu strictețe imobilul închiriat, normele igienico-sanitare, de pază, de prevenire și stingere a incendiilor, precum și alte dispoziții legale în vigoare, răspunzând pentru orice fel de pagube produse din cauza sa;
- să permită reprezentanților administratorului fondului locativ accesul în locuință pentru a controla periodic modul cum este folosit și întreținut spațiul închiriat;
- să nu încheie acte juridice cu terți, persoane fizice sau juridice, care să aibă ca obiect (parțial sau total) spațiul ce face obiectul contractului de închiriere;

- să nu subînchirieze locuința, să nu transmită dreptul de folosință a acesteia altor persoane, și să nu schimbe destinația locuinței sociale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz;

- la încetarea/rezilierea contractului, indiferent de cauză, chiriașul se obligă să elibereze imediat spațiul și să-l predea locatorului în stare perfectă de funcționare, neocupat, curat, igienizat și liber de orice fel de sarcini/obligații, împreună cu inventarul primit, pe bază de proces-verbal de predare-primire.

CAPITOLUL IX. SCHIMBUL DE LOCUINȚE SOCIALE DIN FONDUL LOCATIV AL MUNICIPIULUI ROMAN

Art. 36 Titularii de contracte de închiriere pot face între ei schimb de locuințe, în cazuri temeinic justificate, conform următoarei proceduri:

36.1 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 Direcția Municipal Locato 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.

36.2. 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.

36.3. Cererile, însoțite de actele prevăzute la pct. 36.1, precum și referatul prevăzut la pct. 37.2, se transmit, de îndată, Comisiei de analiză a solicitărilor și repartizare a locuințelor sociale din fondul locativ al municipiului Roman.

36.4. 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.

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

36.6. 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 ...”.

36.7. 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.

36.8. În cazul în care se aprobă schimbul de locuințe, beneficiarii vor depune adeverințe la zi, potrivit pct.36.1 lit. b) și c), în termen de maximum 15 zile de la înștiințare, sub sancțiunea nevalidării schimbului.

Art. 37 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.

CAPITOLUL X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE A LOCUINȚELOR SOCIALE DIN FONDUL LOCATIV AL MUNICIPIULUI ROMAN

Art. 38 Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

a) de drept:

- la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, dacă locatarul nu solicită prelungirea acestuia, cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de expirarea contractului, însoțită de documentele prevăzute la Cap.VIII , art. 36 alin. (1) din prezentul Regulament;
- dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite;

b) la cererea chiriașului, cu obligația acestuia de a notifica prealabil într-un termen de minimum 60 de zile;

c) 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 1 an de nefolosire neîntreruptă a locuinței, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

Parasirea locuinței se constata prin proces verbal de constatare întocmit de administratorul fondului locativ, în urma verificării faptice a locuinței, cu participarea Direcției de Poliție Locală;

Art. 39 Contractul de închiriere se poate rezilia la cererea uneia dintre părți, în următoarele situații:

a) 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 nr. 114/1996, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare;

b) chiriașul nu a achitat chiria și cheltuielile de întreținere cel puțin 3 luni consecutiv;

c) chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau au înstrăinat părți din acestea;

d) chiriașul, membrii familiei 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;

e) atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract;

f) atunci când locatarul subînchiriază locuința deținută, cedează locațiunea sau schimbă destinația spațiului închiriat, locatorul are dreptul să rezilieze contractul de închiriere, iar locatarul va fi obligat la repararea eventualelor daune cauzate;

g) chiriașul nu prezintă anual administratorului fondului locativ declarația de venit și adevărință cu venitul net lunar realizat pe ultimele 12 luni, pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri;

h) chiriașul nu comunică locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei;

i) chiriașul nu permite reprezentanților administratorului fondului locativ accesul în locuință pentru a controla periodic modul cum este folosit și întreținut spațiul închiriat.

Art. 40 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 1 an, 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.

Art. 41 Evacuarea chiriașului

41.1 La încetarea contractului, chiriașul are obligația să elibereze 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.

41.2. 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. Dacă locatarul astfel notificat refuză să evacueze spațiul, locatorul va solicita instanței să dispună evacuarea imediată a locatarului, acesta fiind obligat să suporte plata chiriei până la evacuarea efectivă precum și orice alte sume devenite exigibile pe durata litigiului.

41.3. Costurile cu acțiunile în fața instanțelor de judecată și cele privind executarea silită vor fi în sarcina chiriașului.

CAPITOLUL XI. ÎNTREȚINEREA LOCUINȚELOR SOCIALE

Art. 42 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 Legii locuinței nr. 114/1996 și constau în principal din:

- a)-predarea locuinței;
- 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, împrejurimi, 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. 43. 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 deteriorate de folosința comună ca urmare a folosirii 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 normal de folosință la eliberarea acesteia.

Art. 44 Întreținerea locuinței de către administratorul fondului locativ/proprietar, potrivit obligațiilor sale prevăzute în prezentul regulament și în lege, se realizează prin executarea următoarelor tipuri de lucrări:

- lucrări de reparații capitale;
- consolidări.

Art. 45 Executarea unor lucrări, de către chiriaș, care revin în sarcina proprietarului/administratorul fondului locativ se fac pe baza următoarelor documente si numai cu acordul expres ,scris al acestuia din urma :

- solicitare scrisă a chiriașului;

- antemăsurătoarea, întocmită conform prevederilor legale;
- procesul verbal în care vor fi consemnate lucrările aprobate a se executa, semnat de ambele părți

Art. 46 Prevederile prezentului capitol se completează cu dispozițiile actelor normative referitoare la proiectare, autorizare și executare a lucrărilor de întreținere la clădiri.

CAPITOLUL XII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 47 Prevederile prezentului regulament se completează și cu dispozițiile actelor normative în vigoare privind închirierea, întreținerea, exploatarea și administrarea locuințelor.