ROMANIA
JUDETUL IASI
COMUNA CIUREA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R A R E A nr. 11 din 30.01.2020

Privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea, inchirierea, exploatarea si administrarea locuintelor sociale si a locuintelor construite din fondul locativ de stat, din comuna Ciurea

Consiliul Local al comunei Ciurea, judetul Iasi, intrunit in sedinta extraordinara de astazi 30.01.2020, convocata prin Dispozitia Primarului nr. 118 din 27.01.2020;

Avand in vedere Referatul de aprobare, inregistrat sub nr. 24 din 27.01.2020, prezentat si sustinut de catre Primarul comunei Ciurea prin care solicita initierea unui proiect de hotarare pentru aprobarea Regulamentului de repartizare, inchiriere, exploatare si administrare a locuintelor sociale si a celor construite din fondul locativ de stat de pe raza comunei Ciurea;

Avand in vedere Raportul compartimentului de resort, inregistrat sub nr. 25 din 27.01.2020, intocmit de consilierul juridic Horoiu Monica, prin care expune cadrul legal de intocmire a acestui tip de regulament;

Avand in vedere Proiectul de hotarare intocmit in acest sens si inregistrat sub nr. 5 din 27.01.02020;

Avand in vedere prevederile Legii nr. 114/1996 - legea locuintei, completata si modificata;

Avand in vedere prevederile HG nr. 1275/2000 pentru aprobarea normelor metodologice privind punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 114/1996, cu modificarile si completarile ulterioare;

Avand in vedere prevederile OUG nr. 40/1999 privind protectia chiriasilor si stabilirea chiriei pentru spatiile cu destinatia de locuinte;

Avand in vedere prevederile HG nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/m^2) practicat pentru spatiile cu destinatia de locuinte apartinand domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum si pentru locuintele de serviciu, locuintele de interventie si căminele pentru salariati ale societătilor comerciale, companiilor nationale, societătilor nationale si regiilor autonome;

Avand in vedere prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica;

Avand in vedere prevederile Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public;

Avand in vedere Avizele favorabil exprimate de catre Comisiile de specialitate din cadrul Consiliului Local Ciurea, inregistrate sub nr. 28 din 30.01.2020, nr. 29 din 30.01.2020 si nr. 30 din 30.01.2020;

Avand in vedere prevederile art.129 alin.(2), lit a) coroborat cu prevederile alin 7 lit q) ale aceluiasi articol din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

In temeiul art. 196 alin. (1) lit a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, adopta prezenta

H O T A R A R E :

Art.1.-(1) Se aproba Regulamentul privind repartizarea, inchirierea, exploatarea si administrarea locuintelor sociale, precum si a locuintelor construite din fondul locativ de stat

din comuna Ciurea, asa cum este prezentat in **Anexa** la prezenta hotarare si care face parte integranta din aceasta.

(2) Se aproba **lista documentelor necesare** obtinerii unei locuinte sociale/locuinta construita din fondul localtiv de stat, asa cum este prezentata in **Anexa nr. 1 la Regulament.**

(3) Se aproba **Criteriile de ierarhizare** a cererilor pentru repartizarea locuintelor sociale/locuintele construite din fondul localtiv de stat, asa cum sunt prezentate in **Anexa nr. 2 la Regulament**.

(4) Se aproba **Criteriile de eligibilitate** pe baza carora se repartizeaza locuintele sociale/locuintele construite din fondul locativ de stat, asa cum sunt prezentate in **Anexa nr. 3 la Regulament**.

Art.2.- **(1)** Se constituie **Comisia de analiza a solicitarilor** de atribuire a locuintelor in urmatoarea componenta:

Presedinte: Primar – Lupu Catalin

Membri: Horoiu Monica - consilier juridic
Mercas Robert - consilier
Dorobat Elena Catalina - consilier urbanism
Bejan Luminita - consilier registru agricol
Galatianu Cornelia - consilier asistenta sociala si autoritate tutelara
Rusu Maria - consilier prestatii sociale

Secretar: Hutanu Monica - secretarul general al comunei Ciurea.

(A) Comisia nominalizata la alin. 1 al prezentului articol va indeplini urmatoarele atributii:

- verifica si analizeaza dosarele solicitantilor;
- stabileste punctajul, intocmeste lista de prioritati si o supune spre aprobare Consiliului Local Ciurea
- solicita compartimentului de asistenta sociala intocmirea anchetelor sociale pentru fiecare cerere aflata in evidenta;
- propune repartizarea locuintelor conform Regulamentului si a legislatiei in vigoare.

(B) Comisia se va intruni cel putin o data pe luna sau ori de cate ori va fi necesar.

(C) Convocarea comisiei in sedinta de lucru si pregatirea dosarelor solicitantilor se va face de secretarul acesteia. Sedinta comisiei este legal constituita in prezenta a 2/3 din numarul membrilor. Hotararile comisiei se adopta cu votul majoritatii membrilor prezenti. Dezbaterile din sedinta se consemneaza intr-un registru special, de catre secretarul acesteia. Toti membrii comisiei au drept de vot, cu exceptia secretarului.

(2) Se constituie **Comisia de solutionare a contestatiilor**, in urmatoarea componenta:

Presedinte: Spataru Radu - inspector compartiment financiar

Membri: Chirtea Mihaela – referent urbanism
Bodnar Alexandru – inspector cadastru
Braila Marian - inspector registru agricol
Gheorghiu Cristina - consilier compartiment contabilitate

Secretar: Hutanu Monica - secretarul general al comunei Ciurea.

Art.3.-Secretarul general al comunei va comunica in termen legal copii ale prezentei Hotarari, Institutiei Prefectului judetului Iasi pentru controlul legalitatii, o va aduce la cunostinta tuturor persoanelor interesate, primarului si o va afisa in locuri publice.

ROMANIA JUD. IASI COM. CIUREA CONSILIUL LOCAL

PRESEDINTE DE SEDINTA,
CONSILIER LOCAL,
GRIGORAS MARIUS

Contrasemneaza pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
HUTANU MONICA

Anexa la HCL nr. 11 din 30.01.2020

REGULAMENT privind repartizarea, închirierea, exploatarea şi administrarea locuinţelor sociale şi a locuinţelor din fondul locativ de stat din Comuna Ciurea

CAPITOLUL I – CONSIDERAŢII GENERALE

Art.1 (1) Obiectul prezentului regulament îl constituie realizarea, repartizarea, închirierea, exploatarea şi administrarea locuinţelor sociale aflate în proprietatea publică a Comunei Ciurea.

(2) Locuinţa socială este acea locuinţa care se atribuie cu chirie subvenţionată unor persoane sau familii, a căror situaţie economică nu le permite accesul la o locuinţă în proprietate sau închirierea unei locuinţe în condiţiile pieţei;

(3) Locuinţele sociale situate în Comuna Ciurea aparţin domeniului public al comunei şi nu pot face obiectul unor contracte de vânzare-cumpărare.

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

- Legea nr. 114/1996 – Legea locuinţei, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

-H.G. nr. 1275/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice privind punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 114/1996, cu modificările şi completările ulterioare;

-O.U.G. nr. 40/1999 privind protecţia chiriaşilor şi stabilirea chiriei pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţe, actualizată;

-H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţe aparţinând domeniului public sau privat al statului sau unităţilor administrativ-teritoriale ale acestuia, precum şi pentru locuinţele de serviciu, locuinţele de intervenţii şi căminele pentru salariaţi ale societăţilor comerciale, companiilor naţionale, societăţilor naţionale şi regiilor autonome;

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, actualizată;

Art. 3 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 condiţiile Legii nr. 416/2001 şi se află în una din următoarele situaţii:

a) nu are loc de muncă;
b) nu are locuinţă în proprietate;
c) locuieşte în condiţii improprii;
d) are unul sau mai mulţi copii în întreţinere sau face parte dintr-o familie cu mai mulţi copii în întreţinere;
e) este persoană vârstnică fără susţinători legali;
f) are în întreţinere 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 deficienţelor sale fizice, senzoriale, psihice, mentale, împiedică total sau îi limitează accesul în şanse egale la viaţa socială, potrivit vârstei, sexului, factorilor materiali, sociali şi culturali proprii necesitând măsuri de protecţie specială în sprijinul integrării ei sociale şi profesionale;

- persoană vârstnică: persoana care a împlinit vârsta de pensionare stabilită prin lege;

- familie: soţul şi soţia sau soţul, soţia şi copiii lor necăsătoriţi, părinţii soţilor, precum şi ginerii, nurorile şi copiii acestora, dacă locuiesc şi gospodăresc împreună. Este asimilat termenul de familie şi situaţia persoanei necăsătorite care locuieşte împreună cu copiii aflaţi în întreţinerea sa

precum şi bărbatul şi femeia necăsătoriţi, cu copiii lor şi ai fiecăruia dintre ei, care locuiesc şi gospodăresc împreună;

- copil: copilul provenit din căsătoria soţilor, copilul unuia dintre soţi, copilul adoptat, precum şi copilul încredinţat unuia sau ambilor soţi dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela sau curatela.

- persoană singură: persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuieşte şi se gospodăreşte singură;

- familie monoparentală: este familia formată din persoana singură şi copiii în vârstă de până la 18 ani aflaţi în întreţinere şi care locuiesc împreună cu acesta;

- locuinţă: construcţie alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependinţele, dotările şi utilităţile necesare, care satisface cerinţele de locuit ale unei persoane sau familii.

- locuinţa cu condiţii improprii: locuinţa improvizată sau construcţia cu destinaţia de locuinţă care nu îndeplinesc cerinţele minimale de locuit astfel cum sunt prevăzute în Anexa nr. 1 lit. A din Legea nr.114/1996 republicată cu privire la locuinţe - locuinţa socială: locuinţa care se atribuie cu chirie subvenţionată unor persoane sau familii a căror situaţie economică nu le permite accesul la o locuinţă în proprietate sau închirierea unei locuinţe în condiţiile pieţei;

- locuinţa de necesitate: locuinţa destinată cazării temporare a persoanelor şi familiilor ale căror locuinţe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente, sau ale căror locuinţe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum şi lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari.

- lista de priorităţi: document întocmit pe baza criteriilor şi condiţiilor aprobate potrivit prezentului regulament, prin care se atribuie solicitanţilor, cu chirie, locuinţele disponibile;

- comisie: comisie cu o componenţă stabilită prin hotărâre a Consiliului Local, cu atribuţii privind stabilirea ordinii de prioritate în soluţionarea cererilor de locuinţe sociale, în repartizarea locuinţelor sociale şi stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuinţele sociale. Aceasta poate analiza orice dosar aflat pe listele de priorităţi, la cererea solicitantului, luând în considerare situaţia locativă ivită după afişarea listelor de prioritate şi a stării de risc social a solicitantului, dispunând Serviciului de Asistenţă socială comunitară efectuarea unei anchete sociale. Urmare a celor constatate, Comisia de repartizare a locuinţelor sociale poate propune motivat primarului atribuirea în regim de urgenţă a unui spaţiu social.

- contract de închiriere: actul juridic prin care se stabilesc drepturi şi obligaţii ale proprietarului şi chiriaşului privind închirierea, exploatarea, întreţinerea şi administrarea locuinţei.

- criteriu: ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanţilor de locuinţe(condiţii de locuit, venitul net al familiei, starea sănătăţii, etc.)

- chirie socială: chiria stabilită pentru locuinţele sociale al cărui nivel maxim este de 10 % din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni pe familie.

CAPITOLUL II – ÎNCHIRIEREA LOCUINŢELOR SOCIALE DIN COMUNA CIUREA

Art. 4 Închirierea locuinţelor sociale în Comuna Ciurea se face în baza listelor de priorităţi întocmite şi aprobate, în condiţiile legii.

Art. 5 Lista de priorităţi se întocmeşte sau se reface anual.

Art. 6 Lista de priorităţi întocmită şi aprobată, în condiţiile prezentului regulament, va cuprinde în principal:

- numele şi prenumele solicitantului
- adresa de domiciliu - număr de camere solicitat - total punctaj acumulat.

Art. 7 Listele de priorităţi întocmite conform art. 6 se vor afişa la sediul Primăriei Comunei Ciurea, în termen de 15 zile de la aprobarea acestora şi se vor putea consulta şi la Registratura Comunei Ciurea.

Art. 8 (1) În vederea verificării dosarelor şi întocmirii listei de priorităţi se numeşte Comisia privind stabilirea ordinii de prioritate în soluţionarea cererilor de locuinţe sociale, în repartizarea locuinţelor sociale şi stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuinţele sociale, cu componenţa aprobată prin hotărâre a Consiliului Local.

(2) Comisia numită la alin. (1) are, potrivit prezentului regulament, următoarele atribuţii:

- verifică şi analizează dosarele solicitanţilor de locuinţe sociale;
- stabileşte punctajul şi întocmeşte lista de priorităţi şi o supune spre aprobare consiliului local;
- solicită întocmirea anchetelor sociale,
- repartizează locuinţele sociale, conform prevederilor prezentului regulament şi a legislaţiei în vigoare:

Art. 9 Solicitantul de locuinţă socială va întocmi un dosar care va cuprinde în copie xerox actele menţionate în Anexa nr. 2.

Art. 10 (1) Dosarele solicitanţilor de locuinţă socială, împreună cu cererea şi actele necesare se vor depune în perioada 1 ianuarie – 31 decembrie a fiecărui an calendaristic.

(2) Lista de priorităţi pentru anul în curs urmează a fi aprobată până la 28 februarie, luându-se în considerare cererile depuse până la sfârşitul anului anterior.

(3) Contestaţiile cu privire la poziţia de pe listele de priorităţi sau cu privire la punctajul acordat se vor depune la sediul primăriei, în termen de 5 zile de la afişarea listelor.

(4) Contestaţiile vor fi soluţionate în termen de 10 zile de la data înregistrării acestora.

(5) Cererile şi dosarele pentru locuinţă socială se vor depune la sediul primăriei.

Art. 11 În vederea soluţionării contestaţiilor cu privire la poziţia de pe listele de priorităţi sau cu privire la punctajul acordat se va numi Comisia privind soluţionarea contestaţiilor prin Hotărâre a Consiliului Local Ciurea, formată din 6 membri.

Art. 12 Categoriile de persoane îndreptăţite să primească cu prioritate o locuinţă socială sunt următoarele:

- tineri căsătoriţi care au fiecare vârsta de până la 35 de ani;
- familii monoparentale;
- tineri proveniţi din instituţiile de ocrotire socială care au împlinit vârsta de 18 ani;
- invalizi de gradul I şi II, persoane handicapate;
- pensionari;
- veterani şi văduve de război;
- persoanele oprimate de regimul comunist;
- alte persoane sau familii considerate ca şi cazuri sociale, pe care le stabileşte Comisia numită la art.8;
- persoane care datorită condiţiei de vârstă nu pot beneficia de locuinţe ANL;
- persoanele evacuate din casele naţionalizate.

Art. 13 Nu pot beneficia de locuinţe sociale, persoanele/familiile care se găsesc în vreuna din următoarele situaţii:

- deţin în proprietate o locuinţă, inclusiv casă de vacanţă;
- au înstrăinat o locuinţă după 1 ianuarie 1990;
- au beneficiat şi/sau beneficiază de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe;
- deţin, în calitate de chiriaş al Consiliului Local Ciurea, o altă locuinţă;
- intră sub incidenţa prevederilor art. 14, alin. (2), lit. „c" (*nu au achitat chiria cel puţin 3 luni consecutive în executarea contractului de închiriere*) şi „d" (*au subînchiriat locuinţa fără consimţământul scris al proprietarului; au schimbat total sau parţial destinaţia ori structura interioară a locuinţei fără consimţământul scris al proprietarului şi fără aprobările legale; au pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor*

sau bunurilor aferente acestora ori care a înstrăinat fără drept părţi din acestea; au un comportament ce face imposibilă convieţuirea sau care împiedică folosirea normală a locuinţei) din O.U.G. nr. 40/1999, cu modificările şi completările ulterioare;

Art. 14 La determinarea venitului net mediu lunar pe membru de familie se au în vedere:

- veniturile de natură salarială;
- ajutorul social;
- ajutorul de şomaj:
- alocaţia de stat pentru copii;
- indemnizaţia pentru îngrijirea copilului în vârstă de până la 2 ani) - pensiile pentru limită de vârstă, boală, invaliditate, de urmaş, etc.;
- alte venituri realizate, rezultate din declaraţia notarială;
- alte venituri obţinute în condiţiile legii. Venitul mediu net lunar pe persoană se stabileşte pe baza declaraţiei de venituri şi a actelor doveditoare, potrivit legii.

Art. 15 (1) La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanţilor de locuinţe se vor avea în vedere:

- condiţiile de locuit ale solicitanţilor;
- numărul copiilor şi al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul;
- starea sănătăţii solicitantului sau a unor membri ai familiei acestuia;
- venitul mediu net lunar pe membru de familie;

(2) Fiecărui criteriu stabilit la alin, (1) i se atribuie un punctaj menţionat în Anexa nr. 3 – Criterii de evaluare a dosarelor prin punctaj.

Art. 16 Serviciul de Asistenţă Socială din cadrul Primăriei Comunei Ciurea verifică în teren situaţia locativă a fiecărui solicitant de locuinţă socială şi întocmeşte anchete sociale, pe care le transmite Comisiei .

Art. 17 Închirierea locuinţelor se face pe baza contractului, încheiat pe o perioadă de 5ani, între administratorul fondului locativ şi chiriaş, cu posibilitatea prelungirii duratei, şi care va cuprinde în principal:

- adresa locuinţei care face obiectul închirierii;
- suprafaţa locativă şi dotările folosite în exclusivitate şi în comun;
- suprafaţa curţilor şi a grădinilor folosite în exclusivitate sau în comun;
- valoarea chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia şi modul de plată;
- suma plătită în avans în contul chiriei;
- locul şi condiţiile în care se realizează primirea şi restituirea cheilor;
- obligaţiile părţilor pentru folosirea şi întreţinerea spaţiilor care fac obiectul contractului;
- obligaţiile chiriaşului cu privire la plata cheltuielilor de întreţinere şi utilităţi publice (energie electrică, apă, canalizare, coşerit, gunoi, etc);
- inventarul obiectelor şi al dotărilor aferente;
- durata închirierii;
- condiţiile privind folosinţa exclusivă şi în comun a părţilor aflate în coproprietate;
- persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului de închiriere;
- alte clauze convenite între părţi, în condiţiile legii.

Art. 18 În cazul în care părţile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriaşul este obligat să părăsească locuinţa la expirarea termenului contractual.

Art. 19 Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situaţii:

- la cererea chiriaşului cu obligaţia acestuia de a notifica prealabil într-un termen de minimum 60 de zile;
- la cererea administratorului fondului locativ, dacă:

- chiriaşul nu a achitat debitul format din chirie şi majorări pe o perioadă de 3 luni consecutiv;

- chiriaşul nu a achitat la termen, timp de 3 luni consecutiv, cheltuielile privind utilităţile;
- chiriaşul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor, precum şi oricăror altor bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părţi ale acestora;
- chiriaşul are un comportament care face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinţei;
- chiriaşul nu a efectuat lucrările de întreţinere, reparaţii şi igienizare, care cad în sarcina acestuia potrivit prezentului contract;
- chiriaşul a subînchiriat locuinţa fără acordul proprietarului;
- chiriaşul a modificat destinaţia locuinţei ce face obiectul prezentului contract;
- chiriaşul a părăsit domiciliul pentru o perioadă mai mare de 3 luni.
- chiriaşul a decedat, iar persoanele îndreptăţite prin lege nu au solicitat locuinţa;
- chiriaşul nu a respectat clauzele contractuale.

Art. 20 În cazul decesului titularului contractului de închiriere ori a părăsirii locuinţei de către acesta, închirierea poate continua, cu respectarea condiţiei prevăzute de art. 27 din Legea nr. 114/1996, republicată, după caz, cu următoarele categorii de persoane:

- în beneficiul soţul /soţia dacă a locuit împreună cu titularul;
- în beneficiul descendenţilor sau ascendenţilor dacă au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere;
- în beneficiul altor persoane care au avut acelaşi domiciliu cu titularul, cel puţin un an şi care au fost înscrise în contractul de închiriere.

Art. 21 Evacuarea chiriaşului se face fără cerere de chemare în judecată, pact comisoriu grad III, cu somaţie prealabilă, şi este obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data evacuării lui din locuinţă.

Art. 22 (1) Chiriaşii nu pot subînchiria locuinţele sociale, nu pot transmite dreptul de folosinţă a acestora altor persoane, şi nu pot schimba destinaţia lor sub sancţiunea rezilierii contractului de închiriere şi a suportării eventualelor daune aduse locuinţei şi clădirii, după caz.

(2) Orice clauză contractuală, aviz ori dispoziţie, contrare prevederilor alin. (1) sunt nule de drept şi determină răspunderea celor în culpă.

Art. 23 Anual, Comuna Ciurea – prin compartimentele specializate va verifica starea de fapt a locuinţelor închiriate şi documentele chiriaşilor şi vor propune Comisiei privind stabilirea ordinii de prioritate în soluţionarea cererilor de locuinţe, în repartizarea locuinţelor sociale şi stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuinţele, măsurile pe care le consideră necesare pentru respectarea prevederilor legale privind exploatarea, întreţinerea şi închirierea acestora.

Art. 24 Comisia privind stabilirea ordinii de prioritate în soluţionarea cererilor de locuinţe sociale, în repartizarea locuinţelor sociale şi stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuinţele sociale se va întruni în şedinţe de lucru de câte ori este nevoie, în vederea soluţionării tuturor problemelor ce se vor ivi cu privire la locuinţele sociale, conform prevederilor prezentului Regulament şi a legislaţiei în vigoare.

CAPITOLUL IV – ÎNTREŢINEREA LOCUINŢELOR SOCIALE

Art. 25 Obligaţiile administratorului fondului locativ privind întreţinerea locuinţelor sunt reglementate de art. 29 din Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi constau în principal din:

- predarea locuinţei chiriaşului în stare normală de folosinţă;
- luarea de măsuri pentru repararea şi menţinerea în stare de siguranţă în exploatare şi funcţionalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinţei;

- întreţinerea în bune condiţii a elementelor structurii de rezistenţă a clădirii, a elementelor de construcţii exterioare a clădirii (acoperiş, faţade, împrejmuiri, pavimente), curţi şi grădini, precum şi spaţii comune din interiorul clădirii;
- întreţinerea în bune condiţii a instalaţiilor comune proprii clădirii (instalaţii de alimentare cu apă, canalizare, instalaţii de încălzire centrală, instalaţii electrice etc.)

Art. 26 Obligaţiile chiriaşului privind întreţinerea locuinţei sunt reglementate de asemenea de Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi constau în principal din:

- efectuarea lucrărilor de întreţinere-reparaţii sau înlocuire a elementelor de construcţii şi instalaţii din folosinţa exclusivă;
- repararea sau înlocuirea elementelor de construcţii şi instalaţii deteriorate din folosinţa 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 reparaţii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcţii, de instalaţii, obiectele şi dotările aferente;
- să asigure curăţenia şi igienizarea în interiorul locuinţei şi la părţile de folosinţă comună pe toată durata contractului de închiriere;
- să predea proprietarului locuinţa în stare normală de folosinţă la eliberarea acesteia.

Art.27 (1) Întreţinerea locuinţei de către proprietar potrivit obligaţiilor sale prevăzute în prezentul regulament şi în lege se realizează prin executarea următoarelor tipuri de lucrări:

- lucrări de reparaţii capitale;
- consolidări.

(2) Lucrările menţionate la alin. (1) se aprobă de către Consiliul Local pe baza programelor de lucrări şi executarea acestora este condiţionată de asigurarea resurselor de la bugetul local.

Art.28 Executarea unor lucrări, de către chiriaş, care revin în sarcina proprietarului se fac pe baza următoarelor documente:

- solicitare scrisă a chiriaşului;
- antemăsurătoarea întocmită conform prevederilor locale;
- procesul-verbal.

Art. 29 Prezentul Regulament poate fi modificat ori de câte ori se consideră necesar.

Art. 30 Anexele 1-3 sunt parte integrantă din prezentul Regulament.

Anexa nr. 1

la Regulamentul privind repartizarea, închirierea, exploatarea şi administrarea locuinţelor sociale şi a locuinţelor din fondul locativ de stat din Comuna Ciurea (aprobat prin H.C.L. nr.11 din 30.01.2020)

LISTA CU ACTE JUSTIFICATIVE pe care solicitanţii de locuinţe sociale trebuie să le prezinte în vederea analizării cererilor :

- Cerere tip
- Actul de identitate al solicitantului (în copie);
- Actele de identitate ale tuturor membrilor de familie care au împlinit 14 ani (în copie);
- Certificatele de naştere ale tuturor membrilor familiei (în copie);
- Certificatul de căsătorie (în copie) după caz;
- Certificatul de deces (în copie) – dacă este cazul;
- Sentinţe de divorţ, sentinţe de încredinţare copii, sentinţe de stabilire pensii alimentare actualizate (în copii), după caz;
- Adeverinţă de elev sau student eliberată în luna curentă sau anterioară depunerii cererii, în adeverinţă se va menţiona dacă beneficiază de bursă – tipul şi cuantumul acesteia, după caz;
- Talonul de plată din luna curentă sau anterioară pentru persoanele care beneficiază de ajutor de şomaj, după caz;
- Adeverinţe pentru persoanele încadrate în muncă în care se va menţiona ultimul venit net şi venitul net lunar pe ultimele 12 luni, după caz;
- Taloanele sau adeverinţele de pensie, de pensie suplimentară, în condiţiile legii pensiilor şi asigurărilor sociale, după caz;
- Fişa plăţii eliberată de Agenţia Judeţeană de Plăţi şi Inspecţie Socială Iasi pentru beneficiarii de prestaţii sociale, după caz;
- Adeverinţă eliberată de direcţia fiscală, în care să se menţioneze veniturile realizate de membrii majori ai familiei, după caz;
- Adeverinţă privind proprietăţile agricole deţinute, după caz;
- Orice altă dovadă de venit ;
- Contractul de închiriere / subînchiriere pentru domiciliul actual al solicitantului valabil pentru anul în curs (în copie) după caz;
- Contractul de închiriere / vânzare-cumpărare al părinţilor pentru solicitanţii care locuiesc împreună cu aceştia (în copie) după caz;
- Certificatul de încadrare în grad de handicap, după caz;
- Certificat medical care să ateste gradul de invaliditate, după caz;
- Copie sentinţă judecătorească sau comunicarea de evacuare din partea proprietarului imobilului pentru persoanele evacuate din locuintele retrocedate foştilor proprietari, după caz;
- Acte doveditoare pentru solicitanţii proveniţi din instituţii de ocrotire socială, cu specificarea perioadei de internare (în copie) după caz;
- Declaraţie notarială potrivit căreia solicitantul nu deţine locuinţă proprietate personală, nu a înstrăinat o locuinţă proprietate după 01.01.1990, nu a beneficiat de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe şi nu deţine în calitate de chiriaş o altă locuinţă fond locativ de stat (conform Legii nr. 114 / 1996 republicată, cu modificările şi completările ulterioare);
- Declaraţie prin care titularul acceptă atribuirea unei locuinţe sociale sau de necesitate, 1-2 camere (sub 38 mp) pentru familia sa, după caz;
- Adeverinţă care să ateste calitatea de veteran sau văduvă de război, după caz;
- Acte care să ateste calitatea de beneficiar al prevederilor Legii recunoştinţei faţă de eroii-martiri şi luptătorii care au contribuit la victoria Revoluţiei române din decembrie 1989, precum şi

față de persoanele care şi-au jertfit viața sau au avut de suferit în urma revoltei muncitoreşti anticomuniste de la Braşov din noiembrie 1987 nr. 341/2004, cu modificările şi completările ulterioare, şi a 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 şi celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările şi completările ulterioare, după caz.

NOTĂ:

Persoanele care au dublă cetățenie, vor completa, obligatoriu, dosarul cu înscrisuri eliberate de instituțiile abilitate din țara în care au o altă cetățenie decât cea română, care să ateste faptul că:

- Nu dețin , nu au deținut şi nu au înstrăinat o locuință proprietate personală sau cotă parte din suprafața utilă a unei locuințe / inclusiv case de vacanță, mai mare de 18 mp, pe teritoriul tării respective, după 01.01.1990,
- Nu dețin, nu au dețin şi nu au înstrăinat o suprafață de teren construibil mai mare de 150 mp pe teritoriul tării respective, după 01.01.1990.

La depunerea dosarului, fiecare titular are obligația de a prezenta şi actele în original, pentru certificarea corectitudinii acestora.

Anexa 2

la Regulamentul privind repartizarea, închirierea, exploatarea şi administrarea locuinţelor sociale şi a locuinţelor din fondul locativ de stat din Comuna Ciurea (aprobat prin H.C.L. nr.11 din 30.01.2020)

CRITERII DE IERARHIZARE

1. SITUAŢIA LOCATIVĂ ACTUALĂ

a) Chiriaş în spaţiu din fondul locativ privat	5 p
b) Locuiesc în locuinţe improvizate	4 p
c) Sunt găzduiţi într-un adăpost de noapte sau centru maternal	4 p
d) Tolerat în spaţiu (la părinţi, rude sau alte persoane)	3 p

2.STAREA CIVILĂ A SOLICITANTULUI ŞI COMPONENŢA FAMILIEI

2.1. a) Căsătorit	10 p
b) Persoană singură (Necăsătorit, Văduv, Divorţat)	8 p

2.2 **Număr persoane aflate în întreţinere**

a) 1 copil	2 p
b) 2 copii	3 p
c) 3 copii	4 p
d) 4 copii	5 p
e) Mai mult de 4 copii	5p

+1 pct. pt.fiecare copil aflat în întreţinere

3. STAREA ACTUALĂ DE SĂNĂTATE A MEMBRILOR FAMILIEI

a) persoană cu handicap grav	4 p
b) persoană cu handicap accentuat	3 p
c) persoană cu handicap mediu	2 p
d) boala de care suferă solicitantul sau un alt membru al familiei, aflat în întreţinerea acestuia	1 p

4. VECHIMEA CERERII SOLICITANTULUI

a) până la 1 an	1 p
b) până la 2 ani	2 p
c) până la 3 ani	3 p
d) până la 4 ani	4 p
e) peste 4 ani	**4 p+1 p** pentru fiecare an

5. NIVEL DE STUDII SAU PREGĂTIRE PROFESIONALĂ

a) cu şcoală primară	1 p
b) cu şcoală generală	2 p
c) cu şcoală profesională	3 p
d) cu studii liceale	4 p
f) cu studii superioare	5 p
g) cu studii superioare şi masterat	6 p

6. SITUAŢII LOCATIVE SAU SOCIALE DEOSEBITE

a) persoane evacuate din casele naţionalizate	8 p

b) urmaşii eroilor martiri şi a altor persoane care potrivit legii au dreptul la obţinerea unei locuinţe cu chirie din fondul locativ de stat **7 p**
c) persoane victime ale violenţei domestice **6 p**
d) tinerii proveniţi din instituţii de ocrotire socială şi care au împlinit 18 ani **3 p**
e) locatari ai unor locuinţe care nu mai prezintă siguranţă în exploatare **2 p**

7. VENITUL MEDIU NET LUNAR PE MEMBRU DE FAMILIE
a) sub salariul minim pe economie **4 p**
b) între salariul minim pe economie şi salariul mediu pe economie **2 p**

NOTĂ:
a) În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanţii vor fi departajaţi în funcţie de situaţia locativă constatată la data efectivă a repartizării locuinţelor, având prioritate, numai în acest caz, solicitanţii a căror situaţie locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă.

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

b) În situaţii deosebite, Comisia de repartizare a locuinţelor sociale, la propunerea primarului, acordă un număr de până la 55 puncte.

Criteriile de ierarhizare prevăzute prin punctaj au în vedere titularul cererii şi implicit rezolvarea situaţiei locative a acestuia. În consecinţă se punctează numai titularul cererii.

În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanţii vor fi departajaţi în funcţie 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) situaţia locativă constatată la data efectivă a repartizării locuinţelor, având prioritate, numai în acest caz, solicitanţii a căror situaţie locativă este, în mod iminent gravă (dacă criteriul de la lit. a) nu este suficient pentru departajare).

Anexa nr. 3

la Regulamentul privind repartizarea, închirierea, exploatarea şi administrarea locuinţelor sociale şi a locuinţelor din fondul locativ de stat din Comuna Ciurea (aprobat prin H.C.L. nr.11 din 30.01.2020)

Criteriile de eligibilitate pentru obţinerea unei locuinţe sociale şi necesitate

A. CRITERII DE ELIGIBILITATE PRIVIND ACCESUL LA LOCUINŢE SOCIALE ŞI DE NECESITATE

A.1.Sunt eligibile următoarele categorii de persoane:

1. Solicitantul de locuinţă socială să fie cetăţean român cu domiciliul sau reşedinţa în Comuna Ciurea de cel puţin 1 (unu) an.

2. Solicitanţii şi/sau membrii familiei de gradul I ai acestora (soţ, soţie, copii care locuiesc şi gospodăresc împreună) care nu ocupă şi nu au ocupat abuziv un imobil aflat în proprietatea Statului Roman/în administrarea Consiliului Local Ciurea

3. Solicitanţii şi/sau membrii familiei de gradul I ai acestora (soţ, soţie, copii care locuiesc şi gospodăresc împreună) care nu au deţinut, nu deţin şi nu au înstrăinat o locuinţă proprietate personală sau o cotă parte din suprafaţa utilă a unei locuinţe,după data de 1 ianuarie 1990.

4. Solicitanţii şi/sau membrii familiei de gradul I ai acestora (soţ, soţie, copii care locuiesc şi gospodăresc împreună) care nu au deţinut , nu deţin şi nu au înstrăinat o suprafaţă de teren construibil pe raza Comunei Ciurea mai mare de 150,00 mp., după data de 1 ianuarie 1990.

5. Solicitanţii şi/sau membrii familiei de gradul I ai acestora (soţ, soţie, copii care locuiesc şi gospodăresc împreună) care nu au deţinut , nu deţin şi nu au înstrăinat o casă de vacanţă, proprietate personală, pe teritoriul României, după 01.01.1990.

6. Solicitanţii şi/sau membrii familiei de gradul I ai acestora soţ, soţie, copii care locuiesc şi gospodăresc împreună) care nu deţin în calitate de chiriaş o altă locuinţă din fondul locativ de stat, nerevendicată în baza legilor speciale.

7. Solicitanţii şi/sau membrii familiei de gradul I ai acestora (soţ, soţie, copii care locuiesc şi gospodăresc împreună) care nu au beneficiat de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe.

8. Solicitanţii şi/sau membrii familiei de gradul I ai acestora (soţ, soţie, copii care locuiesc şi gospodăresc împreună) care nu au fost evacuaţi în urma rezilierii contractului de închiriere încheiat cu Comuna Ciurea, din culpa lor.

9. Solicitanţii şi/sau membrii familiei de gradul I ai acestora (soţ, soţie, copii care locuiesc şi gospodăresc împreună) care pot face dovada unui venit permanent, reglementat prin legislaţia în vigoare, în vederea achitării chiriei lunare şi a cheltuielilor aferente întreţinerii locuinţei.

10. Au acces cu prioritate la locuinţele sociale/necesitate solicitanţii şi/sau membrii familiei de gradul I ai acestora (soţ, soţie, copii care locuiesc şi gospodăresc împreună) care :

a) au un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câştigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Naţional de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum şi anterior lunii în care se repartizeză locuinţa;

b) sunt persoane cu handicap, invalizi şi sau/pensionari;

c) sunt familii monoparentale.

Notă : Aceleaşi criterii de eligibilitate privind accesul la locuinţă socială/necesitate se vor avea în vedere şi în cazul în care solicitanţii şi/sau membrii familiei de gradul I ai acestora (soţ, soţie, copii care locuiesc şi gospodăresc împreună) sunt persoane cu dublă cetăţenie.

Persoanele care se află în situaţii contrare celor menţionate la punctele 1-10 nu pot beneficia de locuinţă socială/necesitate.

A.2.Condiţii de eligibilitate la încheierea contractului de închiriere

Solicitantul căruia i-a fost repartizată o locuinţă socială trebuie să achite, în numerar, la casieria Comunei Ciurea, până la data semnării procesului verbal de predare - primire a locuinţei, o **garanţie de bună locaţie, care se percepe astfel:**

-în cuantum de 500 lei, pentru apartamentele cu 2 camere,

-în cuantum de 700 lei, pentru apartamentele cu 3 camere.

Această garanţie se va restitui locatarului la data încetării contractului de închiriere, cu excepţia cazului în care locuinţa este deteriorată, locatarul figurează cu restanţe la plata chiriei şi utilităţilor sau a părăsit locuinţa fără notificarea prealabilă a proprietarului.