

**HOTĂRÂREA NR. 60**  
**din 07.07.2026.**

**Privind: aprobarea Regulamentului privind repartizarea, închirierea și schimbul locuințelor pentru tineri nZEB plus, aflate în proprietatea publică a Orasului Marasesti**

Consiliul local al orasului Marasesti intrunit in sedinta extraordinara;

**Vazand :**

- referatul de aprobare nr. 11603 din 22.06.2026 al Primarului orasului Marasesti, in calitate de initiator, precum și raportul comun de specialitate nr. 11602 din 22.06.2026, întocmit de Serviciul Arhitect Sef si Serviciul achizitii, management proiecte, servicii publice;

**Luand act** de avizul favorabil al Comisiei pentru administratie locala , juridica , ordine publica, drepturile omului si al Comisia pentru cultura, stiinta, invatamant, sanatate, protectie sociala, turism, ecologie, sport si culte;

**In conformitate** cu prevederile :

- Ordinul nr. 999/2022 privind aprobarea Ghidului specific pentru accesarea fondurilor europene aferente Planului Național de Redresare și Reziliență (PNRR), în cadrul apelurilor de proiecte pentru Componenta 10 - Fondul local;

- Legea 114/1996 a locuintei, cu modificarile si completarile ulterioare;

- Legea nr. 287/2009, republicata, privind Codul Civil-Cartea V, Titlul 9-Capitolul V-Contractul de locatiune;

- Art.7, alin.(1) - (12) din Legea nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, cu modificarile si completarile ulterioare;

**În temeiul** dispozițiilor art. 108, alin. 1, lit. „b” și „c”, art. 129, alin. 2, lit. “d” și alin. 7, lit. „q” , ale art. 139, alin. 3, lit.”g”, precum și ale art. 196, alin, 1, lit. „a”, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** - Se aprobă **Regulamentul privind repartizarea, închirierea și schimbul locuințelor pentru tineri nZEB plus, aflate în proprietatea publică a Orasului Marasesti** , conform **ANEXEI** , care face parte integranta din prezenta hotărâre.

**Art. 2** - Primarul orasului Marasesti, prin aparatul de specialitate va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.3.** - Prezenta hotarare se comunica de secretarul general al UAT prin intermediul Compartimentului juridic, monitorizare proceduri administrative, dupa cum urmeaza:

- Primarului orasului Marasesti;
- Institutiei Prefectului judetul Vrancea;
- Serviciul arhitect sef;

Pentru afisare pe site-ul institutiei

**Presedinte de sedinta,**  
**Consilier Local ,**  
**Gresoiu Lenuta- Cornelia**

**Contrasemneaza,**  
**Secretar general UAT,**  
**Dumitru Vasilica-Violeta**

**REGULAMENT**  
**privind repartizarea, închirierea și schimbul locuințelor pentru tineri nZEB plus, aflate în**  
**proprietatea publică a Orașului Mărășești**

**CAPITOLUL I - CONSIDERAȚII GENERALE**

**Art. 1.** Obiectul prezentului regulament îl constituie stabilirea modalității de repartizare, închiriere și schimb al locuințelor pentru tineri nZEB plus, aflate în proprietatea Orașului Mărășești.

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

- Legea nr. 114/1996 - Legea locuinței;
- Art. 6 lit. p din Legea nr. 292/2011 - Legea asistenței sociale;
- O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/R/2009 - Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare - Cartea V Titlul IX Capitolul V Contractul de locațiune;
- Ordin nr. 999/2022 Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației - Pentru aprobarea Ghidului specific - Condiții de accesare a fondurilor europene aferente Planului național de redresare și reziliență în cadrul apelurilor de proiecte PNRR/2022/C10, componenta 10 - Fondul local.

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

- principiul transparenței** – locuintele pentru tineri nZEB plus se repartizează și se închiriază pe baza listei de priorități aprobată de Consiliul Local al Orașului Mărășești, în condițiile legii;
- principiul egalității și nediscriminării** - accesul liber și neîngrădit la locuințele pentru tineri este un drept al fiecărui cetățean îndreptățit.

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

1. **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.
2. **Locuință convenabilă:** Locuință care, prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerința utilizatorului și caracteristicile locuinței, la un moment dat, acoperă necesitățile esențiale de

odihnă, prepararea a hranei, educație și igienă, asigurând exigențele minimale prezentate în anexa nr.1 la Legea nr. 114/1996.

3. **Criteriu:** ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuințe pentru tineri (condiții de locuit, venitul net al familiei, starea sănătății, etc.);

4. **Comisia:** comisie a cărei componența este stabilită prin Dispoziția Primarului Orașului Mărășești, având ca atribuții soluționarea cererilor de locuințe pentru tineri nZEB plus și repartizarea acestora;

5. **Contract de închiriere:** actul juridic prin care se stabilesc drepturi și obligații ale proprietarului și chiriașului privind închirierea, exploatarea și întreținerea locuinței;

6. **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 căratela;

7. **Familie:** soțul, soția, copiii necăsătorii, care locuiesc și gospodăresc împreună. Este termenul de familie și în situația persoanei necăsătorite care locuiește împreună cu copiii aflați în întreținere;

8. **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;

9. **Listă de priorități:** document întocmit pe baza criteriilor și condițiilor aprobate potrivit prezentului regulament, prin care se atribuie solicitanților, cu chirie, locuințele pentru tineri disponibile;

10. **Persoană aflată în situație de dificultate:** este acea persoană care la un moment dat pe parcursul vieții din cauze socio-economice, de sănătate și/sau care rezultă din mediul social de viață dezavantajat și-a pierdut sau limitat propriile capacități de integrare socială,

11. **Persoană singură:** persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și se gospodărește singură. Este asimilată persoanei singure și copilul major care, deși locuiește cu părinții, se gospodărește separat.

12. **Grup vulnerabil:** definit conform prevederilor art. 6 alin (1) lit. j din Legea nr. 219/2015, se dovedește prin documente eliberate de autorități, după caz, alte categorii de persoane juridice cu competențe în domeniu, după cum urmează:

a) pentru persoanele care se află în sistemul de protecție a copilului sau provin din acest sistem, hotărârea comisiei pentru protecția copilului sau, după caz, hotărârea instanței prin care a fost dispusă măsura de protecție specială, conform prevederilor Legii nr. 272/2004 privind protecția și promovarea drepturilor copilului, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

b) pentru persoanele din familiile beneficiare de Venit Minim de Incluziune (VMI) – componenta de ajutor de incluziune, potrivit prevederilor Legii nr. 196/2016 privind venitul minim de incluziune, cu modificările și completările ulterioare, copia deciziei pentru plată a directorului executiv al agenției județene pentru plăți și inspecție socială sau talonul de plată;

c) pentru persoanele care fac parte din familii beneficiare de Venit Minim de Incluziune (VMI) – componenta de ajutor pentru familia cu copii, potrivit prevederilor Legii nr. 196/2016 privind venitul minim de incluziune, cu modificările și completările ulterioare, copia deciziei pentru plată a directorului executiv al agenției județene pentru plăți și inspecție socială sau talonul de plată;

d) pentru persoanele solicitante de azil sau beneficiare ale protecției internaționale definite conform Legii nr. 122/2006 privind azilul în România, cu modificările și completările ulterioare, documentul temporar de identitate sau permisul de ședere, valabile potrivit legii;

e) pentru persoanele fără adăpost, adeverință eliberată de primăria din cadrul unității administrativ- teritoriale în care trăiesc, prin care se certifică faptul că nu au domiciliu în acea

unitate administrativ- teritorială și nici în altă unitate administrativ-teritorială de pe teritoriul României conform informațiilor obținute de la structura județeană de administrare a bazelor de date de evidență a persoanelor, respectiv a municipiului București;

f) pentru persoanele cu handicap beneficiare ale prevederilor Legii nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare, copia certificatului de încadrare în grad de handicap, emis de comisiile de evaluare de la nivel județean sau al sectoarelor municipiului București;

g) pentru orice altă persoană aflată în situație de risc de a-și pierde capacitatea de satisfacere a nevoilor zilnice de trai, ancheta socială efectuată, de serviciul public de asistență socială în a cărui rază teritorială se află domiciliul sau reședința persoanei respective.

## **CAPITOLUL II**

### **ANALIZA SOLICITĂRILOR DE LOCUINȚE PENTRU TINERI AFLATE ÎN PROPRIETATEA PUBLICĂ A ORAȘULUI MĂRĂȘEȘTI**

**Art. 5.** (1) În vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe pentru tineri nZEB plus ce aparțin Orașului Mărășești, se va constitui, Comisia de analiză a solicitărilor de locuințe pentru tineri nZEB plus, prin Dispoziția Primarului Orașului Mărășești. (a se vedea art4.4)

(2) Comisia constituită conform alin. (1) va avea următoarele atribuții:

a) analizează cererile pentru repartizare sau schimbul unei locuințe pentru tineri nZEB plus, ce aparțin Orașului Mărășești;

b) întocmește lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință pentru tineri nZEB plus, în ordinea de prioritate stabilită și o transmite compartimentului administrarea domeniului public și privat, care va întocmi proiect de hotărâre al consiliului local pentru aprobarea listei;

c) întocmește lista de repartizare a locuințelor pentru tineri nZEB plus și face propuneri privind alocarea spațiului după criteriile prevăzute;

d) se va întruni în ședințe de lucru ori de câte ori este nevoie, în vederea soluționării tuturor problemelor ce se vor ivi cu privire la locuințele pentru tineri nZEB plus aparținând Orașului Mărășești;

e) propune măsuri pe care le consideră necesare în situația în care constată modificări față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuințelor pentru tineri nZeb plus aparținând Orașului Mărășești;

**Art. 6.** (1) Cererile și dosarele pentru locuință pentru tineri nZEB plus se vor depune la sediul Primăriei Orașului Mărășești, Strada Siret nr. 1.

(2) Cererile solicitanților de locuințe pentru tineri nZEB plus, împreună cu actele necesare se vor depune în toată perioada unui an calendaristic.

(3) Cererile depuse vor fi analizate de către Comisie de câte ori este nevoie.

**Art. 7.** (1) Categoriile de persoane vulnerabile:

a) persoanele care se află în sistemul de protecție a copilului sau provin din acest sistem, hotărârea

comisiei pentru protecția copilului sau, după caz, hotărârea instanței prin care a fost dispusă măsura de protecție specială, conform prevederilor Legii nr. 272/2004 privind protecția și promovarea drepturilor copilului, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

b) persoanele din familiile beneficiare de Venit Minim de Incluziune (VMI) – componenta de ajutor de incluziune, potrivit prevederilor Legii nr. 196/2016 privind venitul minim de incluziune, cu modificările și completările ulterioare, copia deciziei pentru plată a directorului executiv al agenției județene pentru plăți și inspecție socială sau talonul de plată;

c) persoanele care fac parte din familii beneficiare de Venit Minim de Incluziune (VMI) – componenta de ajutor pentru familia cu copii, potrivit prevederilor Legii nr. 196/2016 privind venitul minim de incluziune, cu modificările și completările ulterioare, copia deciziei pentru plată a directorului executiv al agenției județene pentru plăți și inspecție socială sau talonul de plată;

d) persoanele fără adăpost, adeverință eliberată de primăria din cadrul unității administrativ-teritoriale în care trăiesc, prin care se certifică faptul că nu au domiciliu în acea administrativ-teritorială și nici în altă unitate administrativ-teritorială de pe teritoriul României conform informațiilor obținute de la structura județeană de administrare a bazelor de date evidență a persoanelor, respectiv a municipiului București;

e) persoanele solicitante de azil sau beneficiare ale protecției internaționale definite conform Legii nr. 122/2006 privind azilul în România, cu modificările și completările ulterioare, documentul temporar de identitate sau permisul de ședere, valabile potrivit legii;

f) persoanele cu handicap beneficiare ale prevederilor Legii nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare, copia certificatului de încadrare în grad de handicap, emis de comisiile de evaluare de la nivel județean sau al sectoarelor municipiului București;

g) pentru orice altă persoană aflată în situație de risc de a-și pierde capacitatea de satisfacere a nevoilor zilnice de trai, ancheta socială efectuată, de serviciul public de asistență socială în a căruia rază teritorială se află domiciliul sau reședința persoanei respective;

h) Alte categorii (grupuri vulnerabile prevăzute de strategiile naționale, legislației naționale și internaționale).

**Art. 8.** Au acces la locuința pentru tineri nZEB plus, în vederea închirierii, familiile sau persoanele, care îndeplinesc cumulativ următoarele criterii de eligibilitate:

1. tinerii beneficiari vor satisface cumulativ condiția de a proveni dintr-o comunitate vulnerabilă/grup vulnerabil;
2. să aibă între 18 și 35 ani;
3. un venit pe membru de familie sub salariul mediu lunar pe economie;
4. să nu dețină o locuință/să nu fi deținut o locuință;
5. să trăiască în prezent în condiții de locuire precare/supraaglomerate.

**Art. 9. Actele necesare întocmirii dosarului** de locuință pentru tineri sunt:

1. Cerere tip (anexa 6);
2. Declarație notarială, dată de către solicitant și membrii majori ai familiei acestuia, din care să rezulte că solicitantul și familia sa (prin familie se înțelege solicitant, soț/soție și copii, care vor fi nominalizați, iar pentru solicitantul necăsătorit, se va preciza starea civilă) nu au deținut și nu dețin o locuință în proprietate, și/sau nu beneficiază de o locuință cu chirie, proprietate de stat sau locuință aparținând unității unde își desfășoară activitatea, pe raza orașului Mărășești. În declarație,

solicitantul va preciza unde locuiește în fapt familia sa;

3 Declarație pe proprie răspundere din care să rezulte următoarele:

- nu dețin în proprietate o locuință;
- nu au înstrăinat o locuință proprietate;
- nu dețin în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ de stat;
- nu a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
- nu a fost evacuat dintr-o locuință din fondul locativ, din motive imputabile;
- nu a refuzat o repartiție de locuință aparținând Orașului Mărășești;
- nu obține venituri în afara celor declarate.

4. Adeverință de venit din care să rezulte venitul mediu net lunar realizat în ultimele 12 luni, pentru fiecare membru al familiei - soț, soție și copii (după caz: adeverințe de venit de la angajatori, adeverințe de venit de la Administrația Financiară, cupoane de pensie, indemnizații, etc.);

5. Copiile actelor de proprietate sau a celor care atestă dreptul de folosire legală a spațiului unde titularul cererii și familia acestuia locuiesc (Contract de vânzare- cumpărare, contract de închiriere înregistrat la organele fiscale, certificat de moștenitor, contract de donație, contract de comodat, etc.) sau declarație pe propria răspundere privind condițiile de locuit (în cazul în care nu deține un contract din cele arătate mai sus), extras CF(daca este cazul);

6. Copiile actelor de identitate al titularului cererii, membrilor familiei acestuia și ale persoanelor care locuiesc în același imobil, dar nu fac parte din familia solicitantului, în care să figureze ca adresă de domiciliu sau de reședință imobilul unde aceștia locuiesc și pentru care s-au depus actele de proprietate sau cele care atestă dreptul de folosire legală;

7. Copii ale actelor de stare civilă pentru toți membrii familiei;

8. Contract de închiriere înregistrat la organele fiscale (pentru solicitanții care locuiesc în chirie);

9. Certificat fiscal eliberat de Serviciul Impozite și taxe din care să rezulte că nu au datorii la bugetul local;

10. Certificat de încadrare în grad de handicap grav sau accentuat (după caz);

11. Acte doveditoare pentru tinerii proveniți din instituții de ocrotire sociali și care au împlinit vârsta de 18 ani, invalizii de gradul I și II, persoanele cu handicap;

12. Sentință de divorț, unde este cazul;

13. Certificat de deces, unde este cazul.

**Art.10.** La stabilirea ordinii de prioritate a cererilor solicitanților de locuințe se vor avea în vedere Criteriile de repartizare stabilite de Primăria Orașului Mărășești și aprobate de către Consiliul Local al Orașului Mărășești.

**Art.11.** Se va întocmi anchetă socială din care să reiasă situația socio-locativă.

### **CAPITOLUL III - LISTA DE PRIORITĂȚI**

**Art.12.** Repartizarea și închirierea locuințelor pentru tineri nZEB plus se face în baza Listei cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primescă o locuință, întocmită de către Comisia de analiză a solicitărilor de locuințelor pentru tineri nZEB plus, constituită la nivelul Orașului Mărășești.

**Art.13.** (1) Lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință în condițiile și în ordinea de prioritate stabilită conform prezentului regulament și a legislației în vigoare, se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, în urma propunerii Comisiei de analiză a solicitărilor de locuințe pentru tineri nZEB plus a Orașului Mărășești, când o locuință este vacantă.

(2) Contestațiile cu privire la stabilirea accesului la locuințe, precum și la acordarea priorităților în soluționarea cererilor se vor adresa, după caz, primarului, în termen de 48 ore de la afișarea listei, prevăzute la alin. 1. Soluționarea contestațiilor se va asigura în termen de 48 ore de la primire.

**Art. 14.** (1) Lista menționată la art. 13 alin. (1) se întocmește atunci când o locuință este vacantă.  
(2) Lista întocmită și aprobată, în conformitate cu prezentul regulament va cuprinde în principal:  
-numele și prenumele solicitantului;  
-adresa de domiciliu;  
-total punctaj cumulată.

**Art.15.** Lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință, din prezentul regulament se va afișa la sediul Primăriei Orașului Mărășești în termen de 10 zile de la aprobarea acesteia prin hotărâre de Consiliu Local.

#### **CAPITOLUL IV- ATRIBUȚIILE COMISIEI**

**Art. 16.** În scopul verificării, analizării dosarelor și întocmirii listei cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință, se constituie Comisia de analiză a solicitărilor de locuințe pentru tineri nZEB plus din Orașul Mărășești (denumită în continuare Comisie).

**Art. 17.** (1) Comisia are potrivit prezentului regulament următoarele atribuții generale:

- a) verifică și analizează dosarele solicitanților de locuințe;
- b) stabilește punctajul aferent fiecărui solicitant;
- c) întocmește lista cu solicitanții îndreptățiți să primească o locuință și o supune spre aprobare consiliului local ori de câte ori va fi necesar.;

(2) Comisia de soluționare și analizare a dosarelor depuse se va întruni ori de câte ori va fi necesar. Convocarea membrilor comisiei și pregătirea dosarelor care vor fi analizate în cadrul ședinței, se face de către secretarul comisiei.

(3) Comisia este legal constituită în prezența a 2/3 din numărul membrilor, hotărârile se adoptă cu votul majorității membrilor prezenți. Aspectele stabilite în cadrul ședinței comisiei vor fi consemnate de către secretarul comisiei într-un registru de procese verbale, unde se vor nota: numele membrilor prezenți, motivele privind admiterea/respingerea cererilor de acordare a unei locuințe pentru tineri nZEB plus, votul membrilor. Cu excepția secretarului comisiei, toți ceilalți membrii au drept de vot.

(4) Membrii Comisiei nu vor vota o propunere care are ca obiect atribuirea unei locuințe pentru tineri nZEB plus unei persoane care îi este rudă sau afin până la gradul IV inclusiv.

(5) În realizarea atribuțiilor ce le revin, membrii comisiei vor avea în vedere criteriile cuprinse în anexele care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

#### **CAPITOLUL V**

##### **ÎNREGISTRAREA CERERILOR, REPARTIZAREA ȘI ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR PENTRU TINERI nZEB PLUS**

**Art. 18.** (1) Solicitantul de locuință pentru tineri nZEB plus va întocmi un dosar care va cuprinde actele justificative stabilite, din prezentul regulament.

**Art. 19** (1) Dosarele solicitanților de locuință pentru tineri nZEB plus, împreună cu cererea și actele necesare se vor depune pe tot parcursul anului urmând ca dosarele depuse să fie supuse spre analiza Comisiei de analiză.

(2) Lista cu solicitanții îndreptățiți să primească o locuință pentru anul în curs urmează a fi aprobată de către Consiliul Local al Orașului Mărășești.

**Art. 20.** (1) La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe pentru tineri nZEB plus, se vor avea în vedere:

1. domiciliul, loc de muncă;
2. condițiile de locuit ale solicitanților;
3. starea civilă a solicitanților;
4. numărul copiilor și al celorlalte persoane care locuiesc împreună cu solicitanții;
5. starea sănătății solicitanților sau a unor membri ai familiei acestora;
6. vechimea cererilor;
7. venit pe membru de familie sub salariul mediu net lunar pe economie;
8. deținerea în proprietate a unui teren.

(2) Fiecărei categorii de solicitanți li se va atribui un punctaj conform criteriilor de prioritate stabilite conform Anexei nr.1 la prezentul regulament, rezultând astfel Lista de priorități.

**Art. 21.** (1) Repartizarea locuințelor pentru tineri nZEB plus, în Orașul Mărășești se face în baza listei de priorități cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință, aprobată, de către Consiliul Local al Orașului Mărășești.

(2) În funcție de numărul și structura locuințelor pentru tineri nZEB Plus disponibile, Comisia de analiză întocmește lista de repartizare a locuințelor, ținând cont de ordinea stabilită în lista de priorități rămasă definitivă și ținând cont de criteriile de departajare stabilite.

(3) Lista de repartizare va fi supusă spre aprobarea Consiliului Local al Orașului Mărășești.

(4) Lista de repartizare va cuprinde:

- nume și prenume solicitant;
- număr poziție în lista de priorități;
- total punctaj în lista de priorități;
- număr de membri din familie;
- datele de identificare ale locuinței repartizate (adresa, nr. camere, etc).

(5) Contestațiile cu privire la repartizarea locuințelor se adresează și se soluționează în condițiile alin. 2, art. 13 din prezentul Regulament.

(6) Repartizarea efectivă a locuințelor se face către persoanele înscrise în lista de repartizare rămasă definitivă, urmărindu-se, după caz, repartizarea prioritară către persoane cu handicap și asigurarea spațiului locativ la care au dreptul solicitanții de locuințe.

**Art.22.** (1) Solicitanții cărora le-a fost repartizată o locuință pentru tineri nZEB plus au obligația, ca într-un termen de 30 de zile de la data repartizării locuinței să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- a) să semneze contractul de închiriere pentru locuința repartizată;
- b) să semneze Procesul verbal de predare-primire a locuinței;
- c) să întreprindă demersurile necesare în vederea mutării în locuința repartizată;
- d) să efectueze demersurile necesare în vederea obținerii contractelor de utilități.

(2) Neîndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1) duce la eliberarea locuinței de orice sarcini și repartizarea acesteia următorului solicitant prevăzut în Lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință aprobată prin Hotărâre a Consiliului Local.

**Art. 23.** Închirierea locuințelor pentru tineri nZEB plus se face pe baza unui contract de închiriere, încheiat între Orașul Mărășești și chiriaș și care va cuprinde în principal:



- a) adresa locuinței care face obiectul închirierii;
- b) suprafața și dotările folosite în exclusivitate și în comun;
- c) valoarea chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia și modul de plată;
- d) obligația părților pentru folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului;
- e) obligațiile chiriașului cu privire la plata cheltuielilor de întreținere și utilități publice (energie electrică, gaz, apă, canalizare, salubritate, etc);
- f) durata închirierii;
- g) persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului de închiriere;
- h) alte clauze convenite între părți, în condițiile legii.

**Art. 24.** (1) Contractul de închiriere pentru locuințele se încheie conform Contractului cadru de închiriere prevăzut în Anexa nr. 5 la prezentul regulament și cu respectarea prevederilor art. 44, alin. 1 din Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicata, cu modificările și completările ulterioare

(2) Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor Ordinului nr. 999/2022 Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației - Pentru aprobarea Ghidului specific - Condiții de accesare a fondurilor europene aferente Planului național de redresare și reziliență în cadrul apelurilor de proiecte PNRR/2022/C10, componenta 10 - Fondul local, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Persoanele cu handicap grav/accentuat beneficiază de scutirea de la plata chiriei pentru suprafețele locative cu destinație de locuințe deținute de stat sau de unitățile administrativ-teritoriale ale acestuia și care sunt în folosința acestor persoane. De asemenea beneficiază de scutirea de la plata chiriei pentru suprafețele locative cu destinație de locuințe deținute de stat sau de unitățile administrativ-teritoriale ale acestuia familia sau reprezentantul legal pe perioada în care are în îngrijire un copil ori un adult cu handicap grav.

(4) Chiria pe care o suportă chiriașul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia.

**Art. 25.** În vederea încheierii contractului de închiriere locuințe pentru tineri nZEB, beneficiarii de repartiții vor prezenta următoarele documente:

- a) repartiția emisă de către Consiliul Local al Orașului Măreșești prin H.C.L;
- b) buletinul sau carte de identitate;
- c) declarație și adeverința de venit net lunar realizat pe ultimele 12 luni, pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri;
- d) alte documente, după caz, din care pot să rezulte unele drepturi pe care le-au dobândit în legătură cu închirierea locuinței.

**Art. 26.** Închirierea locuințelor pentru tineri nZEB plus se face pe o perioadă de 5 ani, în baza contractului încheiat între Orașul Măreșești și chiriaș, conform modelului prevăzut în Anexa nr. 5 la prezentul Regulament.

**Art. 27.** (1) În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

(2) Constituie motiv de neprelungire a contractelor de închiriere, la expirarea duratei acestora, următoarele situații:

- a) Chiriașul acumulează în mod frecvent și repetat datorii la plata chiriei și a utilităților proprii și comune;

b) Chiriașul prin comportamentul său necorespunzător deranjează în mod frecvent vecinii din imobil;

**Art.28.** (1) Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situații:

a) la cererea chiriașului cu obligația acestuia de a notifica în prealabil proprietarul într-un termen de minimum 30 de zile;

b) la cererea proprietarului, respectiv administratorului, dacă chiriașul nu a achitat chiria și/sau utilitățile publice (energie electrică, gaz, apă, salubritatea) 3 luni consecutiv pe an;

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

d) dacă chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea ori împiedică folosirea normală a locuinței;

e) dacă chiriașul a părăsit locuința pe o perioadă mai mare de 90 zile fără notificarea prealabilă a proprietarului;

f) dacă chiriașul a subînchiriat, a transmis dreptul de locuire sau a schimbat destinația spațiului închiriat;

g) dacă chiriașul nu a comunicat proprietarului modificările produse în venitul net lunar al familiei în termen de 30 zile de la intervenirea modificării;

h) dacă chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;

i) chiriașul nu a notificat Primăria Orașului Măreșești, în termen de 30 de zile cu orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței;

j) în cazul în care, cu ocazia a două verificări consecutive, se constată că locuința este ocupată și de către alte persoane decât titularul și persoanele menționate în contractul de închiriere;

k) Locatarul sau un membru al familiei dobândește o locuință în proprietate, a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe sau deține, în calitate de chiriaș, o altă locuință, din fondul locativ de stat, ulterior încheierii contractului de închiriere;

l) În termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului titularului contractului de închiriere.

(2) În toate aceste cazuri locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 de zile de la data notificării de reziliere.

(3) Chiria și cheltuielile privind utilitățile sunt în sarcina chiriașului până la data predării locuinței.

**Art. 29** În cazul decesului titularului contractului de închiriere, închirierea poate continua, până la expirarea duratei contractului de închiriere, în beneficiul următoarelor categorii de persoane:

a) în beneficiul soțului / soției dacă a locuit împreună cu titularul;

b) beneficiul ascendenților sau descendenților de grad I dacă au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere;

c) în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul, cel puțin doi ani și care au

fost înscrise în contractul de închiriere.

**Art. 30.** În caz de neplată a chiriei executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească, prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, majorările de întârziere și cheltuielile de judecată.

**Art.31.** (1) Chiriașii nu pot subînchiria locuințele, nu pot transmite dreptul de folosință al 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. 32** (1) Primăria Orașului Mărășești va verifica de câte ori este necesar îndeplinirea condițiilor de eligibilitate care au stat la baza închirierii locuinței pentru tineri, precum și starea de fapt a locuințelor închiriate, pe toată perioada de valabilitate a contractului de închiriere.

(2) Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice Primăriei Orașului Mărășești, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței pentru tineri nZEB plus (modificări venit, număr membri, etc.), sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

**Art. 33.** Anterior expirării contractului, titularul contractului de închiriere care dorește să beneficieze în continuare de locuință nZEB plus, va depune la Primăria Orașului Mărășești, cererea și actele doveditoare.

## **CAPITOLUL VI**

### **SCHIMBUL DE LOCUINȚE PENTRU TINERI nZEB PLUS**

**Art. 34.** (1) Persoanele sau familiile titulare ale contractelor de închiriere, care își îndeplinesc în mod corespunzător obligațiile contractuale și depun eforturi pentru depășirea situației de dificultate în care se află, aspecte constatate prin anchetă socială efectuată, la propunerea Comisiei vor putea beneficia prin repartiție de o locuință pentru tineri nZEB plus care să le asigure condiții de locuit mai prielnice pentru depășirea situației, în funcție de disponibilul de locuințe.

(2) Schimbul de locuințe pentru tineri nZEB plus se realizează în situațiile temeinic justificate, după cum urmează:

- a) se constată că titularului contractului de închiriere i s-a modificat starea civilă și/sau numărul persoanelor aflate în întreținere;
- b) dacă solicitantul deține un certificat de handicap;
- c) venitul net lunar/membru de familie.

## **CAPITOLUL VII - STABILIREA CHIRIEI**

**Art. 35.** (1) Locuințele pentru tineri nZEB plus vor fi puse la dispoziția utilizatorilor, la un cost minimal, respectiv 40% din cheltuielile de întreținere pentru a asigura funcționarea lor.

## **CAPITOLUL VIII – DISPOZIȚII FINALE**

**Art. 36.** Prezentul regulament poate fi modificat ori de câte ori este necesar prin hotărâre a Consiliului Local Mărășești.

Presedinte de sedinta,

Consilier local

Contrasemneaza,

Secretar general UAT,

Dumitru Vasilica Violeta

**CRITERII DE IERARHIZARE PENTRU REPARTIZAREA LOCUINȚELOR PENTRU TINERI nZEB,  
AFLATE ÎN PROPRIETATEA PUBLICĂ A ORAȘULUI MĂRĂȘEȘTI**

| Criteriu                                                                                                                                       | Categorie                                                                               | Punctaj                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Domiciliu în Orașul Mărășești                                                                                                                  | Domiciliu în Orașul Mărășești (de cel puțin un an de zile)                              | 20                                              |
|                                                                                                                                                | Loc de muncă în Orașul Mărășești                                                        | 4                                               |
|                                                                                                                                                | Fără domiciliu în Orașul Mărășești                                                      | 0                                               |
| Vechime cerere solicitant                                                                                                                      | a) până la 1 an                                                                         | 0                                               |
|                                                                                                                                                | b) între 1 și 2 ani                                                                     | 1                                               |
|                                                                                                                                                | c) între 2 și 3 ani                                                                     | 2                                               |
|                                                                                                                                                | d) între 3 și 4 ani                                                                     | 3                                               |
|                                                                                                                                                | e) pentru fiecare an peste 4 ani                                                        | 4+1 p pentru fiecare an                         |
| Stare civilă                                                                                                                                   | Despărțit în fapt – victim a violenței domestice                                        | 7                                               |
|                                                                                                                                                | Căsătorit                                                                               | 6                                               |
|                                                                                                                                                | Concubinaj, divorțat cu copii în întreținere                                            | 4                                               |
|                                                                                                                                                | Văduv                                                                                   | 3                                               |
|                                                                                                                                                | Necăsătorit, divorțat                                                                   | 2                                               |
| Nr. copii aflați în întreținere până la 18 ani precum și cei până la vârsta de 25 ani care își continuă studiile la cursuri cu frecvență de zi | a) 1 copil                                                                              | 1                                               |
|                                                                                                                                                | b) 2 copii                                                                              | 2                                               |
|                                                                                                                                                | c) 3 copii                                                                              | 3                                               |
|                                                                                                                                                | d) 4 copii                                                                              | 4                                               |
|                                                                                                                                                | e) mai mult de 4 copii                                                                  | 5+1 p pentru fiecare copil aflat în întreținere |
| Grad de handicap titularul/solicitantul sau a unui membru al familiei acestuia                                                                 | Grav                                                                                    | 10                                              |
|                                                                                                                                                | Accentuat                                                                               | 7                                               |
| Venit net lunar/ membru de familie                                                                                                             | Mai mic decât salariul net minim pe economie                                            | 10                                              |
|                                                                                                                                                | Între salariul minim net pe economie și salariul mediu net pe economie                  | 5                                               |
|                                                                                                                                                | Fără venituri și alte mijloace materiale                                                | 0                                               |
| Situția locativă                                                                                                                               | Evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari | 8                                               |
|                                                                                                                                                | Locuiesc în locuințe improvizate, fără adăpost, pe străzi                               | 5                                               |
|                                                                                                                                                | Chiriași în locuință privată                                                            | 4                                               |
|                                                                                                                                                | Solicitantul și membrii familiei sunt tolerați în imobil proprietate privată            | 3                                               |
|                                                                                                                                                |                                                                                         | 3                                               |

|                                                                                 |                                                |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----|
| Suprafața locuibilă<br>deținută (cu chirie,<br>tolerat în spațiu)<br>mp/locatar | Mai mare de 15 mp și până la 18 mp inclusiv    | 5  |
|                                                                                 | Mai mare de 12 mp și până la 15 mp inclusiv    | 7  |
|                                                                                 | Mai mare de 8 mp și până la 812 mp inclusiv    | 9  |
|                                                                                 | Mai mica de 8 mp                               | 10 |
| Deține în<br>proprietate teren                                                  | Solicitant care nu deține în proprietate teren | 5  |
|                                                                                 | Solicitant care deține în proprietate teren    | 0  |

**FIȘA DE CALCUL A PUNCTAJULUI**

CARE STĂ LA BAZA ÎNTOCMIRII LISTEI DE PRIORITĂȚI PENTRU REPARTIZAREA LOCUINȚELOR  
PENTRU TINERI nZEB AFLATE ÎN PROPRIETATEA PUBLICĂ A ORAȘULUI MĂRĂȘEȘTI

Numele și prenumele:

Domiciliul stabil:

Nr. înregistrare cerere:

| Criteriu                                                                                                                                       | Categorie                                                                                                                                                          | Punctaj |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Domiciliu în Orașul Mărășești                                                                                                                  | Domiciliu în Orașul Mărășești (de cel puțin un an de zile)<br>Loc de muncă în Orașul Mărășești<br>Fără domiciliu în Orașul Mărășești                               |         |
| Vechime cerere solicitant                                                                                                                      | a) până la 1 an<br>b) între 1 și 2 ani<br>c) între 2 și 3 ani<br>d) între 3 și 4 ani<br>e) pentru fiecare an peste 4 ani                                           |         |
| Stare civilă                                                                                                                                   | Despărțit în fapt – victim a violenței domestice<br>Căsătorit<br>Concubinaj, divorțat cu copii în întreținere<br>Văduv<br>Necăsătorit, divorțat                    |         |
| Nr. copii aflați în întreținere până la 18 ani precum și cei până la vârsta de 25 ani care își continuă studiile la cursuri cu frecvență de zi | a) 1 copil<br>b) 2 copii<br>c) 3 copii<br>d) 4 copii<br>e) mai mult de 4 copii                                                                                     |         |
| Grad de handicap titularul/solicitantul sau a unui membru al familiei acestuia                                                                 | Grav<br>Accentuat                                                                                                                                                  |         |
| Venit net lunar/ membru de familie                                                                                                             | Mai mic decât salariul net minim pe economie<br>Între salariul minim net pe economie și salariul mediu net pe economie<br>Fără venituri și alte mijloace materiale |         |
| Situația locativă                                                                                                                              | Evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari<br>Locuiesc în locuințe improvizate, fără adăpost, pe străzi               |         |

|                                                                              |                                                                                                                                                               |  |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                                              | Chiriași în locuință private<br>Solicitantul și membrii familiei sunt tolerați în imobil<br>proprietate privată                                               |  |
| Suprafața locuibilă deținută<br>(cu chirie, tolerat în spațiu)<br>mp/locatar | Mai mare de 15 mp și până la 18 mp inclusiv<br>Mai mare de 12 mp și până la 15 mp inclusiv<br>Mai mare de 8 mp și până la 812 mp inclusiv<br>Mai mica de 8 mp |  |
| Deține în proprietate teren                                                  | Solicitant care nu deține în proprietate teren<br>Solicitant care deține în proprietate teren                                                                 |  |

PUNCTAJ TOTAL OBȚINUT:      puncte

Întocmit,

COMISIA DE ANALIZĂ



**CRITERII DE IERARHIZARE PENTRU SCHIMBUL LOCUINȚELOR PENTRU TINERI nZEB,  
AFLATE ÎN PROPRIETATEA PUBLICĂ A ORAȘULUI MĂRĂȘEȘTI**

| Criteriu                              | Categoria                                                                 | Punctaj                          |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|                                       | Beneficiarii de locuințe pentru tineri nZEB                               |                                  |
| Stare civilă                          | Despărțit în fapt-victimă a violenței domestice                           | 7                                |
|                                       | Căsătorit                                                                 | 6                                |
|                                       | Concubinaj, divorțat cu copii în întreținere                              | 4                                |
|                                       | Văduv                                                                     | 3                                |
|                                       | Necăsătorit, divorțat                                                     | 2                                |
| Nr. de persoane                       | a) 1 persoană                                                             | 1                                |
|                                       | b) 2 persoane                                                             | 2                                |
|                                       | c) 3 persoane                                                             | 3                                |
|                                       | d) 4 persoane                                                             | 4                                |
|                                       | e) mai mult de 4 persoane                                                 | 5+1 p pentru<br>fiecare persoană |
| Venit net lunar/<br>membru de familie | Mai mic decât salariul net minim pe economie                              | 8                                |
|                                       | Între salariul minim net pe economie și salariul mediu<br>net pe economie | 4                                |
|                                       | Fără venituri și alte mijloace materiale                                  | 0                                |
| Persoane cu grad<br>de handicap       | Persoane cu handicap grav                                                 | 4                                |
|                                       | personae cu handicap accentuat                                            | 2                                |

**FIȘA DE CALCUL A PUNCTAJULUI  
CARE STĂ LA BAZA ÎNTOCMIRII LISTEI DE PRIORITĂȚI  
PENTRU SCHIMBUL LOCUINȚELOR PENTRU TINERI nZEB  
AFLATE ÎN PROPRIETATEA PUBLICĂ A ORAȘULUI MĂRĂȘEȘTI**

Numele și prenumele: \_\_\_\_\_

Domiciliul stabil: \_\_\_\_\_

Nr. înregistrare cerere: \_\_\_\_\_

| Criteriu                              | Categoria                                                                                                                                                             | Punctaj |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
|                                       | <b>Beneficiarii de locuințe pentru tineri nZEB</b>                                                                                                                    |         |
| Stare civilă                          | Despărțit în fapt-victimă a violenței domestice<br>Căsătorit<br>Concubinaj, divorțat cu copii în întreținere<br>Văduv<br>Necăsătorit, divorțat                        |         |
| Nr. de persoane                       | a) 1 persoană<br>b) 2 persoane<br>c) 3 persoane<br>d) 4 persoane<br>e) mai mult de 4 persoane                                                                         |         |
| Venit net lunar/<br>membru de familie | Mai mic decât salariul net minim pe economie<br>Între salariul minim net pe economie și salariul mediu<br>net pe economie<br>Fără venituri și alte mijloace materiale |         |
| Persoane cu grad<br>de handicap       | Persoane cu handicap grav<br>personae cu handicap accentuat                                                                                                           |         |

PUNCTAJ TOTAL OBTINUT:        puncte

Întocmit,  
COMISIA DE ANALIZĂ

Înregistrat la .....

## Anexa nr. 5 la Regulament

Nr. .... din .....

### CONTRACT - CADRU DE LOCAȚIUNE pentru suprafețele cu destinația de locuință

Între ..... în calitate de locator, cu sediul în localitatea  
....., str. .... nr. ..., sectorul/județul .....,  
reprezentat prin. ...., în calitate de administrator al  
fondului imobiliar ce aparține domeniului public din patrimoniul Consiliului Local  
..... și ....., legitimat/legitimată cu  
buletinul/cartea de identitate seria ..... nr. ....eliberat/eliberată de .....  
..... la data de .....  
și  
..... în calitate de locatar, în baza Legii locuinței nr.  
114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Ordinului 999/2022, HCL  
..... și a repartiției nr. .... din ....., emisă de .....,  
domiciliat în ....., identificat prin CNP  
..... a intervenit prezentul contract.

#### I. Obiectul locațiunii

Primul, în calitate de locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuința din  
localitatea ....., str. .... nr. ...., bl. ....,  
.SC. ...., et. ...., ap. ...., județul/sectorul ....., compusă din ..... camere în suprafață de  
.....mp (camera..... mp, camera ..... mp, camera ..... mp, camera ..... mp) depedințe  
în suprafață de ..... mp (baie ..... mp, bucătărie ..... mp, WC ..... mp, debara  
..... mp, cameră ..... mp, boxă ..... mp, hol ....., pod .....mp, pivniță  
..... mp, boxă ..... mp), ..... mp curte (grădină) și ..... mp terasă, folosite în  
exclusivitate și ..... folosite în comun.

Locuința care face obiectul locațiunii va fi folosită de locatar și de membrii familiei menționați în  
comunicarea încheierii contractului de locațiune, astfel: ..... locatar,  
..... soție, ..... fiu, .....  
fiică.

Locuința descrisă la pct. I se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în  
procesul-verbal de predare-preluare încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din  
prezentul contract.

Durata locațiunii este de ..... ani (luni), cu începere de la data de ..... până la data de

.....

## II. Prețul locațiunii (chiria)

Chiria lunară aferentă locuinței descrise la pct. I este de ....., calculată în conformitate cu prevederile legale. Plata chiriei se suportă, corespunzător art. 44 alin. 2 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel:

- de către locatar..... lei;

- de la bugetul local ..... lei.

Chiria se datorează începând cu data de ..... și se achită în numerar la casieria .....

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

În caz de neplată, executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, locatarul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

## III. Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

a) Obligațiile proprietarului/locatorului:

-să predea locatarului bunul dat în locațiune;

-să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii;

-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 (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.);

-să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite. Dacă, după încheierea contractului, se ivește nevoia unor reparații care sunt în sarcina locatorului, iar acesta din urmă, deși în cunoștință, nu începe să ia de îndată măsurile necesare, reparațiile pot fi făcute de locatar. În acest caz, locatorul este dator să plătească, în afara sumelor avansate de locatar, dobânzi socotite de la data efectuării cheltuielilor. În caz de urgență, locatarul îl poate înștiința pe locator și după începerea reparațiilor, dobânzile la sumele avansate neputând curge decât de la data înștiințării;

-să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a bunului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință.

b) Locatarul are următoarele obligații principale:

-să ia în primire bunul dat în locațiune;

-să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract;

-să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune;

-să asigure reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului;

-să asigure reparațiile de întreținere curentă;

-să folosească bunul luat în locațiune cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract sau, în lipsă, potrivit celei prezumate după anumite împrejurări, cum ar fi natura bunului, destinația sa anterioară ori cea potrivit căreia locatarul îl folosește;

- să îi notifice de îndată locatorului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă, sub sancțiunea plății de daune - interese și a suportării oricăror altor cheltuieli.

#### **IV. Expirarea termenului contractului de locațiune**

Contractul de locațiune încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

#### **V. Încetarea contractului de locațiune**

Locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile. Orice clauză contrară este considerată nescrisă.

#### **VI. Rezilierea contractului**

Atunci când venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare.

Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune- interese, dacă este cazul, potrivit legii.

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.

#### **VII. Clauze finale și special**

Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești. Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată. Acest contract reprezintă voința părților și orice modificare sau completare a clauzelor contractuale se poate face numai în scris și cu acordul ambelor părți.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, ....., în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

**MODEL CERERE ATRIBUIRE LOCUINȚĂ**

Subsemnatul/Subsemnata ....., CNP  
..... domiciliat/ă în  
..... cu reședința în  
.....  
telefon ....., cu locul de muncă la  
..... din localitatea  
..... având funcția de.....  
prin prezenta vă rog să-mi repartizați o locuință nZEB plus pentru tineri.

Anexez în dovedire următoarele documente:

a) Pentru condițiile de eligibilitate:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

b) Pentru criteriile de

ierarhizare.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Declar pe proprie răspundere că sunt de acord cu prelucrarea datelor mele, cu caracter personal, care sunt oferite de mine Primăriei Orașului Mărașești cu scopul soluționării problemelor formulate, în conformitate cu prevederile ar.6, alin.(1) din Regulamentul (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016, privind protecția persoanelor fizice, în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date.

Data:

Semnătura:

Proprietar/locator

.....

Locatar

.....

## RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Regulamentului pentru repartizarea, închirierea și schimbul locuințelor pentru tineri nZEB plus, aflate în proprietatea publică a Orașului Mărășești

### I. Expunerea de motive, oportunitatea și necesitatea proiectului

Unitatea Administrativ-Teritorială Orașul Mărășești implementează proiectul „*Construirea de locuințe pentru tineri în Orașul Mărășești, județul Vrancea*”, finanțat prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), Componenta C10 – Fondul Local, Investiția I.2, în baza contractului de finanțare nr. 137345/06.12.2022 (înregistrat la UAT Mărășești sub nr.29/ 03.01.2023).

Implementarea proiectului va soluționa nevoi sociale critice, precum reducerea supraaglomerării locuințelor și reducerea populației care trăiește în așezări informale.

Având în vedere finalizarea și recepția fizică a acestor unități locative de înaltă eficiență energetică (standard nZEB plus), este obligatorie adoptarea unui act normativ la nivel local.

Prezentul regulament va asigura o procedură legală, echitabilă și transparentă pentru analiza cererilor, aplicarea criteriilor sociale, stabilirea ordinii de prioritate și administrarea eficientă a fondului locativ.

### II. Cadrul legal aplicabil

Prezentul regulament a fost elaborat în deplină concordanță cu legislația națională și specificul programelor de finanțare europene, având la bază următoarele acte normative:

1. **Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;**
2. **Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare:** Reglementează cadrul general de locuire, condițiile minimale tehnice pentru o locuință convenabilă, exploatarea și regimul de închiriere al locuințelor administrate de autoritățile publice.
3. **Legea asistenței sociale nr. 292/2011** Care definește cadrul legal al persoanelor și familiilor marginalizate social, oferind fundamentarea juridică necesară prioritizării tinerilor aflați în risc major de excludere socială din zonele marginalizate identificate în Mărășești.
4. **Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată (Cartea a V-a „Despre obligații”, Titlul IX, Capitolul V – Contractul de locațiune):** Reprezintă dreptul comun care reglementează raporturile juridice locative, drepturile și îndatoririle reciproce ale părților, plata chiriilor, răspunderea contractuală, rezilierea și caracterul de titlu executoriu al contractului de închiriere.
5. **Ordinul nr. 999/2022 al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației:** Pentru aprobarea Ghidului specific – Condiții de accesare a fondurilor europene aferente PNRR, în cadrul apelurilor de proiecte PNRR/2022/C10 – Fondul Local, componenta 10. Acest act administrativ impune condițiile imperative de destinație exclusivă a acestor imobile (locuințe nZEB plus pentru tineri) pe perioada de monitorizare a proiectului.

### III. Structura și obiectivele Regulamentului propus

Prin Regulament, se stabilesc mecanismele administrative clare bazate pe următoarele coordonate:

- **Principii directe:** Garantarea principiului transparenței (repartizarea pe baza listei de priorități aprobate de Consiliul Local) și a principiului egalității și nediscriminării (accesul liber și neîngrădit al cetățenilor îndreptățiți).
- **Definiții clare:** Armonizarea terminologiei specifice (locuință convenabilă, familie monoparentală, grup vulnerabil, etc.) cu legislația națională actualizată (Legea nr. 219/2015, Legea nr. 272/2004, Legea nr. 448/2006).
- **Mecanism administrativ transparent:** Constituirea prin Dispoziția Primarului a unei Comisii speciale de analiză a solicitărilor, cu atribuții exprese de evaluare a dosarelor, stabilire a punctajelor, soluționare a schimburilor de locuințe și întocmire a listelor de priorități înaintate spre aprobare Consiliului Local.
- **Procedură accesibilă:** Stabilirea punctului de depunere a cererilor și dosarelor la sediul central al Primăriei Orașului Măreșești din Strada Siret nr. 1.

Regulamentul stabilește reguli clare structurate pe următoarele paliere:

- **Condiții de eligibilitate eliminatorii:** Criterii stricte legate de vârstă (18-35 ani), domiciliu pe raza UAT Măreșești și lipsa unei proprietăți imobiliare deținute anterior.
- **Grila de punctaj social:** Prioritizarea directă a tinerilor din zonele marginalizate, a familiilor cu copii și a persoanelor cu dizabilități sau provenite din sistemul de protecție a copilului.
- **Exploatarea sistemelor nZEB plus:** Obligații specifice pentru chiriași privind interdicția modificării instalațiilor de energie regenerabilă și management inteligent al utilităților.
- **Procedura administrativă:** Termene clare pentru depunerea dosarelor, evaluarea de către comisie, publicarea listelor și depunerea/soluționarea contestațiilor.

### IV. Concluzii și propuneri

Regulamentul propus asigură transparența totală, echitatea socială și legalitatea procesului de repartizare a celor 32 de noi locuințe construite prin PNRR, răspunzând direct nevoilor identificate din orașul Măreșești.

Având în vedere că Regulamentul respectă normele legislative, oportunitatea socioeconomică locală și toate criteriile de legalitate impuse de legislația aplicabilă și de Ghidul specific PNRR aprobat prin Ordinul MDLPA nr. 999/2022;

Apreciem că proiectul de hotărâre îndeplinește toate condițiile necesare și **propunem înaintarea acestuia spre analiză comisiilor de specialitate și supunerea spre dezbateră și aprobare în ședința Consiliului Local Măreșești.**

Sef Serviciu AMPSP,

Ing. Luca Elena

Arhitect Sef

Pascaru Felician

Consilier Juridic,  
Hanganu Alina Cristina



REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Regulamentului pentru repartizarea, închirierea și schimbul locuințelor pentru tineri nZEB plus, aflate în proprietatea publică a Orașului Mărășești

Proiectul de hotărâre supus analizei se referă la stabilirea cadrului juridic și administrativ local pentru gestionarea fondului de locuințe de tip nZEB plus (clădiri cu consum de energie aproape zero plus) destinate tinerilor din Orașul Mărășești.

La baza elaborării acestui regulament au fost utilizate datele privind fondul locativ aflat în proprietatea publică a localității, precum și standardele moderne de eficiență energetică impuse de legislația națională și europeană în vigoare pentru noile construcții.

Documentația urmărește corelarea criteriilor sociale de atribuire cu cerințele tehnice specifice exploatării durabile a acestui tip de imobile de utilitate publică.

Prevederile cadrului legislativ național stabilesc faptul că regulamentele de repartizare și administrare, criteriile de acces și implicit procedurile de schimb ale locuințelor sociale sau destinate tinerilor se aprobă prin Hotărâre de Consiliu Local (H.C.L.).

Acest lucru este necesar deoarece nevoile socio-economice ale comunității și dinamica demografică locală sunt evaluate cel mai precis la nivelul autorității deliberative locale.

La întocmirea formei finale a regulamentului s-a constatat necesitatea corelării criteriilor de punctaj și a obligațiilor chiriașilor cu standardul tehnic ridicat al locuințelor nZEB plus, pentru a asigura o exploatare corectă a dotărilor tehnologice și menținerea eficienței energetice a clădirilor.

Fata de cele de mai sus, consider oportună promovarea proiectului de hotărâre mai sus-menționat, astfel

**PROPUN:**

Consiliului Local al Orașului Mărășești spre analiză, dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea, închirierea și schimbul locuințelor pentru tineri nZEB plus, aflate în proprietatea publică a Orașului Mărășești.

Primar,  
Toderasc Adrian

## REFERAT DE INITIERE

privind aprobarea Regulamentului pentru repartizarea, închirierea și schimbul locuințelor pentru tineri nZEB plus, aflate în proprietatea publică a Orașului Mărășești

Orașul Mărășești a obținut finanțare nerambursabilă prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), Componenta C10 – Fondul Local, Investiția I.2, pentru proiectul „*Construirea de locuințe pentru tineri în Orașul Mărășești, județul Vrancea*”, conform contractului de finanțare nr. 137345/06.12.2022 (înregistrat la UAT Mărășești cu nr. 29/03.01.2023).

Realizarea acestei investiții majore reprezintă o măsură directă de diminuare a disparităților severe dintre tinerii care provin din categorii defavorizate sau din zone marginalizate și cei care beneficiază de o locuință și condiții de viață decente.

Din cauza diferențelor economice evidente dintre orașele de dimensiuni mici și marile aglomerări urbane, tinerii cu posibilități financiare reduse din comunitatea noastră riscă excluderea socială și migrația forțată.

Implementarea și finalizarea acestui proiect va aduce soluții concrete pentru:

- Reducerea fenomenului de supraaglomerare a locuințelor actuale.
- Reducerea numărului de persoane care trăiesc în așezări informale și adăposturi improvizate.
- Oferirea posibilității unor condiții de trai demne și moderne pentru familiile tinere.

Având în vedere finalizarea iminentă a acestor obiective locative realizate la standarde europene de înaltă eficiență energetică (nZEB plus), în calitate de inițiator, consider că este absolut necesară adoptarea unui cadru normativ local.

Acest regulament va asigura o repartizare bazată strict pe criterii de transparență, legalitate și echitate socială.

Adoptarea acestui regulament va permite demararea imediată a procedurilor administrative de preluare a dosarelor la sediul primăriei din Strada Siret nr. 1, oraș Mărășești, evaluarea corectă de către Comisia de analiză și atribuirea primelor contracte de închiriere.

Beneficiarii direcți vor fi tinerii din Mărășești cu vârste între 18 și 35 de ani și persoanele încadrate în grupuri vulnerabile, asigurându-se un proces de selecție a acestora pe baza unor criterii strict obiective.

În conformitate cu prevederile Codului Administrativ, supun spre analiză, dezbateră și adoptare Consiliului Local al Orașului Mărășești Proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului cu privire la repartizarea, închirierea și schimbul locuințelor pentru tineri nZEB plus, aflate în proprietatea publică a Orașului Mărășești.

Sef Serviciu AMPSP,  
Luca Elena

Serviciul Arhitect Sef  
Pascaru Felician