

REGULAMENT

privind modalitatea și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor din fondul locativ, destinate închirierii, cu excepția locuințelor pentru tineri, construite prin A.N.L., administrarea, exploatarea și închirierea acestora în Municipiul Sighișoara

CAP. I. CONSIDERAȚII GENERALE

Art. 1 Obiectul prezentului regulament îl constituie reglementarea cadrului general privind aplicarea la specificul administrației locale a municipiului Sighișoara a modalităților și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor din fondul locativ, administrarea, exploatarea și închirierea acestora.

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

- a) Legea nr. 114/1996 - Legea locuintei, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- b) H.G. nr. 1275/2000 - Normele metodologice privind punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- c) O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- d) 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;
- e) O.U.G. nr. 74/2007 privind asigurarea fondurilor de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, aprobată cu modificări prin Legea nr. 84/2008, cu modificările și completările ulterioare;
- f) Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- g) H.G. nr. 962/2001 - Normele metodologice privind punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare;
- h) O.U.G. nr. 68/2006 privind măsuri pentru dezvoltarea activității în domeniul construcțiilor de locuințe prin programe la nivel național, cu modificările și completările ulterioare.

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

- a) principiul transparenței - locuințele din fondul locativ se repartizează și se închiriază pe baza listei de priorități aprobată de Consiliul local, în condițiile prevăzute de lege și de hotărârile Consiliului local;
- b) principiul obiectivului major - realizarea locuințelor din fondul locativ constituie un obiectiv major, de interes local pe termen lung, al administrației publice locale;
- c) principiul egalității și nediscriminării - accesul liber și neîngrădit la locuințele din fondul locativ este un drept al fiecărui cetățean.

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

- a) **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 - Legea veniului minim garantat, și se află în una din următoarele situații:
- nu are loc de muncă;
 - nu are locuință în proprietate;
 - locuiește în condiții improprii;
 - are unul sau mai mulți copii în întreținere sau face parte dintr-o familie cu mai mulți copii în întreținere;
 - este persoană vârstnică fără susținători legali;
 - are în întreținere o persoană încadrată în categoria persoanelor cu handicap grav, accentuat ori invaliditate gradul I sau II;
 - a executat o pedeapsă privată de libertate.
- b) **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;
- c) **persoană vârstnică** : persoana care a împlinit vârsta de pensionare stabilită prin lege;
- d) **familie**: soțul și soția sau soțul, soția și copiii lor necăsătoriți, părinții soților, precum și ginerii, nurorile și copiii acestora, dacă locuiesc și gospodăresc împreună. Este asimilată noțiunii 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;
- e) **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.
- f) **persoană singură**: persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și se gospodărește singură;
- g) **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;
- h) **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.
- i) **locuință cu condiții improprii**: locuința improvizată sau construcția cu destinația de locuință care nu îndeplinește cerințele minimale de locuit astfel cum sunt prevăzute în Anexa nr. I lit. A din Legea nr. 114/1996, legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- j) **locuință de necesitate**: locuința destinată cazării temporare a persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente, sau ale căror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari;
- k) **listă de priorități**: document întocmit pe baza criteriilor și condițiilor aprobate potrivit prezentului regulament, prin care se atribuie solicitanților, cu chirie, locuințele disponibile;
- l) **comisie socială de analiză**: comisie numită prin Dispoziția Primarului Municipiului Sighișoara nr. 505/22.08.2016, formată din Primarul municipiului, Secretarul municipiului și 3 (trei) consilieri locali, conform structurii pe specialități a acestei

comisiistabilită prin Hotărarea Consiliului local al municipiului Sighișoara nr. 19/2016, care analizează solicitările de locuințe, acordă punctajul potrivit criteriilor de ierarhizare, întocmește listele de priorități și de atribuire a locuințelor disponibile pentru închiriere și analizeaza/avizeaza solicitarile de schimburi de locuințe;

- m) **contract de închiriere:** actul juridic prin care se stabilesc drepturi și obligații ale proprietarului și chiriașului privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței;
- n) **criteriu:** ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuințe (condiții de locuit, venitul net al familiei, starea sănătății, etc.).

CAP. II. CONSTITUIREA FONDULUI DE LOCUINȚE

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

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

Art. 6 Face excepție, fondul de locuințe destinate închirierii persoanelor și/sau familiilor evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințe retrocedate în natură foștilor proprietari care se constituie, de către Consiliile locale din acele unități administrativ-teritoriale care au întregit peste 10 cereri formulate de persoane evacuate ca urmare a aplicării legilor de restituire, în condițiile art. 1 din O.U.G. nr. 68/2006, prin:

- a) redistribuirea cu prioritate a unor locuințe din fondul destinat închirierii, aflate în proprietatea Municipiului Sighișoara și devenite vacante pe perioada exploatării, inclusiv a unor astfel de locuințe disponibile din fondul construit prin Programul de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii conform prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- b) distribuirea cu această destinație a cel mult 20% din numărul locuințelor nou construite, conform prevederilor Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare, prin Programul de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii la data finalizării și punerii în funcțiune a acestora;
- c) construirea de locuințe sociale prin programe de investiții promovate pe plan local în conformitate cu prevederile Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Art. 7 Construcțiile de locuințe din fondul locativ se vor amplasa numai pe terenuri aparținând domeniul public sau privat al municipiului Sighișoara, pe amplasamente prevăzute în documentația de urbanism, cu respectarea suprafeței utile și a dotărilor stabilite în limita suprafeței construite, potrivit legii.

CAP. III. ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR DIN FONDUL LOCATIV AL MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA

Art. 8 Închirierea locuințelor din fondul locativ al municipiului Sighișoara se face în baza listelor de priorități întocmite și aprobate, în condițiile legii, de către Consiliul local al municipiului Sighișoara.

Art. 9 (1) Listele de priorități se aprobă prin hotărâre a Consiliului local, în urma referatului și la propunerea Comisiei menționată la art. 13.

(2) Contestațiile împotriva hotărârilor consiliului local cu privire la lista de priorități, se vor adresa instanței de contencios administrativ competente, potrivit legii.

Art. 10 Lista de priorități se întocmește sau se reface anual numai în cazul în care, în municipiul Sighișoara urmează să se finalizeze în anul respectiv și să se repartizeze locuințe, structurată în funcție de numărul camerelor solicitate:

- a) 1 cameră;
- b) 2 camere;
- c) 3 camere.

Art. 11 Lista de priorități întocmită și aprobată, în condițiile prezentului regulament va cuprinde în principal:

- a) numele și prenumele solicitantului;
- b) adresa de domiciliu;
- c) număr de camere solicitat;
- d) total punctaj cumulată.

Art. 12 Listele de priorități întocmite conform art. 10 se vor afișa la sediul Primăriei Municipiului Sighișoara, str. Muzeului, nr. 7, în termen de 7 zile de la aprobarea acesteia, prin hotărârea Consiliului local și se va putea consulta și la Biroul de Relații cu publicul.

Art. 13 (1) În vederea verificării dosarelor și întocmirii listei de priorități se numește Comisia socială de analiză pentru repartizarea locuințelor din fondul locativ, destinate închirierii, cu excepția locuințelor pentru tineri construite prin ANI, cu următoarea componență:

- a) 3 consilieri, membri ai Consiliului Local Sighișoara;
- b) Primarul municipiului Sighișoara;
- c) Secretarul municipiului Sighișoara.

(2) Secretariatul comisiei va fi asigurat de către 1 funcționar din cadrul Direcției Administrarea Patrimoniului – Compartimentul Spațiu locativ.

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

- a) verifică și analizează dosarele solicitanților de locuințe din fondul locativ;
- b) întocmește lista de priorități și o supune spre aprobare consiliului local;
- c) repartizează locuințele din fondul locativ, conform prevederilor prezentului regulament și a legislației în vigoare.

Art. 14 Solicitantul de locuință va întocmi un dosar care va cuprinde în copie următoarele acte menționate în **Anexa nr. 1** la prezentul regulament.

Art. 15 (1) Dosarele solicitanților de locuință din fondul locativ, împreună cu cererea și actele necesare se vor depune în perioada ianuarie – 31 octombrie a fiecărui an calendaristic.

(2) Lista de priorități pentru anul în curs urmează a fi aprobată de către Consiliul local al Municipiului Sighișoara.

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

(4) Contestațiile vor fi soluționate în termen de 5 zile de la data înregistrării acestora de către o comisie formată din 5 membri, numită astfel: 3 membri prin hotărâre a Consiliului local și 2 membri prin dispoziția Primarului Municipiului Sighișoara.

(5) Cererile și dosarele pentru locuință se vor depune la Compartimentul Registratură din cadrul Primăriei Municipiului Sighișoara.

Art. 16 Pot beneficia de locuințe în condițiile Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, persoanele sau familiile, care se găsesc în următoarele situații:

- a) nu dețin în proprietate o locuință;
- b) nu au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990;
- c) nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;

- d) nu dețin în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat;
- e) urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari;
- f) tinerii care au vârsta de până la 35 ani;
- g) tineri proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani;
- h) invalizii de gradul I și II, persoanele cu handicap;
- i) pensionarii;
- j) veteranii și văducele de război;
- k) beneficiarii Legii nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare, beneficiarii

Decretului lege nr. 118/1990, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 17 Pot beneficia de locuințe în condițiile O.U.G. nr. 74/2007, persoanele și/sau familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințe retrocedate în natură foștilor proprietari, care îndeplinesc în mod cumulativ condițiile prevăzute la art. 16, dar și următorul criteriu: sunt titulari ale contractelor de închiriere sau au avut calitatea de chiriași, dovedită prin acte, la data retrocedării pe cale administrativă sau judecătorească a locuințelor către foștii proprietari sau moștenitorii acestora;

Art. 18 Nu pot beneficia de locuințe din fondul locativ, persoanele sau familiile care se găsesc în vreuna din următoarele situații:

- a) nu au domiciliul în municipiul Sighișoara;
- b) dețin în proprietate sau coproprietate o locuință, inclusiv casă de vacanță;
- c) au înstrăinat o locuință după 1 ianuarie 1990;
- d) au beneficiat și/sau beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
- e) dețin, în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ de stat al Municipiului Sighișoara;
- f) au fost evacuați dintr-o locuință din fondul locativ de stat sau contractul de închiriere având ca obiect o locuință din fondul locativ de stat a fost reziliat pentru neplată.

Art. 19 (1) La determinarea venitului net mediu lunar pe membru de familie se au în vedere:

- a) veniturile de natură salarială;
- b) ajutorul social;
- c) ajutorul de somaj;
- d) alocația de stat pentru copii;
- e) indemnizația pentru îngrijire copil (până la 2 ani);
- f) pensiile pentru limită de vârstă, boală, invaliditate, de urmaș, etc.;
- g) alte venituri realizate, rezultate din declarația notarială;
- h) 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.

Art. 20 (1) La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe din fondul locativ, se vor avea în vedere:

- a) condițiile de locuit ale solicitanților;
- b) numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul;
- c) starea sănătății solicitantului sau a unor membri ai familiei acestuia;
- d) vechimea cererii;
- e) venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, să fie 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;
- f) tinerii care au vârsta de până la 35 de ani (titular și soț/soție);

- g) tineri proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani;
- h) beneficiarii Legii nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare, beneficiarii Decretului lege nr.118/1990, republicat, cu modificările și completările ulterioare, văduvele și veteranii de război.

(2) Fiecărui criteriu stabilit la alin. (1) i se atribuie un punctaj menționat în Anexa nr. 2 - **Criterii de evaluare a dosarelor prin punctaj** - parte integrantă din prezentul regulament.

Art. 21 Închirierea locuințelor se face pe baza contractului încheiat pe o perioadă de 5 ani, între S.C. Apă Termic Transport S.A., în calitate de administrator locator și chiriaș – **Anexa nr. 3**

Contract de închiriere, și care va cuprinde în principal:

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

Art. 22 În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

Art. 23 Evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești. Chiriașul este obligat la plata chiriei precum și toate cheltuielile pentru servicii și întreținere, aferente perioadei în care a ocupat efectiv locuința.

Art. 24 Anual, Compartimentul Spațiu Locativ și Compartimentul Domeniul Public ,ambele din cadrul Departamentului Administrarea Patrimoniului din cadrul Primăriei municipiului Sighișoara vor verifica documentele chiriașilor și vor propune Comisiei sociale de analiză pentru repartizarea locuințelor din fondul locativ, destinate închirierii, cu excepția locuințelor pentru tineri construite prin ANI, măsurile pe care le consideră necesare pentru respectarea prevederilor legale privind exploatarea, întreținerea și închirierea acestora.

Art. 25 Comisia socială de analiză pentru repartizarea locuințelor din fondul locativ, destinate închirierii, cu excepția locuințelor pentru tineri construite prin ANI, 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 din fondul locativ, conform prevederilor prezentului Regulament și a legislației în vigoare.

Art. 26 Pentru stabilirea numărului de camere la care au dreptul solicitanții de locuințe se aplică prevederile Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la exigențele minimale în asigurarea numărului de camere în funcție de numărul de persoane din familie respectiv 1 persoană - 1 cameră, 2 persoane - 2 camere, 3,4 persoane - 3 camere, 5,6 persoane - 4 camere, 7,8 persoane -5 camere.

Art. 27 În situația epuizării numărului legal de camere la care au dreptul solicitanții de locuință, aceștia pot să opteze în ordinea de prioritate pentru repartizarea unei locuințe cu un număr de camere inferior celui specificat în Anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996, republicată, referitoare la exigențele minimale.

Art. 28 (1) Actele în baza cărora se face repartizarea efectivă a locuințelor, sunt:

a) lista privind ordinea de prioritate în soluționarea cererilor aprobată prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Sighișoara și întocmită în baza criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuință și în repartizarea locuințelor;

b) lista de repartizare a locuințelor aprobată prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Sighișoara;

c) repartiția propriu-zisă, act eliberat fiecărui beneficiar de locuință înscris în lista de repartizare a locuințelor, care cuprinde datele de identificare ale titularului repartiției și ale locuinței repartizate și în baza căreia se va încheia contractul de închiriere.

Art. 29 (1) Repartiția emisă pentru un spațiu cu destinația de locuință își pierde valabilitatea, dacă beneficiarul acesteia, din motive nejustificate, nu se prezintă în termen de 30 zile de la comunicare, în vederea întocmirii contractului de închiriere.

(2) Simpla repartiție, neurmată de încheierea contractului de închiriere, nu conferă un drept locativ titularului; dreptul locativ se dobândește numai dacă actul de repartiție este urmat de încheierea contractului de închiriere.

CAP. IV. STABILIREA CHIRIEI

Art. 30 (1) Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor art. 1 din H.G. nr. 310/2007 - privind actualizarea tarifului lunar al chiriei practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului.

(2) Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul repartiției se stabilește o dată cu încheierea contractului de închiriere.

CAP. V. DISPOZIȚII FINALE

Art. 31 Prevederile prezentului regulament se completează și cu dispozițiile actelor normative în vigoare privind realizarea, închirierea, întreținerea, exploatarea și administrarea locuințelor din fondul locativ.

**Direcția Administrarea Patrimoniului
Director executiv, Morar Carmen**



Întocmit:
Referent Compartimentul Spațiu locativ –
Direcția Administrarea Patrimoniului
Conopan Ion

ANEXA nr. 1 la Regulamentul privind modalitatea și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor din fondul locativ, destinate închirierii, cu excepția locuințelor pentru tineri, construite prin A.N.L., administrarea, exploatarea și închirierea acestora în Municipiul Sighișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 20. din 27.02.2017

LISTA CU ACTE JUSTIFICATIVE
pe care solicitanții de locuințe din fondul locativ al Municipiului Sighișoara trebuie să le prezinte în vederea analizării cererilor

- a) cerere;
- b) declarații notariale ale solicitantului și, după caz, ale soției/soțului și ale celorlalți membri majori din familia acestuia (dacă este cazul), cu următorul conținut:
 - nu dețin în proprietate sau coproprietate o locuință, inclusiv casă de vacanță;
 - nu au înstrăinat o locuință după 1 ianuarie 1990;
 - nu au beneficiat și/sau nu beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
 - nu dețin, în calitate de chiriaș al unei locuințe aflate în proprietatea municipiului Sighișoara, o altă locuință;
- c) acte doveditoare privind veniturile realizate pe ultimele 12 luni pentru fiecare membru de familie major:
 - adeverință cu venitul net;
 - cupon pensie, cupon alocație, adeverință de ajutor social, etc.;
 - declarație notarială din care să rezulte că aceștia nu realizează venituri, nu obțin venituri din vreo activitate autorizată, în condițiile legii, precum și că nu realizează alte venituri decât cele prezentate la dosar;
 - declarație notarială pe proprie răspundere pentru persoanele care nu au lucrat integral un an din care să rezulte că nu au venituri în lunile nelucrate.
- d) copie după actul de identitate al solicitantului și membrilor familiei sale (dacă este cazul);
- e) copie după actul de naștere al solicitantului și membrilor familiei sale (dacă este cazul);
- f) copie după certificatul de căsătorie (dacă este cazul);
- g) copie după sentința de divorț definitivă și irevocabilă (dacă este cazul);
- h) copii după certificate medicale care atestă o boala gravă de care suferă fiecare membru al familiei solicitantului, dacă necesită însoțitor sau o cameră în plus, conform condițiilor stabilite prin O.U.G. nr. 40/1999 și avizat de organele medicale competente;
- i) copie după actele de identitate ale tuturor locatarilor ce locuiesc în același imobil cu solicitantul (în cazul în care acesta locuiește cu părinții sau rudele);
- j) copie după contract de închiriere pentru solicitantul care locuiește în chirie;
- k) alte acte considerate ca fiind necesare.

Întocmit:
Referent Compartimentul Spațiu locativ –
Direcția Administrarea Patrimoniului
Conopan Ion

Direcția Administrarea Patrimoniului
Director executiv, Morar Carmen

ANEXA nr. 2 la Regulamentul privind modalitatea și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor din fondul locativ, destinate închirierii, cu excepția locuințelor pentru tineri, construite prin A.N.L., administrarea, exploatarea și închirierea acestora în Municipiul Sighișoara, aprobat H.C.L. nr. 20 din 27.02.2014

I. Criterii pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de acordarea a locuințelor destinate închirierii din fondul locativ și din fondul constituit conform art. I din O.U.G. nr. 68/2006

A. Criterii restrictive:

1. Pot beneficia de o locuință destinată închirierii din fondul locativ de stat, familiile sau persoanele care îndeplinesc, în mod cumulativ, următoarele condiții:

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

2. Categoriile de persoane îndreptățite să primească cu prioritate o locuință:

- a) persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari;
- b) tinerii care au vârsta de până la 35 ani;
- c) tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani;
- d) invalizii de gradul I și II, persoanele cu handicap;
- e) pensionarii;
- f) veteranii și văduvele de război;
- g) beneficiarii Legii nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare, beneficiarii Decretului-lege nr.118/1990, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

3. **Au acces la o locuință** destinată închirierii, din fondul de locuințe constituit la nivelul Municipiului Sighișoara conform art. I din O.U.G. nr. 68/2006, persoanele fizice care îndeplinesc, în mod cumulativ, următoarele condiții:

- a) sunt titulari ale contractelor de închiriere care au avut calitatea de chiriași, dovedită prin acte ori li s-a anulat prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă contractul de vânzare-cumpărare a locuinței, la data retrocedării pe cale administrativă sau judecătorească a locuințelor către foștii proprietari sau moștenitorii acestora;
- b) nu dețin în proprietate o altă locuință, inclusiv casă de vacanță;
- d) nu au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990;
- e) nu au beneficiat și/sau nu beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
- f) nu dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat.

Criteriile de acces specificate mai sus se aplică și membrilor familiei persoanelor îndreptățite, care locuiesc și gospodăresc împreună cu acestea.

4. **Au acces cu prioritate**, la locuințele din fondul constituit conform art. I din O.U.G. nr.68/2006, pe baza prezentelor criterii, în ordinea de prioritate stabilită de Consiliul local, persoanele îndreptățite care îndeplinesc cel puțin una dintre următoarele condiții:

- a) au un venit mediu net lunar/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;

b) sunt persoane cu handicap, invalizi și/sau pensionari.

Repartizarea locuințelor se face în limita fondului disponibil, luându-se în considerare atât locuințele libere din fondul existent, cât și locuințele ce urmează a fi finalizate în cadrul unor obiective de investiții aprobate și cuprinse în programul de construcții de locuințe sociale.

NOTA: Lista de priorități se stabilește anual. Solicitanții înscrși în lista de priorități, cu respectarea criteriilor de la pct.1-4 care nu pot beneficia de repartizarea unei locuințe în limita fondului disponibil în anul respectiv, pot primi repartiții în anii următori, în limita fondului disponibil în fiecare an și în noua ordine de prioritate stabilită.

Locuințele din fondul destinat închirierii persoanelor și/sau familiilor evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate în natura foștilor proprietari, nu pot fi vândute.

B. Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj. Se aplica numai solicitanților care îndeplinesc în totalitate criteriile restrictive specificate în capitolul A.

Nr. Crt	Criterii de ierarhizare în vederea stabilirii ordinii de prioritate privind repartizarea locuințelor destinate închirierii din fondul locativ de stat și din fondul constituit conform art.1 din O.U.G nr. 68/2006	Punctaj
1.	Condiții de locuit	Punctaj
1.1	Persoanele/famiiliile evacuate din locuințe naționalizate și retrocedate	15
1.2	Persoane/familii în curs de evacuare din locuințe naționalizate și retrocedate	10
1.3	Norma locativă	
1.3.1	1 persoană/1 cameră	1 punct /1 pers.
1.3.2	2 persoane/2 camere	1 punct /1 pers.
1.3.3	3 - 4 persoane/3 camere	1 punct /1 pers.
1.3.4	5- 6 persoane/4 camere	1 punct /1 pers.
1.3.5	7 -8 persoane/5 camere	1 punct /1 pers.
	Notă: Punctajul se acorda cumulativ pentru criteriile 1.1/1.2 și 1.3. La subcriteriul 1.1) se acordă 15 puncte pentru solicitanții care au anexat la cerere hotărârea judecătorească de evacuare definitivă și irevocabilă, indiferent dacă aceasta a fost sau nu pusă în executare; La subcriteriul 1.2) se acordă 10 puncte pentru solicitanții care locuiesc în baza unor contracte sau sunt tolerați în imobile câștigate de foștii proprietari și/sau au acțiune de evacuare pe rolul instanțelor de judecată; La subcriteriul 1.3) se acordă câte un punct pentru fiecare membru al familiei care nu are asigurată norma locativă și pentru alte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul și nu au asigurată norma locativă.	
2.	Numărul copiilor în întreținere	
2.1	Pentru fiecare copil	1 punct /copil

	Notă: Se acordă punctaj și pentru copii deveniți majori, aflați în continuarea studiilor, până la terminarea acestora, dar fără a depăși vârsta de 26 ani		
3.	Starea de sănătate		
	3.1	Handicap grav sau invaliditate gr.I	6 pct./pers
	3.2	Handicap accentuat sau invaliditate gr.II	4 pct./pers
	3.3	Handicap mediu sau boală de care suferă solicitantul sau un alt membru al familiei necesită o cameră în plus, conform O.U.G. nr. 40/1999.	2 pct./pers
4.	Tineri care au vârsta de pana la 35 de ani (titular și soț/soție)		5 pct./pers
5.	Tineri proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani		15 pct./pers
6.	Beneficiarii Legii nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare, beneficiarii Decretului lege nr.118/1990, republicat, cu modificările și completările ulterioare, văduvele și veteranii de război		3 pct./pers
7.	Venitul mediu net lunar/membru de familie realizat în ultimele 12 luni		
	7.1	Mai mic sau egal cu 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	25
	7.2	Fără venituri în ultimele 12 luni	5
	7.3	Venit realizat din fiecare pensie (pensie pentru limită de vârstă/ pensie anticipată/ pensie anticipată parțială/ pensie de invaliditate/ pensie de urmaș)	3
8.	Vechimea cererii de locuință		
	8.1	Până la un an	1
	8.2	Peste un an	1 pct./an
	Nota: Se acordă câte un punct pentru fiecare interval anual așa cum a fost delimitat la subcriteriul 5.1.		
PUNCTAJ TOTAL			

NOTA: În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați în funcție de data cererii (zi/luna/an).

Direcția Administrarea Patrimoniului
Director executiv, Morar Carmen



Întocmit:
Referent Compartimentul Spațiu locativ –
Direcția Administrarea Patrimoniului
Conopan Ion



ANEXA NR. 2 la HCL nr.20..... din data de 27.02.2014

Înregistrat la nr.din.....

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pe suprafețele cu destinația de locuință

I. Părțile contractului

Art.1 Între S. C. "Apă Termic Transport" S. A. în calitate de administrator al fondului locativ de stat cu sediul în Sighișoara, str. Baraților nr. 5-7 jud. Mureș, înscrisă la O.R.C. Târgu Mureș sub nr. J 26/229/30.03.1998, având C.I.F. RO 1225869 și Cont IBAN RO69 RNCB 0191 0156 3771 0001, deschis la BCR Sighișoara, telefon 0265-774993 și fax 0265- 772487, reprezentată prin director general - ing. Oprea Mircea și director economic Ferezan Claudiu,

și

dl.(dna)

având CNP

nr.

dl.(dna)

,eliberat la data de

legitimat prin BI/CI seria

, de

având CNP

nr.

,eliberat la data de

legitimat prin BI/CI seria

, de

în calitate de chiriaș, în temeiul prevederilor art.1.777 - 1.835 Cod Civil, Ordonanța de Urgență nr.40/1999, cu modificările și completările ulterioare și al repartiției nr. din,emisă de Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, a intervenit prezentul contract.

II. Obiectul închirierii

Art.2 Obiectul contractului este obținerea folosinței locuinței situată în Sighișoara, str.nr.,bl.,sc.et.ap., județul Mureș, compusă din camere în suprafață de mp. (camera mp.,camera mp., camera mp., camera mp.), dependințe în suprafață de: baie mp., bucătărie mp., wc mp., antreu mp., debara mp., cămară mp., boxă mp., hol mp., pivniță mp. și mp curte/grădină, folosite în exclusivitate, și folosite în comun.

Art.3 Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membrii familiei. Membrii familiei vor fi trecuți separat în fișa locativă, ce face parte integrantă din prezentul contract și vor fi ținuti solidar cu titularul contractului, pe durata folosinței exercitate pentru oricare din obligațiile izvorâte din contract.

Art.4 Locuința descrisă la **art.1** se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire încheiat între părți, care face parte integrantă din contract.

III. Durata contractului

Art.5 Presentul contract se încheie pe o perioadă determinată de 5 ani, și începe de la data de până la data de

Art.6 Părțile pot prelungii de comun acord contractul, la data expirării sale, dar numai la cererea chiriașului înaintată în scris, cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea contractului.

Art.7 Chiriașul este obligat să părăsească locuința în termen de 30 zile de la data expirării termenului contractual, dacă locațiunea nu s-a reînnoit. Chiriașul este obligat să plătească întreaga chirie, precum și toate cheltuielile aferente perioadei în care a ocupat efectiv locuința.

IV. Chiria aferentă locuinței închiriate

Art.8 Chiria lunară, aferentă locuinței închiriate este de lei calculată pornindu-se de la un tarif de bază lunar, în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul anexată, și care face parte integrată din contract.

Art.9 Tariful de bază lunar al chiriei (lei/mp) se actualizează în funcție de rata anuală a inflației, prin hotărâre a Guvernului, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an.

Art.10 Chiria se datorează începând cu data de

și se achită în numerar, la casieria unității, până la data de 10 a lunii următoare.

Art.11 Neplata la termen a chiriei atrage după sine o penalizare de 0,3% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă.

Art.12 În caz de neplată, executarea silită se va face în baza prezentului contract de închiriere, care constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite, precum și în privința obligației de restituire a locuinței în condițiile art.1.798, 1.809 (2) Cod Civil.

Art.13 În cazul unui proces de evacuare, chiriașul este obligat la plata chiriei până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate până la aceea dată.

V. Obligațiile părților

Art.14 Locatorul se obligă:

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe durata închirierii locuinței;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri);
- să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirilor;
- să participe cu cota parte ce-i revine la reparațiile imobilului.

Art.15 Chiriașul se obligă:

- să ia în primire locuința închiriată;
- să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau înlocuire a elementelor de construcție și instalații din folosința exclusivă;
- 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 exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosese în comun elementele de construcții instalații, obiectele și dotările aferente;

- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și în părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

- să permită examinarea bunului de către locator la intervale de timp rezonabile, fără ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului;

- să predea la mutarea din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;

- să nu subînchirieze locuința fără acordul scris al proprietarului. Încălcarea acestei obligații atrage după sine rezilierea contractului;

- să-și plătească cheltuielile legate de consumul de curent, gaz, apă, canal, salubritate, energie termică, apă caldă menajeră, cheltuieli pentru curățirea părților comune, cheltuieli de administrare.

VI. Rezilierea, denunțarea și încetarea contractului

Art.16 Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la:

a) cererea chiriașului atunci când:

- locatorul nu își execută obligațiile născute din prezentul contract;

- imposibilitatea folosirii bunului este parțială, iar chiriașul nu optează pentru reducerea proporțională a chiriei.

b) cererea administratorului atunci când:

- chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 2 luni consecutiv;

- chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă

le-a îngăduit în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință, au primit în semnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

- chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință, fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobilele aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune;

- chiriașul nu își execută obligațiile născute din prezentul contract;

c) la cererea asociației de proprietari, atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 2 luni, dacă acestea au fost stabilite prin hotărâre judecătorească;

d) chiriașul a subînchiriat locuința sau părți ale acesteia fără acordul scris al proprietarului.

Art.17 Denunțarea unilaterală a contractului înainte de termenul stabilit se face de către chiriaș cu respectarea termenului de preaviz de 60 de zile.

Art.18 Încetarea de drept a contractului are loc în următoarele situații:

- imposibilitatea folosirii locuinței în situația în care bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite;

- desființarea dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat;

- în cazul înstrăinării bunului dat spre închiriere;

