



ROMANIA
Județul Neamț
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMȚ



HOTĂRÂREA

nr. 254 din 28 octombrie 2021
privind aprobarea Regulamentului privind realizarea, repartizarea,
inchirierea, exploatarea si administrarea locuintelor sociale
din orasul Targu-Neamt

Avand in vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) art. 15 alin (2), art.120 alin.(1) și art.121 alin (1) și alin.(2) din Constitutia Romaniei, republicata;
- b) art. 3 și 4 din Carta europeana a autonomiei locale, adoptata la Strasbourg la 15 octombrie 1985 ratificata prin Legea nr.199/1997;
- c) art. 7 alin. (2) din Codul Civil al Romaniei, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- d) Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica;
- e) Legea locuintei nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- f) HG nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legea locuintei nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

Tinand cont de:

- a) referatul de aprobare înregistrat cu nr. 14.194/27.10.2021,
- b) raportul de specialitate al compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Targu-Neamt, înregistrat cu nr. 14.195/27.10.2021,
- c) avizul Comisiilor de Specialitate din cadrul Consiliului Local;

In temeiul prevederilor art.129, alin (2) lit. c, alin.(6) lit b, art.139 alin.(3) lit. g coroborat cu prevederile art. 196 lit (a), din OUG nr. 57/2020 privind Codul administrativ,

Consiliul Local al Orașului Târgu-Neamț, întrunit în cea de-a 12-a ședință ordinara, din mandatul 2020-2024, adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. Se aproba „Regulamentul privind realizarea, repartizarea, inchirierea, exploatarea si administrarea locuintelor sociale din orasul Targu-Neamt”, conform Anexei.

Art. 2. Serviciul Investitii si Transporturi, compartiment Fond Locativ, din cadrul Primariei orasului Targu-Neamt va asigura aducerea la indeplinire a prevederilor prezentei hotarari.

Art. 3. Prezenta hotarare se comunica, in mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al unitatii administrativ-teritoriale, in termenul prevazut de lege, primarului orașului Targu-Neamt, prefectului judetului Neamt, se depune în format electronic la pagina de internet www.primariatarguneamt.ro, in subeticheta “CONSILIUL LOCAL – Hotarari ale Consiliului Local”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Preda Neculai

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL UAT,
C.j. Isabela Sabin

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII			
anterioare atestării autenticității Hotărării de Consiliu Local nr.254/28.10.2021			
PROCEDURA DE VOT UTILIZATA		Vot prin vot deschis	
HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: majorității consilierilor locali în funcție	Voturi necesare	10
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		19
2	Numărul consilierilor locali în funcție		19
3	Numărul consilierilor locali prezenti la adoptarea hotărârii		18
4	Numărul voturilor „PENTRU”		18
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”	Voturile „ABȚINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	0
6	Numărul voturilor „ABȚINERE”		0
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		0
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		0
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare si la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		0

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII,		
ulterioare adoptării Hotărârii de Consiliu Local nr.254/28.10.2021		
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii	28.10.2021
2	Comunicarea către primar	11.2021
3	Comunicarea către prefectul județului	11.2021
4	Comunicarea către persoanele cărora li se adresează	11.2021
5	Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu	11.2021

REGULAMENT
privind realizarea, repartizarea, inchirierea, exploatarea si administrarea
locuintelor sociale din orasul Targu-Neamt

CAP. I - CONSIDERATII GENERALE

Art.1. (1) Obiectul prezentului regulament il constituie realizarea, repartizarea, inchirierea, exploatarea si administrarea locuintelor sociale aflate in proprietatea publică a orasului Targu-Neamt.

(2) Locuinta sociala este acea locuinta care se atribuie cu chirie subventionata unor persoane sau familii, a caror situatie economica nu le permite accesul la o locuintă in proprietate sau inchirierea unei locuinte in conditiile pietei.

(3) Locuintele sociale situate in orasul Targu-Neamt apartin domeniului public al orasului si nu pot face obiectul unor contracte de vanzare-cumparare.

Art.2. La elaborarea prezentului regulament s-au avut in vedere si au fost respectate prevederile urmatoarelor acte normative:

- ☐ Legea nr. 114/1996 republicata cu privire la locuințe, actualizată;
- ☐ H.G. nr. 1275/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice privind punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare, actualizată;
- ☐ O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chirieșilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, actualizată;
- ☐ H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului sau unităților administrative –teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenții și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome, actualizată;
- ☐ Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată;
- ☐ Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, actualizata.

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 obiectivului major – realizarea locuințelor sociale constituie un obiectiv major, de interes local pe termen lung, al administrației publice locale;
- ☐ principiul egalității și nediscriminării – accesul liber și neîngrădit la locuințe este un drept al fiecărui cetățean.

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

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

- a) nu are loc de muncă;
- b) nu are locuință în proprietate;
- c) locuiește în condiții improprii;
- d) are unul sau mai mulți copii în întreținere sau face parte dintr-o familie cu mai mulți copii în întreținere;
- e) este persoană vârstnică fără susținători legali;
- f) are în întreținere o persoană încadrată în categoria persoanelor cu handicap grav, accentuat ori invaliditate gradul I sau II;
- g) a executat o pedeapsă privată de libertate.

- **persoană cu handicap:** acea persoană căreia mediul social, neadaptat deficiențelor sale fizice, senzoriale, psihice, mentale, împiedică total sau îi limitează accesul în șanse egale la viața socială, potrivit vârstei, sexului, factorilor materiali, sociali și culturali proprii necesitând măsuri de protecție specială în sprijinul integrării ei sociale și profesionale;
- **persoană vârstică:** persoana care a împlinit vârsta de pensionare stabilită prin lege;
- **familie:** soțul și soția sau soțul, soția și copiii lor necăsătoriți, părinții soților, precum și ginerii, nurerile și copiii acestora, dacă locuiesc și gospodăresc împreună. Este asimilat termenul de familie și situația persoanei necăsătorite care locuiește împreună cu copiii aflați în întreținerea sa precum și bărbatul și femeia necăsătoriți, cu copiii lor și ai fiecăruia dintre ei, care locuiesc și gospodăresc împreună;
- **copil:** copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul adoptat, precum și copilul încredințat unuia sau ambilor soți, dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela sau curatela.
- **persoană singură:** persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și se gospodărește singură;
- **familie monoparentală:** este familia formată din persoana singură și copiii în vârstă de până la 18 ani aflați în întreținere și care locuiesc împreună cu acesta;
- **locuință:** construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.
- **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;
- **lista de priorități:** document întocmit pe baza criteriilor și condițiilor aprobate potrivit prezentului regulament, prin care se atribuie solicitanților, cu chirie, locuințele sociale disponibile;
- **comisie:** comisie numită prin Dispoziție a Primarului, din care să facă parte și trei consilieri locali, aleși prin Hotărâre a Consiliului Local cu atribuții privind stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe sociale, în repartizarea locuințelor sociale și stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuințele sociale.
- **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 lunar, calculat pe ultimele 12 luni/familie, starea sănătății, etc.)
- **chirie socială:** chiria stabilită pentru locuințele sociale al cărui nivel maxim este de 10 % din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni pe familie.

CAP. II. CONSTITUIREA FONDULUI DE LOCUINȚE SOCIALE

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

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

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

Art.7. Consiliile locale controlează și răspund de fondul de locuințe sociale situate pe teritoriul unităților administrativ-teritoriale respective.

CAP. III. ÎNCHIRIEREA LOCUINTELOR SOCIALE DIN ORASUL TARGU-NEAMT

Art.8. (1) Au acces la locuința socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub 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, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința.

(2) De locuințele sociale pot beneficia în ordinea de prioritate stabilită potrivit legii, următoarele categorii de persoane cu domiciliul stabil în orasul Targu-Neamt:

- persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari;
- familii monoparentale;
- tinerii care au vârsta de până la 35 de ani,
- tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani,
- invalizii de gradul I și II, persoane cu handicap,
- pensionarii,
- veteranii și văduvele de război,
- persoanele oprimate de regimul comunist;
- alte persoane sau familii îndreptățite considerate ca și cazuri sociale (persoane care locuiesc în locuințe din fondul locativ de stat în condiții improprii sau locuința este în stare de degradare; persoanele care prezintă caz social și fac parte din familiile defavorizate cu risc de marginalizare, persoane care datorită condiției de vârstă nu pot beneficia de locuințe ANL, persoanele evacuate din casele naționalizate, persoanele care au deja un contract de închiriere într-o locuință socială, locuința aflată într-o stare avansată de degradare fizică și a căror reparație necesită costuri ridicate etc.).

Art.9. (1) Nu pot beneficia de locuințe sociale, persoanele/familiiile care nu au domiciliul în orașul Targu-Neamt și care nu sunt cetățeni români.

(2) Nu pot beneficia de locuințe sociale, potrivit legii, persoanele sau familiile care:

- dețin în proprietate o locuință, inclusiv casă de vacanță;
- au înstrăinat o locuință după 1 ianuarie 1990;
- au beneficiat și/sau beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
- dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat.

(3) Nu pot beneficia de locuințe sociale persoane cu cazier conținând condamnări (cu executare sau cu suspendare), amenzi penale sau debite restante la bugetul local.

Art.10. (1) La determinarea venitului mediu net lunar pe membru de familie se au în vedere toate veniturile realizate de persoana singură/familie:

- veniturile de natură salarială;
- ajutorul social;
- ajutorul de șomaj;
- alocația de stat pentru copii;
- indemnizația pentru îngrijire copil;
- pensiile pentru limită de vârstă, boală invaliditate, de urmaș, etc.;
- alte venituri realizate, rezultate din declarația notarială;
- alte venituri obținute în condițiile legii.

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

(3) Declarațiile de venit, în fals, atrag răspunderea materială sau penală, după caz.

(4) Nivelul chiriei nu va depăși 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie. Diferența până la valoarea nominală a chiriei, va fi subvenționată de la bugetul local al unității administrativ-teritoriale unde este situată locuința socială.

Art.11. (1) Criteriile pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor și repartizarea locuințelor sociale din orasul Targu-Neamt (*restrictive și de ierarhizare*) în baza

căroră se repartizează locuințele sociale, actele justificative necesare care însoțesc cererea și locul de primire a cererilor se vor da publicității prin afișare la sediul primăriei.

(2) La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe se vor avea în vedere:

- a) condițiile de locuit ale solicitanților;
- b) numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul;
- c) starea sănătății solicitanților sau a unor membri ai familiei acestora;
- d) vechimea cererii solicitantului etc.
- e) venitul pe membru de familie
- f) nivelul de studii etc.

(3) Fiecărui criteriu de ierarhizare stabilit la alin (1) i se atribuie un punctaj menționat în Anexa nr. 3 – *Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj* - parte integrantă din prezentul regulament. Criteriile de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, avute în vedere la alin. (2), nu sunt limitative; la acestea se pot adauga de catre consiliile locale si alte criterii, în functie de situatiile specifice existente pe plan local.

Art.12. (1) Solicitantul de locuință socială, va avea domiciliul stabil în orașul Targu-Neamt.

(2) Solicitantul de locuință socială va întocmi un dosar care va conține documentele menționate în Anexa nr. 2 la Regulament și vor fi atașate la cererea privind atribuirea unei locuințe sociale prevăzută în Anexa nr. 1 la prezentul Regulament.

(3) Dosarele solicitanților de locuință socială, împreună cu cererea și actele necesare se vor depune în perioadele comunicate de Primăria orasului Târgu-Neamț, la Registratura instituției.

Art.13. În vederea verificării dosarelor și întocmirii listei de priorități se numește Comisia privind stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor și repartizarea locuințelor sociale, verificare documente depuse de către chiriasi la prelungirea contractelor de inchiriere, modificare și reziliere contracte de inchiriere, prin Dispoziția Primarului, din care să facă parte și trei consilieri locali, aleși prin Hotărâre a Consiliului Local.

Art.14. Comisia constituită potrivit art. 13 din prezentul regulament are, în principal, următoarele atribuții:

- verifică și analizează dosarele solicitanților de locuințe sociale;
- notifică solicitanții cu privire la completarea și actualizarea dosarelor;
- verifică, prin instituțiile abilitate, nivelul venitului/membru de familie;
- solicită Direcției de asistență socială să întocmească Ancheta socială;
- întocmește lista de prioritate și o supune spre aprobare Consiliului Local al orașului Targu-Neamț;
- întocmește lista de repartizare și o supune spre aprobare Consiliului Local al orașului Targu-Neamț.

Art.15. Direcția de asistență socială din cadrul Primăriei orașului Târgu-Neamț verifică în teren situația locativă a fiecărui solicitant și întocmește anchete sociale care se depun la dosarul solicitantului de locuință socială.

Art.16. (1) Comisia constituită conform art. 13 va analiza după încheierea perioadei de depunere a solicitărilor și ori de câte ori este nevoie, cererile pentru locuințele sociale și se va prezenta spre aprobare Consiliului Local al orașului Targu-Neamț lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să beneficieze de o locuință socială, în ordinea de prioritate stabilită.

Art.17. (1) Atribuirea locuințelor sociale se face prin Hotărâre a Consiliului Local, în baza listei de prioritate întocmită de Comisia privind stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor și repartizarea locuințelor sociale, verificare documente depuse de către chiriasi la prelungirea contractelor de inchiriere, modificare și reziliere contracte de inchiriere și aprobată de Consiliul Local al orașului Târgu-Neamț.

(2) Lista de prioritati întocmită, în condițiile prezentului regulament va cuprinde în principal:

- numele și prenumele solicitantului
- nr. de înregistrare dosar

- nr. de înregistrare cerere veche
- verdict dosar (admis repartitie; admis; respins)
- total punctaj cumulat (nr. puncte) cf. Anexei nr. 4 la prezentul Regulament.

(3) După aprobare, lista de priorități se va afișa la sediul Primăriei și pe site-ul instituției.

(4) Contestatiile împotriva Hotărârii Consiliului Local cu privire la listele de priorități privind repartitia de locuințe sociale se vor formula în conformitate cu prevederile Contenciosului Administrativ.

(5) Contestatiile cu privire la poziția de pe listele de priorități sau cu privire la punctajul acordat se vor depune la Registratura Primăriei orașului Târgu-Neamț, în termen de 5 zile de la afișarea listelor.

(6) Contestatiile vor fi soluționate în termen de 10 zile de la data înregistrării acestora de către Comisia privind soluționarea contestațiilor constituită prin Dispoziția Primarului din care să facă parte și un consilier local, ales prin Hotărâre a Consiliului Local.

Art.18. (1) În limita numărului de locuințe sociale disponibile, Comisia constituită conform art.13, va întocmi Lista de repartizare, în ordinea stabilită în lista de priorități, ramasă definitivă și o va prezenta spre aprobare Consiliului Local.

(2) În baza Hotărârii Consiliului Local privind lista de repartizare a locuințelor sociale, se va emite Dispoziția Primarului de repartizare pentru fiecare locuință în parte.

CAPITOLUL IV – CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE

Art.19. (1) Contractul de închiriere pentru locuințe sociale se încheie potrivit contractului-cadru de închiriere prezentat în Anexa nr. 5 la prezentul regulament.

(2) În vederea încheierii contractului de închiriere pentru locuințele sociale, beneficiarii de repartii vor prezenta următoarele documente:

- dispoziție de repartizare;
- buletinul/cartea de identitate;
- declarație și adeverință de venit net lunar realizat pe ultimele 12 luni, pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri;
- alte documente, după caz, din care pot să rezulte unele drepturi pe care le-au dobândit în legătură cu închirierea locuinței.

Art.20. (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 la cererea chiriasului, pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.

(2) Contractul de închiriere va cuprinde în principal:

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

Art.21. (1) La expirarea contractului se prezumă că locuința este liberă.

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

(3) Comisia constituită conform art.13 din prezentul Regulament se întrunește ori de câte ori i se va aduce la cunoștință, de către compartimentul de specialitate care urmărește derularea contractelor de închiriere a locuințelor sociale, că o locuință a fost eliberată de

bunăvoie/evacuare, pentru a proceda la repartizarea acestora persoanelor îndreptățite să beneficieze de o locuință socială.

(4) În termen de 5 cinci zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere se va proceda la predarea-primirea locuinței pe bază de proces verbal de predare-primire.

Art.22. Este mandatat primarul și/sau viceprimarul să semneze contractul.

Art.23. Contractul de închiriere se poate rezilia 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 administratorului fondului locativ, dacă:

- chiriașul nu a achitat chiria sau cheltuielile de întreținere cel puțin 3 luni consecutiv;
- chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, cu acordul administratorului fondului locativ, folosirea, deținerea sau accesul în locuință, au pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau au înstrăinat părți din acestea;
- chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, cu acordul administratorului fondului locativ, folosirea, deținerea sau accesul în locuință, au un comportament care face imposibilă conviețuirea, ori împiedică folosirea normală a locuinței.
- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;

Art. 24. (1) În cazul decesului titularului contractului de închiriere, ori a părăsirii locuinței de către acesta, precum și în cazul titularului de contract, nerezident, care fără a fi detașat, nu a mai folosit locuința mai mult de 2 ani, fără întrerupere închirierea poate continua, cu respectarea condiției prevăzute de art. 1834 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, după caz, cu următoarele categorii de persoane:

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

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

c) în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

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

Art. 25. Evacuarea chiriașului se va face în următoarele situații:

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

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

Art.26. (1) Locuințele sociale realizate potrivit prezentei legi nu pot fi vândute.

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

(3) Orice clauză contractuală aviz ori dispoziție contrare prevederilor alin. 1 sunt nule de

drept și determină răspunderea celor în culpă.

Art.27. Anual, Comisia de solutionare a sesizarilor referitoare la locuintele ANL, sociale si locuintele care apartin orasului Targu-Neamt va verifica starea de fapt a locuințelor închiriate și documentele chiriașilor și vor propune Comisiei privind stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe, în repartizarea locuințelor sociale și stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuințele, măsurile pe care le consideră necesare pentru respectarea prevederilor legale privind exploatarea, întreținerea și închirierea acestora.

Art.28. Comisia privind stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor si repartizarea locuințelor sociale, verificare documente depuse de catre chiriiasi la prelungirea contractelor de inchiriere, modificare si reziliere contracte de inchiriere se va întruni în ședințe de lucru de câte ori este nevoie, în vederea soluționării tuturor problemelor ce se vor ivi cu privire la locuințele sociale, conform prevederilor prezentului Regulament și a legislației în vigoare.

Art.29. (1) Chiriasii unei locuinte sociale nu pot beneficia de atribuirea altei locuinte din fondul locativ respectiv, cu exceptia persoanelor care au deja un contract de inchiriere intr-o locuinta sociala, locuinta aflata intr o stare avansata de degradare fizica si a caror reparatie necesita costuri ridicate.

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

a) Cererile privind schimbul de locuințe se depun la Registratura Primăriei orasului Targu-Neamt, însoțite de următoarele acte:

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

b) adeverințe de la asociațiile de proprietari/locatari care să certifice faptul că nu se înregistrează debite din neachitarea cheltuielilor comune.

c) certificate fiscale de la Directia Venituri, Impozite si Taxe din cadrul Primăriei orașului Targu-Neamt, din care sa reiese ca nu au datorii la chirie.

b) Cererile si documentele se comunică compartimentului Fond locativ care verifică întreaga documentație și întocmește un raport din care să rezulte legalitatea și oportunitatea cererilor și face propuneri de aprobare in Consiliul Local al orasului Targu-Neamt.

CAP. V. STABILIREA CHIRIEI

Art.30. (1) Nivelul chiriei nu va depăși 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie. Diferența până la valoarea nominala a chiriei, va fi subvenționată de la bugetul local al Orașului Targu-Neamt.

(2) Venitul net lunar pe familie se stabilește pe baza declarației de venit și a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale. Declarațiile pe venit, făcute cu nesinceritate, atrag răspunderea materială sau penală, după caz.

Art.31. Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice Primăriei Orașului Targu-Neamt, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul lunar al familiei acestuia, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere. În cazurile în care venitul net lunar pe familie s-a modificat, autoritatea administrației publice locale va opera modificarea cuantumului chiriei și a subvenției acordate, convenite chiriasului.

CAP. VI. ÎNTREȚINEREA LOCUINȚELOR SOCIALE

Art.32. Obligațiile administratorului fondului locativ privind întreținerea locuințelor sunt reglementate de dispozițiile art. 1786 – 1795 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, coroborate cu prevederile Hotărârii de Guvern nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, și constau în principal din:

a) predarea locuinței chiriașului în stare normală de folosință;

b) luarea de măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;

- c) întreținerea în bune condiții a elementelor structurii de rezistență a clădirii, a elementelor de construcții exterioare a clădirii (acoperiș, fațade, împrejmuiri, pavimente), curți și grădini precum și spații comune din interiorul clădirii;
- d) întreținerea în bune condiții a instalațiilor comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, canalizare, instalații de încălzire centrală, instalații electrice etc.)

Art.33. Obligațiile chiriașului privind întreținerea locuinței sunt reglementate de asemenea de dispozițiile art. 1796 – 1804 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, coroborate cu prevederile Hotărârii de Guvern nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 și constau în principal din:

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

Art.34. (1) Întreținerea locuinței de către proprietar potrivit obligațiilor sale prevăzute în prezentul regulament și în lege se realizează prin executarea următoarelor tipuri de lucrări:

- ☐ lucrări de reparații capitale;
- ☐ consolidări.

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

Art.35. Executarea unor lucrări, de către chiriaș, care revin în sarcina proprietarului se fac pe baza următoarelor documente:

- ☐ solicitare scrisă a chiriașului;
- ☐ antemăsurătoarea întocmită conform prevederilor locale (deviz estimativ)
- ☐ aprobare în Consiliul local al orașului Targu-Neamt
- ☐ procesul verbal de recepție

Art.36. Prevederile prezentului capitol se completează cu dispozițiile actelor normative referitoare la proiectare, autorizare și executare a lucrărilor de întreținere la clădiri.

CAP. VII. DISPOZIȚII FINALE

Art.37. Prevederile prezentului regulament se completează și cu dispozițiile actelor normative în vigoare privind realizarea, închirierea, întreținerea, exploatarea și administrarea locuințelor.

Anexa nr. 1
la Regulamentul privind realizarea, repartizarea,
inchirierea, exploatarea si administrarea
locuintelor sociale din orasul Targu-Neamt

MODEL CERERE
LA DEPUINERE DOSAR
PENTRU LOCUINTA SOCIALA

Domnule Primar,

Subsemnatul/subsemnata _____,
nascut(a) la data de _____ in localitatea _____,
cu domiciliul in _____,
telefon _____, identificat cu CI/BI seria _____, nr.
_____, eliberata de _____ la data
de _____, CNP _____, prin prezenta
solicita atribuirea unei locuinte sociale din fondul de locuinte sociale aflat in
proprietatea Orasului Targu-Neamt.

Data,

Semnatura,

Anexa nr. 3
la Regulamentul privind realizarea,
repartizarea, închirierea, exploatarea și administrarea
locuințelor sociale din orasul Targu-Neamt

CRITERII
pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea
cererilor si repartizarea locuințelor sociale din orasul Targu-Neamt

A. CRITERII RESTRICTIVE:

1. Au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu domiciliul stabil în orașul Targu-Neamt, al căror venit mediu net lunar, realizat în ultimele 12 luni este sub 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, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința. (Legea nr.114/1996, rep.).

Venitul net lunar pe familie se stabilește pe baza declarației de venit și a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale.

Declarațiile de venit, în fals, atrag răspunderea materială sau penală, după caz.

2. Nu pot beneficia de locuințe sociale, persoanele sau familiile care:

- a) dețin în proprietate o locuință;
- b) au instrăinat o locuință proprietate, după data de 1 ianuarie 1990;
- c) au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
- d) dețin, în calitate de chirias, o altă locuință din fondul locativ de stat;

Prin familie, se înțelege soțul și soția sau soțul, soția și copiii lor necăsătoriți, părinții soților, precum și ginerii, nurorile și copiii acestora, dacă locuiesc și gospodăresc împreună. Este asimilat termenul de familie și situația persoanei necăsătorite care locuiește împreună cu copiii aflați în întreținerea sa precum și bărbatul și femeia necăsătoriți, cu copiii lor și ai fiecăruia dintre ei, care locuiesc și gospodăresc împreună.

3. Pot beneficia de locuințe sociale pe baza prezentelor criterii, în ordinea de prioritate stabilită potrivit legii, următoarele categorii de persoane:

- persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari,

- tinerii care au vârsta de până la 35 de ani,
- tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani,
- invalizii de gradul I și II, persoanele handicapate,
- pensionarii, veteranii și văduvele de război,

- beneficiarii prevederilor Legii 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 nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare, și ai 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,

- alte persoane sau familii îndreptățite

Specificarea "alte persoane sau familii îndreptățite" lasă consiliilor locale libertatea de a stabili, în funcție de problemele locative specifice, și alte categorii de beneficiari, cum ar fi:

- familii sau persoane a caror situație socială impune acordarea unei asemenea locuințe (nu au unde locui, locuiesc în adaposturi de noapte, locuiesc în centre de primire în regim de urgență etc.);

- familii sau persoane care locuiesc în imobile cu structuri afectate;

- solicitanți ce ar fi putut primi locuințe și nu le-au primit din motive care nu au depins de ei

B. CRITERII DE IERARHIZARE STABILITE PRIN PUNCTAJ

- se aplică numai solicitanților de locuință care îndeplinesc în **totalitate** criteriile restrictive specificate la pct. A.

Nr. crt.	CRITERII DE IERARHIZARE IN VEDEREA STABILIRII ORDINII DE PRIORITATE PRIVIND REPARTIZAREA LOCUINTELOR SOCIALE	Punctaj
1.	SITUATIA LOCATIVA ACTUALA A SOLICITANTULUI	
1.1.	Evacuati din locuinte nationalizate si retrocedate	6
1.2.	Cu chirie sau tolerat in locuinta proprietate de stat cu structuri afectate	5
1.3.	In locuinte improvizate	5
1.4.	In adaposturi de noapte sau centru de primire in regim de urgenta pentru persoane fara adapost	5
1.5.	Cu chirie in locuinte proprietate particulara, nationalizate si retrocedate	4
1.6.	Cu chirie in locuinte proprietate de stat, notificate conform Legii nr. 10/2001	3
1.7.	Cu chirie sau tolerat in locuinta proprietate particulara	2
1.8.	Suprafata locuibila detinuta (cu chirie, tolerat in spatiu) – mp/locatar sau membru al familiei solicitantului	
a)	mai mare de 18 mp	0
b)	mai mare de 15 mp si pana la 18 mp inclusiv	1
c)	mai mare de 12 mp si pana la 15 mp inclusiv	2
d)	mai mare de 8 mp si pana la 12 mp inclusiv	3
e)	mai mare de 6 mp si pana la 8 mp inclusiv	4
f)	mai mica de 6 mp inclusiv	5
Nota: În cazul celor tolerati în spațiu, toată suprafata locativă a imobilului se împarte la numărul total al locatarilor, în care sunt incluși și cei care nu fac parte din familia solicitantului de locuinta, dar care locuiesc în același imobil. În cazul spațiilor locative închiriate, suprafata locativă detinuta conform contractului de inchiriere se împarte numai la numărul membrilor familiei solicitantului de locuinta.		
2.	STAREA CIVILA ACTUALA	
2.1. a)	Familie monoparentala (un singur parinte cu copil/copii minori in intretinere)	5
b)	Casatorit	4
c)	Necasatorit sau divortat (fara copii)	3
2.2. Nr. copii minori in intretinere		
a)	1 copil	2
b)	2 copii	3
c)	3 copii	4
d)	4 copii	5
e)	peste 4 copii	5 + 1 pct. pt. fiecare copil
2.3.	Alte persoane in intretinere si/sau copii majori la studii	3 + 1 pct. pt. fiecare pers.
Notă. Cu privire la copiii peste 7 ani, se va puncta doar pentru copii înscriși într-o instituție educațională.		
3.	STAREA DE SANATATE ACTUALA	
a)	Handicap grav (necesita insotitor)	5
b)	Handicap accentuat (fara insotitor)	4
c)	Handicap mediu sau o boala de care sufera solicitantul sau un alt membru al familiei in intretinere si necesita o camera in plus conf. O.U.G. nr. 40/1999	3
4.	NIVELUL DE PREGĂTIRE	
a)	fără studii	0
b)	cu scoala generală	1
c)	cu studii medii	2
d)	studii superioare de scurta durata	4
e)	cu studii superioare	5
Notă: Se va puncta ultimul nivel de studii încheiat și atestat conform legii.		

5.	VECHIMEA CERERII DE LOCUINTA	
	a) pana la 1 an	1
	b) intre 1-2 ani	2
	c) intre 2-3 ani	3
	d) intre 3-4 ani	4
	e) intre 4-5 ani	5
	f) mai mult de 5 ani - se acorda 5p + 1p /an ce depaseste 5 ani	5 + 1/an
6.	VENITUL MEDIU NET LUNAR/MEMBRU DE FAMILIE	
	a) pana la salariul minim pe economie inclusiv	5
	b) intre salariul minim pe economie si venitul mediu pe economie	4
	c) peste venitul mediu pe economie	3
	Notă: Venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința.	
7.	LOCUL DE MUNCA	
	a) in orasul Targu-Neamt	5
	b) in alta localitate	2
	c) fara loc de munca	0
6.	CRITERII SPECIALE (in cazul in care criteriile se suprapun, punctele se cumuleaza)	
	a) tineri proveniti din institutii de ocrotire sociala și care au împlinit 18 ani	5
	b) tineri care au adoptat copii	5
	c) persoane evacuate din casele naționalizate și redobândite sau solicitate de foștii proprietari în condițiile legii, locuințe afectate de calamități naturale	5
	d) familii si persoane care locuiesc in imobile cu structuri afectate	5
	e) functionari in institutii publice de interes national si comunitar (cel putin unul din membrii familiei)	5
	f) beneficiari ai Legii nr. 341/2004 (42/1990), Decret Lege nr. 118/1990	4
	g) pensionarii, veteranii și vadușele de război	4
	h) repatriati	4
	i) invalizii de gradul I și II	3
	j) persoane cu handicap	3
	k) tineri casatoriti cu varsta de pana la 35 de ani	2
	l) alte persoane sau familii îndreptățite	1
	TOTAL GENERAL	

Notă:

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

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

a) vechimea cererii solicitantului, luându-se în considerare data efectivă a înregistrării cererii (ziua, luna, anul), având prioritate în acest caz solicitantul care are vechimea mai mare.

b) situația locativă constatată la data efectivă a repartizării locuințelor, având prioritate, numai în acest caz, solicitanții a căror situație locativă este, în mod iminent gravă (dacă criteriul de la lit. a) nu este suficient pentru departajare).

În cazul când departajarea nu se poate efectua nici în baza acestor criterii, au prioritate solicitanții care au punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (starea civilă + starea de sănătate actuala).

3. Punctajele finale rezultate în urma evaluării dosarelor de locuinta sociala pot fi majorate astfel:

a) cu 10% pentru titularii de dosare de locuinta sociala care fac dovada ca atat ei cat si sotul/sotia si copiii majori impreuna cu care solicita locuinta nu figureaza cu debite neachitate la bugetul local prin prezentarea de certificate de atestare fiscala pentru persoane fizice privind impozite, taxe locale si alte venituri ale bugetului local,

b) cu 15% pentru titularii de dosare de locuinta sociala a caror venit mediu net pe familie realizat in 12 luni, este mai mare decat dublul valorii medii a costurilor chiriei si a cheltuielilor de intretinere,

c) cu 20% pentru titularii de dosare de locuinta sociala a caror venit mediu net pe familie realizat in 12 luni este mai mare decat triplul valorii medii a costurilor chiriei si a cheltuielilor de intretinere.

Valoarea medie a costurilor chiriei si a cheltuielilor de intretinere si perioada pentru care vor fi solicitate veniturile pe familie vor fi stabilite, anterior sesiunii de evaluare a dosarelor, de catre Comisia sociala constituita in conditiile Legii nr. 114/1996 (Comisia pentru repartitii locuinte conform Legii nr. 114/1996).

4. Pentru solicitantii salariati, se acordă urmatoarele punctaje:

a) Solicitanți angajați pe perioadă determinată

a.1) unul din soți este angajat pe perioadă determinată/funcționar public debutant/persoană care desfășoară activități independente - 2 puncte

a.2) ambii soți sunt angajați pe perioadă determinată/ funcționari publici debutanti/persoane care desfășoară activități independente - 3 puncte

b) Solicitanți angajați pe perioadă nedeterminată

b.1) unul din soți este angajat pe perioadă nedeterminată sau este funcționar public definitiv - 4 puncte

b.2) ambii soți angajați pe perioadă nedeterminată sau sunt funcționari publici definitivi - 5 puncte

5. Pentru solicitanții pensionari (soț/soție) punctajul aferent acestui criteriu se majorează astfel:

a) unul din soț pensionar - 2 puncte

b) ambii soți pensionari - 3 puncte

6. Punctajele aferente criteriului "invalidizii de gradul I și II" si "persoane cu handicap" se suplimentează în funcție de numărul de membri de familie cu disabilități și se majorează astfel:

a) Grad de invaliditate II sau handicap accentuat

a.1) un membru de familie cu handicap accentuat sau invaliditate gr. II - 2 puncte

a.2) mai mulți membri de familie cu handicap accentuat sau invaliditate gr. II - 3 puncte

b) Grad de invaliditate I sau handicap grav

b.1) un membru de familie cu handicap grav sau invaliditate gr. I - 4 puncte

b.2) mai mulți membri de familie cu handicap grav sau invaliditate gr. I - 5 puncte

7. Punctajele aferente criteriului "Nr. copii minori in intretinere" se suplimenteaza cu 5 puncte pentru fiecare copil minor aflat in intretinerea titularului de cerere de locuinta sociala daca prezinta acte doveditoare privind scolarizarea acestora (prescolari si scolari).

Anexa nr. 4
La Regulamentul privind realizarea,
repartizarea, inchirierea, exploatarea si administrarea
locuintelor sociale din orasul Targu-Neamt

FISA DE CALCUL AL PUNCTAJULUI
-locuinte sociale-

CRITERII DE IERARHIZARE	Punctaj	
	Etalon	Acordat
1. SITUATIA LOCATIVA ACTUALA A SOLICITANTULUI	X	X
1.1. Evacuati din locuinte nationalizate si retrocedate	6	
1.2. Cu chirie sau tolerat in locuinta proprietate de stat cu structuri afectate	5	
1.3. In locuinte improvizate	5	
1.4. In adaposturi de noapte sau centru de primire in regim de urgenta pentru persoane fara adapost	5	
1.5. Cu chirie in locuinte proprietate particulara, nationalizate si retrocedate	4	
1.6. Cu chirie in locuinte proprietate de stat, notificate conform Legii nr. 10/2001	3	
1.7. Cu chirie sau tolerat in locuinta proprietate particulara	2	
1.8. Suprafata locuibila detinuta (cu chirie, tolerat in spatiu) – mp/locatar sau membru al familiei solicitantului	X	X
a) mai mare de 18 mp	0	
b) mai mare de 15 mp si pana la 18 mp inclusiv	1	
c) mai mare de 12 mp si pana la 15 mp inclusiv	2	
d) mai mare de 8 mp si pana la 12 mp inclusiv	3	
e) mai mare de 6 mp si pana la 8 mp inclusiv	4	
f) mai mica de 6 mp inclusiv	5	
2. STAREA CIVILA ACTUALA	X	X
2.1. a) Familie monoparentala	5	
b) Casatorit	4	
c) Necasatorit sau divortat (fara copii)	3	
2.2. Nr. copii minori in intretinere	X	
a) 1 copil	2	
b) 2 copii	3	
c) 3 copii	4	
d) 4 copii	5	
e) peste 4 copii	5 + 1 pct. pt. fiecare copil	
2.3. Alte persoane in intretinere si copii majori la studii	3+ 1 pct. pt. fiecare pers.	
3. STAREA DE SANATATE ACTUALA	X	X
a) Handicap grav (necesita insotitor)	5	
b) Handicap accentuat (fara insotitor)	4	
c) Handicap mediu sau o boala de care sufera solicitantul sau un alt membru al familiei in intretinere si necesita o camera in plus conf. O.U.G. nr. 40/1999	3	

4. NIVELUL DE STUDII	X	X
a) fără studii	0	
b) cu scoala generală	1	
c) cu studii medii	2	
d) studii superioare de scurta durata	4	
e) cu studii superioare	5	
5. VECHIMEA CERERII DE LOCUINTA	X	X
a) pana la 1 an	1	
b) intre 1-2 ani	2	
c) intre 2-3 ani	3	
d) intre 3-4 ani	4	
e) intre 4-5 ani	5	
f) mai mult de 5 ani - se acorda 5p + 1p /an ce depaseste 5 ani	5 + 1/an	
6. VENITUL MEDIU NET LUNAR/MEMBRU DE FAMILIE	X	X
a) pana la salariul minim pe economie inclusiv	5	
b) intre salariul minim pe economie si venitul mediu pe economie	4	
c) peste venitul mediu pe economie	3	
7. LOCUL DE MUNCA	X	X
a) in orasul Targu-Neamt	5	
b) in alta localitate	2	
c) fara loc de munca	0	
8. CRITERII SPECIALE (in cazul in care criteriile se suprapun, punctele se cumuleaza)	X	X
a) tineri proveniti din institutii de ocrotire sociala și care au împlinit 18 ani	5	
b) tineri care au adoptat copii	5	
c) persoane evacuate din casele naționalizate și redobândite sau solicitate de foștii proprietari în condițiile legii, locuințe afectate de calamități naturale	5	
d) familii si persoane care locuiesc in imobile cu structuri afectate	5	
e) functionari in institutii publice de interes national si comunitar (cel putin unul din membrii familiei)	5	
f) beneficiari ai Legii nr. 341/2004 (42/1990), Decret Lege nr. 118/1990	4	
g) pensionarii, veteranii și vaduvelor de război	4	
h) repatriati	4	
i) invalizii de gradul I și II	3	
j) persoane cu handicap	3	
k) tineri casatoriti cu varsta de pana la 35 de ani	2	
l) alte persoane sau familii îndreptățite	1	
TOTAL PUNCTAJ OBTINUT	X	

COMISIA:

Anexa nr. 5
la Regulamentul privind realizarea, repartizarea,
inchirierea, exploatarea si administrarea
locuintelor sociale din orasul Targu-Neamt

MODEL CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. /

CAP. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :

1. UAT Oraș Târgu Neamț, cu personalitate juridica, cu sediul în Târgu Neamț, str. Ștefan cel Mare nr. 62, jud. Neamț, tel 0233790245, fax 0233790508, cod fiscal nr. 2614104, cont RO05TREZ49321A300530XXXX deschis la Trezoreria Târgu Neamț, reprezentată legal prin primarul orașului Vasilică Harpa, în calitate de proprietar, denumit în continuare **LOCATOR**, și

2.D-I/D-na....., având C.N.P., legitimat cu buletin/carte de identitate seria nr., eliberat/eliberată de la data de, în calitate de **CHIRIAȘ**, denumit în continuare **LOCATAR** ,

Având în vedere:

- H.C.L. nr. /, poziția nr. din anexă,
- Declarația/declarațiile autentificată/e cu nr. / de N.P., D-I/D-na din care rezultă că beneficiarii locuinței nu dețin în proprietate o locuință, nu au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990; nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe; nu dețin în calitate de chiriași o altă locuință din fondul locativ de stat; nu dețin teren; nu obțin alte venituri în afara celor declarate.
- Documentele doveditoare ale venitului pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri, din care să rezulte venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, care este de lei;
- Buletinul statistic nr. / al Institutului Național de Statistică din care rezultă, ca pentru luna / câștigul salarial mediu nominal net lunar a fost de lei.
- Copie/copii carte de identitate;
- Copii ale actelor de stare civilă ale tuturor membrilor familiei;
- Prevederile Legii nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a HG nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996;
- Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap – Republicată;
- OUG nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe;
- HG nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/m²) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome;
- art. 1777-1835 Cod Civil;

Convin de comun acord să încheie prezentul contract de închiriere:

CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea spațiului cu destinația de locuință socială (denumită în continuare locuință), situat în Târgu Neamț, str.nr., bl., sc.,ap.

2.2. Locuința este compusă din camere (camera mp, camera mp, camera mp, camera mp), dependințe în suprafață de mp (baie mp,

bucătărie mp, WC mp, debara mp, cămară mp, boxă mp, hol mp, pod mp, pivniță mp, boxă mp) și dependențe.

2.3. Locuința va fi folosită în exclusivitate de locatar împreună cu membrii familiei sale. Familia este compusă din:

a) D-/D-na în calitate de....., având C.N.P....., cu domiciliul în Târgu Neamț, Str. nr., bl., sc.,ap., jud. Neamț, posesor al C.I., cu seria, nr., eliberată de SPCLEP Târgu Neamț la data de:.....

b) D-/D-na în calitate de....., având C.N.P....., cu domiciliul în Târgu Neamț, Str. nr., bl., sc.,ap., jud. Neamț, posesor al C.I., cu seria, nr., eliberată de SPCLEP Târgu Neamț la data de:.....

2.4. Locuința se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire încheiat între locator și locatar, care face parte integrantă din prezentul contract.

CAP. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Contractul de închiriere se încheie pe o perioadă de 5 ani, de la data semnării procesului de predare – primire.

3.2. Părțile pot conveni asupra prelungirii duratei contractului, cu condiția îndeplinirii de către locatar a criteriilor de eligibilitate care au stat la baza acordării inițiale a locuinței, pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale, în condițiile în care nu sunt înregistrate alte solicitări de locuințe sociale sau se află pe o poziție pe lista de priorități care îi conferă dreptul la repartizarea unei locuințe sociale.

CAP. IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

4.1. Chiria totală lunară aferentă locuinței închiriate, este de lei/lună (calculată în conformitate cu prevederile H.G. nr. 310/2007 și O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare).

4.2. 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.

Cota-parte pe care o suportă locatarul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia, potrivit prevederilor art. 45 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Diferența se va suporta din bugetul local. Se vor avea în vedere pentru acest calcul prevederile legale în vigoare cu privire la locațiunea locuințelor.

4.3. Chiria se achită lunar, în numerar la casieria instituției sau prin virament bancar în contul, până la data de 10 a lunii pentru care se efectuează plata. Chiria se poate plăti și anticipat pentru o perioadă mai mare de o lună.

4.4. În caz de neplata chiriei executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească, prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, majorările de întârziere, dobânda și cheltuielile de judecată.

4.5. Quantumul chiriei pe care o suportă chiriașul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia.

4.6. Pentru luna când se semnează contractul, plata chiriei corespunzătoare, se va efectua de către locatar în termen de 15 zile calendaristice de la data încheierii prezentului contract.

4.7. Chiria va fi indexată anual cu indicii de inflație comunicat de INS, pentru anul anterior, începând cu 31 martie a anului în curs.

4.8. Pentru neachitarea la termenul de scadență a chiriei, de către locatar, se datorează după acest termen majorări de întârziere de 0,1% din quantumul obligațiilor contractuale, pe lună sau fracțiune de lună, neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu data de 11 a lunii pentru care se datorează plata, timp de 3 luni de zile, termen după care intervine rezilierea, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

4.9. Locatarul, în baza art. 20 din Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a

certificatului nr...../..... de încadrare în grad de handicap grav, este scutit de plata chiriei aferentă locuinței închiriate, începând cu data de până la data de....., când expiră valabilitatea certificatului de încadrare în grad de handicap al titularului/membrului de familie. Astfel, prevederile punctelor 4.2 - 4.8 din prezentul capitol "PREȚUL ÎNCHIRIERII", nu se aplică pe perioada scutirii locatarului de plata chiriei.

CAP. V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1.LOCATORUL se obligă:

- a) să predea în stare normală de folosință locuința;
- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii ;
- c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a locuinței, elementele de construcție exterioare ale locuinței (acoperiș, fațade, scări exterioare, etc.), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, subsoluri);
- d) 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, holuri, coridoare, subsoluri); 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, etc.).

5.2. LOCATARUL se obligă:

- a) Să ia în primire bunul dat în locațiune;
 - b) Să depună în termen de **90 de zile** de la data încheierii contractului, o garanție în cuantum echivalent cu chiria, datorată pentru trei luni, respectiv lei, care va fi restituită la încetarea contractului sub condiția îndeplinirii de către locatar a tuturor obligațiilor contractuale, inclusiv obligația de a elibera locuința și de a o readuce la starea inițială.
- Plata garanției se va efectua în lei, la casieria instituției sau prin virament bancar în contul

Garanția se va recalcula până la data de a fiecărui an, în funcție de indexarea anuală chiriei și va fi depusă în contul locatarului.

Neconstituirea garanției conform prevederilor prezentului contract atrage rezilierea contractului de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată (pact comisoriu).

- c) Să achite lunar chiria aferentă locuinței închiriate, conform art. 4.2-4.7. În caz de neplată a chiriei, timp de trei luni consecutive, contractul se reziliază de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată, cu plată de daune, după caz;”
- d) Să achite lunar obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune. În caz de neplată a acestora, timp de trei luni consecutive, contractul se reziliază de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată, cu plată de daune, după caz;
- e) Să efectueze lucrările de întreținere, de reparație, de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;
- f) Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în 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, instalații, obiectele și dotările aferente;
- g) Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- h) Să nu subînchirieze sau să ceseze în tot sau în parte obiectul prezentului contract precum să nu transmită dreptul de locuire sau să schimbe destinația locuinței, caz în care va suporta și daunele aduse locuinței sau clădirii, după caz;
- i) Să nu execute modificări ale construcției, fără acordul locatorului;
- j) Să predea locuința locatorului la încetarea/rezilierea contractului, în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;
- k) Să aducă la cunoștința locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată;

- l) Să aducă la cunoștința locatarului orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale (număr membrii, deținere în proprietate/folosință autoturism, etc.) sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.
- m) Să plătească cheltuielile de întreținere și utilități în termen, inclusiv penalitățile de întârziere;
- n) Să încheie contracte cu furnizorii de utilități (apă, canal, energie electrică, etc.) și să achite contravaloarea lor;
- o) În cazul neachitării obligațiilor de mai sus în termen de trei luni de la data primirii facturilor sau de la ultima zi de plată a cheltuielilor afișate de locatar, contractul de închiriere se reziliază de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată, locatarul urmând să evacueze locuința în 30 zile de la rezilierea contractului;
- p) Prevederile lit."c" de la punctul 5.2 nu se aplică pe perioada scutirii locatarului de la plata chiriei;
- q) Să părăsească locuința la expirarea termenului contractual, în cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului;
- r) Să achite chiria și cheltuielile privind utilitățile până la data predării locuinței.

Cap. VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

6.1. Prezentul contract încetează:

- a) de drept, la expirarea termenului contractual, dacă părțile nu convin asupra reînnoirii contractului;
- b) prin acordul părților, cu condiția notificării prealabile într-un termen de 30 de zile;
- c) la pieirea locuinței, din cauză de forță majoră.
- d) locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile.

6.2. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele situații:

- a) locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive.
 - b) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - c) locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
 - d) locatarul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - e) locatarul a părăsit locuința; prin părăsirea locuinței înțelegând că acesta nu a locuit în ea o perioadă mai mare de 1 an de zile neîntrerupt;
 - f) locatarul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni consecutive;
 - g) venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în doi ani fiscali consecutivi, depășește nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - h) locatarul a schimbat destinația spațiului;
 - i) locatarul nu a notificat locatarul, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale.
 - j) în situația în care se constată modificări față de condițiile inițiale și nu sunt îndeplinite criteriile de eligibilitate pentru a beneficia de locuință socială;
 - k) în cazul în care, cu ocazia a 2 verificări consecutive, se constată că locuința este ocupată de către alte persoane decât titularul și persoanele menționate în contract.
 - l) în situația în care locatarul nu constituie garanția conform prevederilor prezentului contract;
 - m) locatarul sau un membru al familiei dobândește bunuri imobile sau mobile, a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe sau deține, în calitate de chirie, o altă locuință, din fondul locativ de stat, ulterior încheierii prezentului contract.
 - n) locatarul sau un membru al familiei
 - o) în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului, dacă persoanele prevăzute la cap. II, pct.2.3 din prezentul contract, nu au depus cerere de închiriere.
- În aceste cazuri locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 zile de la data notificării de reziliere.

Cap. VII. Dispoziții finale

7.1. Modificarea prezentului contract se face numai cu acordul scris al părților, prin act adițional.

7.2. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare (Codul Civil, etc.) referitoare la răspunderea locatarului în caz de incendii sau stricăciuni aduse imobilului ori în cazul altor pagube pricinuite locatorului.

7.3. Prezentul contract constituie titlu executoriu.

7.4. Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești.

7.5. Serviciul Investiții prin Compartiment Fond Locativ, va urmări derularea clauzelor contractuale.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____, în ____ exemplare originale.

LOCATOR

LOCATAR