

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 157/02.08.2023
*pentru aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea
locuințelor sociale aflate în patrimoniul Municipiului Buzău și a Regulamentului
privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat aflate în
administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău*

Consiliul Local al Municipiului Buzău, județul Buzău, întrunit în ședință ordinară;

Având în vedere:

- adresa cu nr. 185.978/2022 a Comisiei sociale de analiză a solicitărilor și repartizare a locuințelor sociale și a locuințelor din fondul locativ de stat;
- referatul de inițiere al proiectului de hotărâre, emis de Serviciul Administrare Fond Locativ, înregistrat la nr. 123.741/18.07.2023;
- referatul de aprobare al primarului Municipiului Buzău, înregistrat la nr.179/CLM/02.08.2023;
- raportul de specialitate al Serviciului Administrare Fond Locativ, înregistrat la nr. 131.900/02.08.2023;
- avizul Comisiei pentru tranziția la economia circulară, buget, finanțe, agricultură, turism și relații internaționale;
- avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului;
- avizul Comisiei pentru sănătate, muncă, familie, protecție socială și protecție copii, persoane vârstnice și persoane cu dizabilități;
- avizul Comisiei juridice, pentru administrație publică locală, disciplină, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești;
- prevederile art. 43, art. 71, art. 72 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 21, art. 22, art. 23 și art. 30 din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000, cu modificările și completările ulterioare.
- prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- nota internă nr. 157.219 /14.08.2023 a Serviciului Relații cu Publicul, Organizare Alegeri,

În temeiul art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c) și d), alin. (7), lit. q), alin. (14), art. 139, alin. (1) și alin. (3), lit. g), coroborat cu art. 5, lit. cc), precum și art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

ART.1.- Se aprobă Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aflate în patrimoniul municipiului Buzău, prevăzut în **Anexa I** la prezenta hotărâre.

ART.2.– Se aprobă Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău, prevăzut în **Anexa II** la prezenta hotărâre.

ART.3. – Regulamentele prevăzute la art. 1 și art. 2, împreună cu anexele acestora, fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.4. – La data adoptării prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea Hotărârea Consiliului Local al municipiului Buzău nr. 358 din 12 decembrie 2019 privind aprobarea Regulamentului și criteriilor pentru repartizarea și închirierea locuințelor sociale din municipiul Buzău, precum și orice altă dispoziție contrară.

ART.5. - Primarul Municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Administrare Fond Locativ, precum și Comisiile constituite în baza Regulamentelor, vor aduce la îndeplinire dispozițiile prezentei hotărâri.

ART.6. – Prin grija secretarului general al municipiului Buzău, prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința publicului și va fi comunicată autorităților, instituțiilor publice și persoanelor interesate.

INIȚIATOR
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU
Constantin TOMA



AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard PISTOL

Anexa I
la Hotărârea nr. _____
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

REGULAMENTUL
privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale
aflate în patrimoniul Municipiului Buzău

CAP. I. – CONSIDERAȚII GENERALE

Art. 1. (1) - Obiectul prezentului Regulament îl constituie repartizarea și închirierea locuințelor sociale aflate în patrimoniul Municipiului Buzău.

(2) Locuința socială este acea locuință aflată în domeniul public al municipiului, 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 (art. 39 și art. 2, lit c) din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

Art. 2 - La elaborarea prezentului Regulament au fost avute în vedere și au fost respectate prevederile următoarelor acte normative:

- Legea locuinței nr. 114/1996 - republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- H. G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului 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;
- Legea nr. 416/2001 privind venitul minim garantat, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 74/2007 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 28, alin. (4) din O.U.G. nr. 97/2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români, cu modificările și completările ulterioare;

- Art. 33, alin. (1), lit. c) H.G. nr. 1154/2022 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a prevederilor Legii nr. 196/2016 privind venitul minim de incluziune;
- Contractul de locațiune – art. 1777 și următoarele din Legea nr. 287/2009 – republicată – privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

Art.3. - Principiile care stau la baza prezentului Regulament sunt:

- principiul transparenței, conform căruia locuințele sociale, locuințe din fondul locativ aparținând municipiului Buzău, se repartizează și se închiriază pe baza listei de priorități, aprobată de Consiliul Local al Municipiului Buzău, în condițiile legii;

- principiul egalității și nediscriminării, potrivit căruia accesul liber și neîngrădit la locuințe reprezintă un drept al oricărui cetățean care îndeplinește condițiile de acces.

Art. 4. - În sensul prezentului Regulament, se definesc astfel 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 privind venitul minim garantat, cu modificările și completările ulterioare, 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;

- **familie:** soțul, soția, copiii necăsătoriți, precum și părinții soților care locuiesc și gospodăresc împreună. Este asimilată termenului de familie și situația persoanei necăsătorite care locuiește împreună cu copiii aflați în întreținerea sa;

- **copil:** copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul adoptat, precum și copilul încredințat unuia dintre 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. Este asimilată persoanei singure și copilul major care, deși locuiește cu părinții, se gospodărește singură;

- **concubin/concubină:** persoana care conviețuiește cu partenerul, fără îndeplinirea formelor legale de căsătorie;

- **locuință:** construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;

- **locuința cu condiții improprii:** locuința improvizată sau construcția cu destinația de locuință care nu îndeplinește cerințele minime de locuit, astfel cum sunt prevăzute de lege;

- **lista de priorități:** document pe baza căruia se atribuie solicitanților, cu chirie, locuințele sociale disponibile, întocmit pe baza criteriilor și condițiilor aprobate potrivit prezentului Regulament, în care sunt cuprinși solicitanții de locuință socială care îndeplinesc criteriile, în ordinea descrescătoare a punctajului primit la criteriile de ierarhizare;

- **criteriu:** condiție de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuințe (condiții de locuit, numărul copiilor în întreținere, starea de sănătate, vechimea cererii etc.);

- **comisie:** comisie cu o componență stabilită 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 drepturile și obligațiile proprietarului și chiriașului privind închirierea, exploatarea și întreținerea locuinței;

- **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;

- **persoane și familii evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate în natură foștilor proprietari:** sunt persoanele fizice care îndeplinesc cumulativ, următoarele condiții:

- sunt titulare ale contractelor de închiriere sau 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, potrivit următoarelor acte normative: Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, O.U.G. nr. 94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sau alte acte normative, precum și hotărâri judecătorești cu caracter reparator, rămase definitive și irevocabile.

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, în condițiile legii;
- Schimbarea destinației unor imobile din spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, în spațiu cu destinația de locuință socială.

CAP. III. - ANALIZA SOLICITĂRILOR DE LOCUINȚE SOCIALE

Art. 6. – (1) În vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale din fondul locativ aflat în proprietatea municipiului Buzău, se va constitui prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Buzău o Comisie de analiză a solicitărilor.

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

a) verifică și analizează până la data de 1 noiembrie a anului în curs cererile pentru locuințele sociale aflate în patrimoniul municipiului Buzău;

b) stabilește punctajul, întocmește lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească în anul următor o locuință socială, în ordinea de prioritate stabilită, și o transmite serviciului de specialitate, respectiv Serviciul Administrare și Verificare Fond Locativ, care va întocmi proiect de hotărâre pentru aprobarea listei;

c) solicită Direcției de Asistență Socială să verifice în teren situația locativă a fiecărui solicitant de locuință și să întocmească o anchetă socială pentru fiecare cerere aflată în evidență;

d) propune Consiliului local repartițiile, în vederea aprobării acestora, în limita numărului și structurii locuințelor sociale disponibile, în ordinea stabilită în lista de priorități rămasă definitivă.

(3) Comisia se va întruni în ședințe de lucru ori de câte ori este nevoie, în vederea soluționării tuturor problemelor ce se vor ivi cu privire la locuințele sociale din fondul locativ aflat în proprietatea municipiului Buzău. De convocarea membrilor comisiei și pregătirea dosarelor care vor fi analizate în cadrul ședinței, se va ocupa secretarul comisiei.

(4) Comisia este legal constituită în prezența a jumătate plus unu din numărul membrilor săi (majoritatea absolută). Hotărârile se adoptă cu votul majorității membrilor prezenți. Lucrările comisiei vor fi consemnate de către secretar într-un registru de procese-verbale, în care se vor nota: numele membrilor prezenți, motivele privind admiterea /respingerea cererilor de acordare a unei locuințe sociale, votul membrilor. Cu excepția secretarului comisiei, toți ceilalți membri au drept de vot.

(5) Membrii comisiei nu pot vota o propunere care are ca obiect atribuirea unei locuințe unei persoane care le este rudă sau afin până la gradul IV inclusiv.

(6) În realizarea atribuțiilor ce le revin, membrii comisiei vor fi sprijiniți de Serviciul de Administrare a Fondului Locativ.

Art. 7. - Serviciul de Administrare a Fondului Locativ are următoarele atribuții:

a) primește cererile depuse la Registratura Generală a Primăriei municipiului Buzău;

b) comunică solicitanților, prin adresă cu confirmare de primire, care sunt documentele necesare pentru constituirea sau completarea dosarului, după caz;

c) verifică dosarele și prezintă Comisiei cu proces-verbal lista cu dosarele complete în vederea analizării și stabilirii punctajului;

d) în situația în care o locuință este inutilizabilă, întocmește un referat privind starea în care se găsește aceasta, însoțit, dacă este cazul, de schițe sau fotografii.

Art. 8. (1) - Solicitantul de locuință socială trebuie să fie cetățean român cu domiciliul în municipiul Buzău (sintagma de "domiciliul în municipiul Buzău" include și cazurile persoanelor care sunt fără locuință sau fără domiciliu, identificate pe raza municipiului Buzău, așa cum sunt recunoscute prin cărțile de identitate provizorii eliberate de SPCLEP Buzău cu mențiunea: "lipsă locuință" sau "lipsă dovadă adresă domiciliu").

(2) Solicitantul de locuință socială va întocmi un dosar care va cuprinde actele justificative prevăzute în **anexa nr. 3** la prezentul regulament.

(3) Cererile solicitanților de locuință socială, precum și actele necesare se vor depune în toată perioada anului calendaristic.

(4) Cererile depuse în perioada 01 ianuarie - 15 octombrie vor fi analizate de către Comisia constituită conform art. 6, alin. (1) din prezentul Regulament, denumită în continuare Comisie de analiză, până la data de 01 noiembrie a anului în curs. Cererile depuse după data de 15 octombrie vor fi analizate în anul următor.

Art. 9. (1) – Categoriile de persoane îndreptățite să primească o locuință socială sunt următoarele:

a) Chiriașii evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari;

b) chiriașii care locuiesc în imobile care nu mai prezintă siguranță în exploatare din cauză că se află într-un grad avansat de degradare (sunt improprie pentru destinația de locuință și pun în pericol viața locatarilor), chiar dacă aceștia ocupă locuințe din fondul de locuințe de stat, aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău;

c) chiriașii care locuiesc în imobile supraaglomerate, în condiții improprie pentru conviețuire în comun, chiar dacă aceștia ocupă locuințe din fondul de locuințe de stat, aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău;

d) persoanele care au fost evacuate în urma unor acțiuni ale Municipiului Buzău, fără culpa lor, din motive care nu au ținut de voința și comportamentul lor;

e) tinerii care au vârsta de până la 35 de ani;

f) tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani;

g) invalizii de gradul I și II;

h) persoanele cu handicap;

i) pensionarii, veteranii și văduvele de război (Legea nr. 44/1994, republicată, actualizată), beneficiarii prevederilor Legii recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977 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, victimele violenței domestice sau alte persoane sau familii îndreptățite.

(2) Fiecărei categorii stabilite la alin. (1) i se atribuie un punctaj, după cum s-a prevăzut în **anexa nr. 2**, litera B la prezentul Regulament.

Art. 10. (1) - În cadrul fiecărei categorii de persoane care beneficiază de prioritate, la stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe se vor avea în vedere următoarele criterii:

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

(2) Fiecărui criteriu stabilit la alin. (1) i se atribuie un punctaj, după cum s-a prevăzut în **anexa nr. 2**, litera B la prezentul regulament.

Art. 11. (1) – Au acces la locuința socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele care au un venit mediu 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, conform prevederilor art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Excepție fac familiile/persoanele beneficiare ale O.U.G. nr. 74/2007 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, cu modificările și completările ulterioare.

(2) La determinarea venitului net mediu lunar pe membru de familie se au în vedere toate veniturile realizate de persoana singură/familie, după cum urmează:

- veniturile de natură salarială;
- ajutorul social;
- ajutorul de somaj;
- indemnizația pentru îngrijire copil (până la 2 ani);
- pensiile pentru limita de vârstă, boală, invaliditate, de urmaș, etc.;
- alte venituri obținute în condițiile legii (asigurări sociale, indemnizații, alocații și ajutoare cu caracter permanent, obligații legale de întreținere și alte creanțe legale etc, cu excepțiile prevăzute de Legea nr. 416/2001 privind venitul minim garantat, cu modificările și completările ulterioare).

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

(4) Declarațiile de venit făcute cu nesinceritate atrag răspunderea materială sau penală, după caz.

Art. 12. – Nu pot beneficia de locuințe sociale persoanele sau familiile care:

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

- e) dețin, în calitate de chiriași, o altă locuință din fondul locativ aflat în proprietatea statului Român sau a municipiului Buzău, cu excepția persoanelor prevăzute la art. 9, lit. a, b) și c);
- f) au deținut în calitate de chiriași o altă locuință din fondul locativ de stat și au fost evacuați sau contractul de închiriere a fost reziliat din motive imputabile lor (neplată chirie/utilități, părăsire de locuință, au făcut imposibilă conviețuirea în comun, etc.);
- g) au refuzat nejustificat ocuparea unei locuințe sociale aparținând municipiului Buzău;
- h) obțin alte venituri în afara celor declarate.

CAP. IV. - LISTA DE PRIORITĂȚI, REPARTIZAREA ȘI ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR SOCIALE DIN MUNICIPIUL BUZĂU

Art. 13. - La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe se vor avea în vedere criteriile de repartizare stabilite anual de către comisie și aprobate prin hotărâre de către Consiliul Local al Municipiului Buzău.

Art. 14. (1) - Comisia de analiză va examina până la data de 1 noiembrie a anului în curs cererile pentru locuințele sociale și va prezenta spre aprobare Consiliului local lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească în anul următor o locuință socială, în ordinea de prioritate stabilită.

(2) Lista menționată la alin. (1) se întocmește anual și va cuprinde în principal:

- număr poziție în listă;
- numărul cererii solicitantului pentru ca acesta să-și poată identifica poziția pe listă;
- total punctaj cumulat.

(3) În termen de 15 zile de la aprobarea de către Consiliul local, lista de priorități se va afișa la sediul Primăriei Municipiului Buzău. Lista va rămâne definitivă în termen de 30 de zile de la afișarea ei la sediul primăriei.

(4) Contestațiile împotriva hotărârii Consiliului local, menționată la alin. (4) din prezentul articol, se vor adresa instanței de contencios administrativ competente, potrivit legii.

Art. 15. - Repartizarea locuințelor sociale din fondul locativ al municipiului Buzău se face în baza listei de priorități cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință socială, cu respectarea legii și a prevederilor prezentului Regulament.

Art. 16. (1) - Închirierea locuințelor sociale se face pentru o perioadă de 5 ani, în baza unui contract de închiriere (locațiune) încheiat între Municipiul Buzău și chiriaș, conform modelului prevăzut în **anexa nr. 1** la prezentul Regulament, care 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 (dacă 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, coșerit, gunoi, etc);

g) durata închirierii;

h) condițiile privind folosința exclusivă și în comun a părților aflate în coproprietate;

i) persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului de închiriere;

j) alte clauze convenite între părți, în condițiile legii.

(2) Contractul reprezintă voința părților și orice modificare sau completare a clauzelor contractuale se poate face numai în scris și cu acordul ambelor părți.

(3) Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuință, cu modificările și completările ulterioare.

(4) Este scutită/scutit de la plata chiriei pentru suprafețele locative cu destinația de locuință familia sau reprezentantul legal pe perioada în care are în îngrijire un copil cu handicap ori un adult cu handicap grav.

(5) Beneficiază de prevederile alin. (4) și adultul cu handicap accentuat.

Art. 17. - Contractul de închiriere se încheie de către primar sau de către o persoană împuternicită de acesta cu beneficiarii stabiliți de consiliul local, cu posibilitatea de prelungire, în aceleași condiții, pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale (art. 44 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, actualizată).

Art. 18. - În cazul decesului titularului contractului de închiriere, închirierea poate continua, după caz, cu următoarele categorii de persoane:

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

b) în beneficiul descendenților sau ascendenților de grad I, dacă au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere și au fost înscrși în contractul 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.

CAP. V. - ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE (LOCAȚIUNE)

Art.19. (1) – Contractul de închiriere/locațiune încetează de drept în următoarele situații:

a) la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă. Încetarea contractului nu are niciun efect asupra obligațiilor de plată scadente;

b) în cazul în care bunul închiriat este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit conform destinației stabilite de părți;

c) în termen de 60 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul de contract sau de la data decesului titularului de contract, dacă persoanele îndreptățite prin lege/incluse în fișa locativă nu au solicitat preluarea contractului sau nu îndeplinesc condițiile prevăzute de lege în acest sens.

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

Art. 20. (1) – Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

(2) Contractul de închiriere se reziliează, la cererea proprietarului, și în următoarele situații:

- a) chiriașul (locatarul) nu a achitat chiria 3 luni consecutiv;
 - b) chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței/clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau a înstrăinat părți din acestea;
 - c) chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea ori împiedică folosirea normală a locuinței;
 - d) chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 90 de zile, dacă au fost stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului;
 - e) chiriașul nu a achitat utilitățile (apă-canal, energie termică, electricitate, canalizare, gaze naturale, apă, salubritate) pentru o perioadă de 3 luni consecutiv;
 - f) în cazul în care venitul mediu net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare (art. 46, lit. b din Legea nr.114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare).
 - g) chiriașul a schimbat destinația spațiului;
 - h) chiriașul nu a notificat Serviciul Administrare Fond Locativ, în termen de 30 de zile, cu privire la orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale (modificări venit, număr membri (copii/părinți/soți/concubini, etc);
 - i) în cazul în care, cu ocazia a două verificări consecutive, se constată că locuința este ocupată de alte persoane decât titularul și persoanele menționate în contract;
 - j) în situația în care locatarul a făcut modificări/amenajări imobilului închiriat fără acordul scris al proprietarului;
 - k) când locatarul subînchiriază locuința deținută, cedează locațiunea sau schimbă destinația spațiului închiriat, cu obligația suportării eventualelor daune cauzate.
- (3) În toate cazurile prevăzute la alin. 1 și 2, locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 de zile de la data notificării de reziliere.
- (4) Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești.

(5) Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatarului până la acea dată.

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

Art. 21. - În caz de neplată a chiriei, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească, în baza căreia chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, majorările de întârziere și cheltuielile de judecată. Chiria pe care o suportă chiriașul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia.

Art. 22. - Serviciul Administrare Fond Locativ din cadrul Primăriei municipiului Buzău va verifica ori de câte ori este necesar starea de fapt a locuințelor închiriate, pe toată perioada de valabilitate a contractului de închiriere.

Art. 23 - Orice litigiu în legătură cu aplicarea prevederilor Legii locuinței se soluționează de către instanțele judecătorești (art. 61 din Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

Art. 24. - Cu titlu de excepție, o locuință socială rămasă vacantă pe perioada exploatării acesteia, se poate pune la dispoziția Comisiei sociale constituită la nivelul Consiliului Local potrivit prevederilor art. 30 din Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare, în vederea închirierii către persoanele/familii rămase în circumstanțe excepționale fără adăpost (ex: chiriași evacuați fără culpa lor/ familii cu copii minori aflați în întreținere etc.).

Art. 25. - Prezentul Regulament se completează cu dispozițiile legale în vigoare. Orice modificare legislativă nou intervenită referitoare la obiectul prezentului Regulament atrage implicit modificarea sau completarea acestuia în mod corespunzător.

PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU

Constantin TOMA



ȘEF SERVICIUL ADMINISTRARE FOND LOCATIV

Carmen Boricianu

CONSILIER JURIDIC

SERVICIUL ADMINISTRARE FOND LOCATIV

Diana - Mihaela Culicovschi

ANEXA NR. 1

la

REGULAMENTUL

privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale
aflate în patrimoniul Municipiului Buzău

Municipiul Buzău
Serviciul Administrare Fond Locativ
Nr. înregistrare:

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele locative cu destinația de locuință socială

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între

Municipiul Buzău, cu sediul în Piața Daciei nr. 1, județul Buzău, identificat cu CIF 4233874, cont IBAN RO86TREZ16621A300530XXXX deschis la Trezoreria Buzău, reprezentat legal prin Primar,, în calitate de LOCATOR, pe de o parte

și

..... identificat/ă cu C.I./B.I. seria nr., CNP, eliberat(ă) de, la data de, în calitate de LOCATAR,

în baza Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a cererii/H.C.L.M. nr. prin care s-a aprobat prelungirea/închirierea contractului de închiriere pentru **locuința** situată în municipiul Buzău, str....., nr., et., ap., județul Buzău, prevăzută în fișa suprafeței locative, au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului îl reprezintă **închirierea unui spațiu – imobil cu destinație de locuință** situat în municipiul Buzău, str....., nr., et., ap., județul Buzău, descris în fișa suprafeței locative și fișa de calcul care fac parte integrantă din prezentul contract.

Art. 2. Imobilul care face obiectul închirierii se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire anexat și va fi folosit de chiriaș conform destinației funcționale.

Art. 3. Părțile contractante sunt locatorul pe de o parte și locatarul (chiriașul) împreună cu membrii familiei sale prevăzuți în fișa locativă, cu drepturi și obligații egale în ceea ce privește executarea contractului. Aceștia răspund în solidar la plata chiriei, a cheltuielilor de întreținere, reparațiilor privind instalațiile comune pe care le folosesc precum și a altor obligații care decurg din folosința spațiului locativ.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 4. (1) - Prezentul contract de închiriere se încheie la data de și are o valabilitate de ani, până la data de**inclusiv.**

(2) După expirarea perioadei pentru care a fost închiriat spațiul locativ, prelungirea contractului de închiriere se face prin act adițional, pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale, de către Serviciul Administrare Fond Locativ, în baza hotărârii Consiliului local de aprobare a prelungirii contractelor.

(3) Locatorul își rezervă dreptul de a înscrie în contract și alte clauze în conformitate cu noile acte normative care vor fi adoptate, prin înștiințarea prealabilă a titularului de contract.

(4) Prezentul contract de închiriere poate fi prelungit la cererea chiriașului prin acordul scris al ambelor părți, dacă sunt îndeplinite condițiile cerute de lege. Dacă părțile nu consimt asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să predea locuința la expirarea acestuia, în afară de cazurile expres prevăzute de lege.

Art. 5. Contractul de închiriere încetează în termen de 60 de zile de la data părăsirii locuinței sau de la data decesului titularului contractului, dacă persoanele înscrise în fișa locativă nu solicită prelungirea contractului de închiriere în termenul arătat.

Art. 6. (1) - Locatarul are obligația să solicite, prin cerere expresă însoțită de acte doveditoare necesare, reînnoirea/prelungirea contractului de

închiriere, anterior expirării duratei acestuia, în aceleași condiții, cu excepția nivelului chiriei care va fi actualizat periodic conform legislației în vigoare.

(2) Lipsa unei cereri exprese din partea locatarului de prelungire/reînnoire a contractului de închiriere precum și refuzul nejustificat al acestuia de a face demersurile legale necesare prelungirii/reînnoirii contractului de închiriere, urmate de refuzul acestuia de a elibera locuința, îl îndreptățește pe locator să solicite în instanța de judecată evacuarea locatarului, cu plata de daune interese, la instanța competentă.

IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI

Art. 7. Prețul locațiunii (chiriei) pe lună pentru folosirea obiectului închirierii este delei, calculat conform prevederilor legale, așa cum este determinat în fișa de calcul a chiriei și poate suporta modificări în funcție de modificările legislative ce pot interveni după intrarea în vigoare a prezentului contract.

V. PLATA CHIRIEI

Art. 8. Plata chiriei se face lunar la casieria instituției, cel mai târziu până în ultima zi a lunii în curs pentru care se datorează chiria sau în conturile care îi vor fi puse la dispoziție, la cerere, locatarului.

Art. 9. Quantumul lunar al chiriei și al majorărilor aferente neplății în termenul legal poate fi modificat în funcție de actele normative ce pot interveni după încheierea prezentului contract.

Art. 10. Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice în termen de 30 de zile locatorului orice modificare intervenită în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a prezentului contract.

Art. 11. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care creanța a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante conform prevederilor Hotărârii de Guvern nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 12. Locatarul este obligat la plata taxelor și impozitelor asupra bunului închiriat conform legislației în vigoare.

Art.13. Executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar locatarul va fi obligat să achite chiria restantă precum și dobânda, cheltuielile de judecată, cheltuielile de executare silită și evacuare.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA LOCUINȚEI CARE FACE OBIECTUL PREZENTULUI CONTRACT

Art. 14. Obligațiile locatarului:

- a)** să predea locatarului bunul dat în locațiune;
- b)** să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii;
- c)** să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.);
- d)** să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite;
- e)** să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a bunului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință;
- f)** în situația în care locuința ce face obiectul închirierii se află într-un imobil proprietate mixtă, locatorul se obligă să suporte cotele privind reparațiile la părțile comune stabilite conform legii, numai în cazul în care a fost înștiințat, în prealabil, de necesitatea efectuării acestora și a participat direct prin reprezentanții săi legali la recepționarea lucrării;
- g)** să solicite locatarului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrări/modificări constructive fără acordul prealabil, dat în scris, al locatarului/administratorului, cu plata despăgubirii pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;
- h)** să efectueze verificări periodice ale imobilului, în prezența locatarului sau a persoanelor cu drepturi locative înscrise în fișa locativă.

i) are dreptul să verifice, atunci când situația o impune, modul în care chiriașul folosește și întreține suprafața locativă închiriată, iar periodic, modul în care sunt folosite și întreținute instalațiile comune ale clădirii.

Art. 15. Locatarul are următoarele obligații principale:

- a) să ia în primire bunul dat în locațiune și să folosească locuința potrivit destinației prevăzute în contract;
- b) să încheie în termen de 10 zile lucrătoare de la data încheierii prezentului contract, contracte cu principalii furnizori de servicii în nume propriu;
- c) să achite, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, cheltuielile referitoare la utilitățile de care beneficiază pentru întreaga perioadă în care ocupă imobilul (consumurile individuale de apă-canal, energie termică, electricitate, canalizare, gaze naturale, cheltuielile comune de administrare a condominiului, e.t.c.);
- d) să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilit prin contract;
- e) să restituie bunul la încetarea din orice cauză a contractului de locațiune, la împlinirea termenului de preaviz, obligația de restituire a locuinței devine exigibilă iar contractul de închiriere constituie în condițiile Codului civil, titlu executoriu cu privire la această obligație;
- f) să efectueze reparațiile locative și de întreținere curentă a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului;
- g) să nu subînchirieze locuința, să nu transmită dreptul de locuire sau să schimbe destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz;
- h) să înlocuiască elementele de construcție și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii. Dacă persoanele ce au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de către cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

i) să asigure curățenia, igienizarea, repararea și păstrarea în bune condiții în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;

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

k) să aibă un comportament care să nu facă imposibilă conviețuirea cu ceilalți locatari, să se conformeze regulilor de conviețuire în comun și să nu producă prejudicii în condominiu;

l) să notifice de îndată locatorului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia, sub sancțiunea suportării de daune interese și a oricăror cheltuieli intervenite ca urmare a nerespectării acestor dispoziții;

m) să aducă la cunoștință proprietarului în scris, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar pe familie, de natură să determine mărirea chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului;

n) să efectueze îmbunătățirile necesare scopului închirierii, fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia, fiind condiționat de obținerea acordului scris al locatorului/administratorului;

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

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

Art. 16. Contractul de locațiune încetează de drept:

- la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă. Încetarea contractului nu are niciun efect asupra obligațiilor de plată scadente;

- în cazul în care bunul închiriat este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit conform destinației stabilite de părți;

- în termen de 60 zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data decesului titularului contractului, dacă persoanele îndreptățite prin lege/înscrise în fișa locativă nu au solicitat preluarea contractului sau nu îndeplinesc criteriile prevăzute de lege în acest sens.

VIII. REZILIEREA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

Art. 17. - Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

Art. 18. - Locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile. Orice clauză contrară este considerată nescrisă.

Art. 19. - La cererea proprietarului, în cazul în care:

- a) Locatarul (chiriașul) nu a achitat chiria 3 luni consecutiv;
- b) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este

situată aceasta, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau a înstrăinat părți din acestea;

- c) locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea ori împiedică folosirea normală a locuinței;

- d) locatarul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune

pe o perioadă de 90 de zile, dacă au fost stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului;

- e) locatarul nu a achitat utilitățile (apă - canal, energie termică, electricitate, canalizare, gaze naturale, apă, salubritate) 3 luni consecutiv;

- f) în cazul în care venitul mediu net lunar pe familie, realizat în 2 ani

fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la modificarea venitului.

- g) locatarul a schimbat destinația spațiului;

- h) locatarul nu a notificat Serviciul Administrare Fond Locativ, în termen

de 30 de zile, cu privire la orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale (modificări venit, număr membri -copii/părinți/soți/ concubini, etc.);

- i) în cazul în care, cu ocazia a două verificări consecutive, se constată că locuința este ocupată de alte persoane decât titularul și persoanele menționate în contract;
- j) în situația în care locatarul a făcut modificări/amenajări imobilului închiriat fără acordul scris al proprietarului;
- k) când locatarul subînchiriază locuința deținută, cedează locațiunea sau schimbă destinația spațiului închiriat, cu obligația suportării eventualelor daune cauzate.

Art. 20. - În toate cazurile de reziliere locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 de zile de la data notificării de reziliere.

Art. 21. În cazul în care locatarul nu eliberează locuința închiriată, conflictele se soluționează de instanțele judecătorești iar locatorul poate să ceară în justiție atât evacuarea necondiționată a titularului de contract, cât și a membrilor familiei acestuia, cuprinși în fișa locativă, parte integrantă a contractului de închiriere.

Art. 22. Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești.

Art. 23. Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

IX. CLAUZE FINALE

Art. 24. Subînchirierea, cesiunea contractului de închiriere, ori schimbarea destinației locuinței sociale sunt interzise și atrag rezilierea acestuia conform procedurilor legale în vigoare.

Art. 25. Evacuarea chiriașului se va realiza în urma unui preaviz de 30 zile calendaristice în baza unei hotărâri judecătorești definitive, iar chiriașul este obligat să achite chiria scadentă până la data punerii în executare efectivă a hotărârii, precum și cheltuielile de judecată, executare silită și evacuare ocazionate de această măsură.

Art. 26. Locatarul/chiriașul și persoanele care locuiesc împreună cu acesta nu se pot prevala de dispozițiile art. 1831 și art. 1832 din Codul Civil pentru a se opune evacuării întemeiate pe dispozițiile art. 1816, alin. 3 din Codul Civil.

Art. 27. Schimbul de locuințe între titularii contractelor de închiriere va fi permis numai cu acordul locatorului.

X. FORȚA MAJORĂ

Art. 28. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau necorespunzătoare a oricărei obligații care i-ar reveni din derularea prezentului contract de închiriere, dacă neexecutarea sau executarea parțială este cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

Art. 29. Partea care invocă forța majoră este obligată să-i notifice celeilalte părți producerea evenimentului de forță majoră și să ia măsurile necesare limitării consecințelor acestuia.

XI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art. 30. Acest contract reprezintă voința părților și orice modificare sau completare a clauzelor contractuale se poate face numai în scris și cu acordul ambelor părți.

Art.31. În accepțiunea prezentului contract, orice notificare adresată de una dintre părțile contractante celeilalte părți, este valabil îndeplinită dacă va fi formulată în scris, în conformitate cu dispozițiile în materie.

Art.32. Părțile convin ca toate neînțelegerile privind validitatea, interpretarea, executarea, derularea, încetarea și rezilierea prezentului contract să fie rezolvate pe cale amiabilă.

Art.33. În cazul în care litigiile/divergențele nu pot fi soluționate amiabil, părțile se vor adresa instanțelor competente.

XII. ALTE CLAUZE ÎNTRE PĂRȚI

Art. 34. Prezentul contract se completează cu dispozițiile legale în vigoare. Orice modificare legislativă nou intervenită referitoare la obiectul prezentului contract atrage modificarea sau completarea acestuia în mod corespunzător.

Art. 35. Acest contract este o convenție legal făcută cu putere de lege între părțile contractante.

Art. 36. Prezentul contract s-a încheiat astăzi,, în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar pentru organele fiscale locale.

LOCATOR,
PRIMAR

LOCATAR,
titular de contract,

Control Financiar Preventiv,

Consilier juridic,

Întocmit,

ANEXA NR. 2

la

REGULAMENTUL

privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale
aflate în patrimoniul Municipiului Buzău

CRITERII DE ELIGIBILITATE ȘI DE IERARHIZARE PENTRU OBTINEREA UNEI LOCUINȚE SOCIALE

A. Criterii de eligibilitate pentru obținerea unei locuințe sociale:

1. Solicitantul să fie cetățean român, cu domiciliul în municipiul Buzău (sintagma de "domiciliul în municipiul Buzău" include și cazurile persoanelor care sunt fără locuință sau fără domiciliu, identificate pe raza municipiului Buzău, așa cum sunt recunoscute prin buletinele provizorii eliberate de SPCLEP Buzău cu mențiunea "fără domiciliu sau fără locuință");
2. Solicitantul și familia acestuia nu dețin în proprietate o locuință și nu au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990;
3. Solicitantul și familia acestuia nu dețin, în calitate de chiriași, o locuință din fondurile statului, cu excepțiile prevăzute la art. 9, lit. a), b) și c) din prezentul regulament;
4. Familiile sau persoanele care au realizat un venit mediu lunar pe persoană în ultimele 12 luni sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar, pe total economie comunicat de Institutul Național de Statistică anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința. Venitul net lunar pe familie se stabilește pe baza declarației de venit și a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale (adeverința de venit sau adeverința că este beneficiar al prevederilor Legii nr. 416/2001 privind venitul minim garantat, cu modificările și completările ulterioare) **Excepție fac familiile/persoanele beneficiare ale O.U.G. nr. 74/2007 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari;**
5. Solicitantul/familia acestuia nu a/au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe.

Notă: Dacă solicitantul nu îndeplinește una dintre condițiile de eligibilitate, dosarul va fi respins.

Prin excepție, chiar dacă dețin în proprietate o locuință, pot beneficia de locuințe sociale victimele violenței domestice, dar numai până la data finalizării partajului prin una dintre modalitățile prevăzute de lege.

B. Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj pentru obținerea unei locuințe sociale:

1. Situația locativă actuală:

1.1. Chiriaș în privat.....10

puncte;

1.2. Tolerat.....8

puncte;

1.3. Chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari 60

puncte;

1.4. Chiriaș în locuințe din fondul locativ administrat prin C.L.M. Buzău, în imobile care nu mai prezintă siguranță în exploatare.....50

puncte;

1.5. Chiriaș în locuințe din fondul locativ administrat prin C.L.M. Buzău, în imobile supraaglomerate, în condiții improprii pentru conviețuire în comun.....30

puncte;

1.6. Persoanele care au fost evacuate în urma unor acțiuni ale Municipiului Buzău, fără culpa lor, din motive care nu au ținut de voința și comportamentul lor... 60

puncte

2. Starea civilă actuală:

2.1. Familie monoparentală (cu copii minori în întreținere).....40

puncte;

2.2. Căsătorit/comuniune consensuală..... 8

puncte;

2.3. Necăsătorit, văduv, divorțat, fără copii în întreținere.....5

puncte;

3. Număr copii în întreținere și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul:

3.1. Pentru fiecare copil.....2

puncte;

3.2. Pentru fiecare membru.....1

punct;

4. Starea de sănătate (se punctează fiecare membru al familiei cu grad de handicap):

- 4.1. Persoane cu handicap grav/ invalizi de grad.I.....20
puncte;
4.2. Persoane cu handicap accentuat/ invalizi de grad II15
puncte;
4.3. Persoane cu handicap10
puncte;
4.4. Alte boli cronice..... 5
puncte

5. Vechimea cererii solicitantului:

La întocmirea noii liste de priorități se va ține cont la punctaj de vechimea cererilor depuse de solicitanți, până la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

- 5.1. Se acordă pentru fiecare an.....1
punct;

- 6.Tinerii care au vârsta de până la 35 de ani 10
puncte;**

- 7.Tineri proveniți din case de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani.....40
puncte;**

8. Pensionarii, veteranii și văduvele de război, beneficiari ai prevederilor Legii nr.

44/1994, republicată și actualizată, eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989, beneficiari ai Legii nr. **341/2004**, beneficiarii Decretului-lege nr.

118/1990..... **25 puncte.**

9. Venitul net pe membru de familie:

9.1. Venitul net lunar pe membru de familie mai mic decât nivelul câștigului salarial

minim net lunar, pe total economie10
puncte;

9.2. Venitul net lunar pe membru de familie între nivelul câștigului salarial minim net lunar, pe total economie și nivelul salariului mediu net lunar pe economie5
puncte.

ANEXA NR. 3
la
REGULAMENTUL
privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale
aflate în patrimoniul Municipiului Buzău

**Lista cu documentele necesare întocmirii dosarului
pentru locuință socială**

1. Cerere tip - formularul de înscriere.
2. Actele de identitate ale tuturor membrilor majori ai familiei (B.I./C.I./C.I.P.) (în copie);
3. Acte de stare civilă - certificat de naștere, certificat de căsătorie, certificat de deces (în copie);
4. Adeverință de elev sau student eliberată în luna curentă sau anterioară depunerii cererii; în adeverință se va menționa dacă elevul sau studentul beneficiază de bursă – tipul și cuantumul acesteia.
5. Talonul de plată din luna curentă sau anterioară pentru persoanele care beneficiază de ajutor de șomaj, ajutor de integrare profesională sau alocație de sprijin.
6. Adeverințe de venit pentru fiecare persoană încadrată în muncă în care se va menționa venitul net lunar pe ultimele 12 luni, defalcat pe luni.
7. Taloanele sau adeverințele de pensie, de pensie suplimentară, de ajutor social în condițiile legii pensiilor și asigurărilor sociale.
8. Adeverințe eliberate de organele financiare teritoriale, în care să se menționeze veniturile realizate de membrii majori ai familiei.
9. Sentințe civile de divorț, sentințe de încredințare copii, sentințe de stabilire pensii alimentare actualizate (în copii).
10. Orice altă dovadă de venit sau declarație notarială că nu beneficiază de nici un venit.
11. Contractul de închiriere/vânzare-cumpărare al părinților pentru solicitanții care locuiesc împreună cu aceștia (în copie).
12. Certificatul de expertiză medicală a persoanelor cu handicap care necesită protecție specială (în copie).
13. Acte doveditoare pentru solicitanții proveniți din instituții de ocrotire socială, cu specificarea perioadei de internare (în copie).
14. Declarație notarială potrivit căreia solicitantul și membrii familiei acestuia nu dețin o locuință proprietate personală, nu a înstrăinat o locuință

proprietate personală după 01.01.1990, nu a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe și nu deține, în calitate de chiriaș, o altă locuință fond locativ de stat (conform Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

15. Adeverință care să ateste calitatea de veteran sau văduvă de război.

16. Acte care să ateste calitatea de beneficiar a prevederilor Legii 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.

17. Orice alt document apreciat de solicitant ca o dovadă în obținerea punctajului pentru unele drepturi pe care le-a dobândit în legătură cu închirierea locuinței, cazuri de forță majoră, situații neprevăzute sau de excelență.

18. Certificat fiscal din care să rezulte că solicitantul și oricare dintre membrii familiei nu au datorii față de municipiul Buzău;

19. Acte doveditoare privind plata chiriei (în copie);

20. Chitanțe plăți utilități (gaz, curent, apă).

Notă:

- Toate documentele vor fi depuse la Ghișeul Unic al Primăriei municipiului Buzău.
- Venitul net lunar pe familie se stabilește pe baza declarației de venit și a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale, pentru toți membrii majori din gospodărie.
- Declarațiile de venit, făcute cu nesinceritate, atrag răspunderea materială sau penală, după caz.

Anexa II
la Hotărârea nr. _____
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

REGULAMENT

privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat aflate în
administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău

CAP. I – CONSIDERAȚII GENERALE

ART. 1. (1) - Obiectul prezentului regulament îl constituie repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ al statului.

(2) Locuința din fondul locativ de stat este cea locuință construită din fondurile statului sau trecută în proprietatea statului prin naționalizare, decrete de expropriere, hotărâri judecătorești etc., aflată în proprietatea privată a statului.

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

- Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului 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;
- Legea nr. 416/2001 privind venitul minim garantat, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 74/2007 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 28, alin. (4) din O.U.G. nr. 97/2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 33, alin. (1), lit. c) H.G. nr. 1154/2022 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a prevederilor Legii nr. 196/2016 privind venitul minim de incluziune;

• Contractul de locațiune – art. 1777 și următoarele din Legea nr. 287/2009 – republicată – privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare.

ART. 3. - Principiile care stau la baza prezentului regulament sunt:

- principiul transparenței conform căruia bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel (art. 355 al O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare);

- principiul egalității și nediscriminării potrivit căruia, accesul liber și neîngrădit la locuințe reprezintă un drept al oricărui cetățean care îndeplinește condițiile de acces.

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 privind venitul minim garantat, cu modificările și completările ulterioare 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;

- **familie:** soțul, soția, copiii necăsătoriți precum și părinții soților care locuiesc și gospodăresc împreună. Este asimilată termenului de familie și situația persoanei necăsătorite care locuiește împreună cu copiii aflați în întreținerea sa;

- **copil:** copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul adoptat precum și copilul încredințat unuia dintre 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 gospodărește singură. Este asimilată persoanei singure și copilul major care, desi locuiește cu părinții, se gospodărește singură;

- **concubin/concubină:** persoana care conviețuiește cu partenerul fără îndeplinirea formelor legale de căsătorie;

- **locuință:** construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;

- **locuința cu condiții improprii:** locuința improvizată sau construcția cu destinația de locuință care nu îndeplinește cerințele minime de locuit astfel cum sunt prevăzute de lege;

- **comisie:** comisie specială cu o componentă stabilită prin hotărâre a Consiliului Local, cu atribuții privind repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat;

- **contract de închiriere:** actul juridic prin care se stabilesc drepturile și obligațiile proprietarului și chiriașului privind închirierea, exploatarea și întreținerea locuinței;

- **persoane și familii evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate în natură foștilor proprietari:** sunt persoanele fizice care îndeplinesc cumulativ, următoarele condiții:

- sunt titulare ale contractelor de închiriere sau 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, potrivit următoarelor acte normative: Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, O.U.G. nr. 94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sau alte acte normative, precum și hotărâri judecătorești cu caracter reparator, rămase definitive și irevocabile.

CAP. II. REPARTIZAREA LOCUINȚELOR

ART. 5. - Repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat, situate în municipiul Buzău, se face de către Comisia socială specială de analiză și verificare a cererilor de repartizare în vederea închirierii locuințelor din fondul statului, constituită prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Buzău potrivit prevederilor art. 30 din Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare, cu modificările și completările ulterioare. Aceasta va fi denumită în continuare Comisia.

ART. 6. (1) - În vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe cu chirie din fondul locativ de stat, comisia are, potrivit prezentului Regulament, ca atribuții:

- luarea în evidență și analizarea solicitărilor primite;
- propune Consiliului Local, în limita numărului și structurii locuințelor din fondurile statului disponibile, emiterea de repartiții în vederea închirierii.

(2) Comisia se va întruni ori de câte ori va fi necesar. De convocarea membrilor comisiei și pregătirea dosarelor care vor fi analizate în cadrul ședinței, se va ocupa secretarul comisiei cu sprijinul Serviciului Administrare și Verificare Fond Locativ.

(3) Comisia este legal constituită în prezența a jumătate plus unu din numărul membrilor în funcție. În condițiile în care comisia este legal constituită, hotărârile se adoptă cu votul majorității membrilor prezenți. Lucrările comisiei vor fi consemnate de către secretar într-un registru de procese verbale, în care se vor nota: numele membrilor prezenți, motivele privind admiterea /respingerea cererilor de acordare a unei locuințe, votul membrilor. Cu excepția secretarului comisiei, toți ceilalți membri au drept de vot.

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

(5) În realizarea atribuțiilor ce le revin, membrii comisiei vor fi sprijiniți de Serviciului Administrare și Verificare Fond Locativ.

ART. 7. - Atribuțiile Serviciului Administrare și Verificare Fond Locativ:

- a) Primește cererile depuse la Registratura Generală a Primăriei municipiului Buzău;
- b) Comunică solicitanților, prin adresă cu confirmare de primire, care sunt documentele necesare pentru constituirea sau completarea dosarului, după caz;
- c) Verifică, analizează și transmite Comisiei informațiile pe care le deține referitor la dosarele solicitanților de locuință;
- d) Întocmește referate privind starea de fapt în care se găsește locuința, însoțite - dacă este cazul - de schițe sau fotografii, în situația în care o locuință este inutilizabilă.

ART. 8. La atribuirea unei locuințe din fondurile statului au acces următoarele categorii de persoane:

- a) cetățenii români, cu vârsta minimă de 18 ani, cu domiciliul în municipiul Buzău (sintagma de "domiciliul în municipiul Buzău" include și cazurile persoanelor care sunt fără locuință sau fără domiciliu, identificate pe raza municipiului Buzău, așa cum sunt recunoscute prin cărțile de identitate provizorii eliberate de SPCLEP Buzău cu mențiunea: "lipsă locuință" sau "lipsă dovadă adresă domiciliu");
- b) tineri proveniți din instituții de ocrotire socială care au împlinit 18 ani;
- c) invalizi de gradul I sau II;
- d) persoane cu dizabilități;
- e) pensionari, precum și veterani și văduve de război;
- f) beneficiarii prevederilor Legii nr. 341/2004 a recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977;
- g) beneficiarii prevederilor Decretului-Lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri.

ART. 9. - Nu pot beneficia de locuințe din fondurile statului persoanele/famiiliile care se găsesc în una din situațiile:

- a) dețin în proprietate o locuință;
- b) au înstrăinat o locuință 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 chiriaș, o altă locuință din fondul locativ.

ART. 10. - Având în vedere că:

1. La nivelul municipiului Buzău nu există locuințe de necesitate pentru familiile cu copii minori în întreținere, aflate în risc de evacuare sau rămase în circumstanțe excepționale fără adăpost,

2. Locuințele din fondurile statului sunt în prezent ocupate și pot deveni disponibile în vederea închirierii doar în următoarele cazuri:

- la cererea de renunțare a chiriașului;
- la decesul titularului, dacă în contract nu au fost menționați ascendenți sau descendenți care au locuit împreună cu titularul;
- în caz de evacuare silită (în situația punerii în executare a unei hotărâri judecătorești),

3. Stocul locuințelor din fondurile statului se poate epuiza în cazul vânzării acestora către chiriași în baza Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sau în baza Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare,

Locuințele din fondurile statului rămase vacante pe perioada exploatării acestora în regim de închiriere, se constituie ca fond de locuințe ce pot fi atribuite în regim de urgență următoarelor categorii:

- persoanelor și familiilor (chiriași în locuințele administrate de Consiliul Local) ale căror locuințe au devenit inutilizabile;
- chiriașii evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari;
- chiriașii care au fost evacuați în urma unor acțiuni ale municipiului Buzău, fără culpa lor, din motive care nu au ținut de voința și comportamentul lor;
- victimelor violenței domestice;
- familiilor cu copii minori în întreținere aflate în risc de evacuare sau care au rămas fără adăpost;
- persoană sau familie pentru care se impune luarea unor măsuri de protecție socială.

ART. 11. - Atribuții specifice

În urma analizării solicitărilor, pe lângă atribuțiile generale, Comisia propune Consiliului Local următoarele:

-aprobarea mutării în regim de urgență a chiriașilor care locuiesc în construcții expuse unui risc major, a căror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă;

-aprobarea mutării în regim de urgență a chiriașilor care au fost evacuați în urma unor acțiuni ale municipiului Buzău, fără culpa lor, din motive care nu au ținut de voința și comportamentul lor;

-aprobarea mutării în regim de urgență a victimelor violenței domestice;

-aprobarea mutării în regim de urgență a familiilor cu copii minori aflați în întreținere, aflate în situații de impas, în circumstanțe excepționale (fără adăpost), risc de abandon școlar, risc de excluziune socială și ale căror venituri nu le poate asigura achiziționarea unei locuințe sau plata unei chirii pe piața liberă;

-aprobarea cererilor privind schimbul de locuințe de aceeași categorie, la solicitarea chiriașilor – titulari ai contractelor de închiriere. Schimbul poate fi:

- un acord/convenție între doi chiriași;
- schimbul unei locuințe atribuite cu o altă locuință de aceeași categorie devenită vacantă pe parcursul exploatării;

-aprobarea cererilor de extindere a spațiului de locuit, la solicitarea titularilor contractelor de închiriere, în următoarele condiții:

- suprafața locuibilă disponibilă este în același condominiu cu locuința deținută de solicitantul extinderii, iar prin alipire se poate constitui o singură unitate locativă;
- se are în vedere asigurarea exigențelor minime din Anexa 1 la Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-aprobarea cererilor privind defalcarea spațiului de locuit, la solicitarea titularului contractului de închiriere, atunci când o locuință este ocupată de două sau

mai multe familii și acestea doresc să se gospodărească separat, urmând ca separarea bransamentelor la utilități să se facă pe cheltuială proprie, fără posibilitatea de a-și recupera sumele investite de la locator;

-aprobarea cererilor privind redistribuirea/reatribuirea locuinței către solicitanții și/sau membrii familiei de gradul I ai acestora (soț, soție, copii care locuiesc și gospodăresc împreună) care nu au fost evacuați în urma rezilierii contractului de închiriere prin sentință civilă și la data formulării cererii nu mai înregistrează debite restante, pentru care a operat tacita relocațiune.

CAP. III. ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR

ART. 12. - Închirierea locuințelor din fondurile statului se face pe baza unui contract de închiriere încheiat între Statul Român (în calitate de proprietar) prin Consiliul Local al Municipiului Buzău (în calitate de administrator) și chiriaș, care 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 (dacă 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, coșerit, gunoi, etc);
- g) Durata închirierii;
- h) Condițiile privind folosința exclusivă și în comun a părților aflate în coproprietate;
- i) Persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului de închiriere;
- j) Alte clauze convenite între părți, în condițiile legii.

Contractul de închiriere se încheie de către primar cu beneficiarii stabiliți de Consiliul Local, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire, pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale, conform prevederilor art. 44 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, actualizată.

Contractul reprezintă voința părților și orice modificare sau completare a clauzelor contractuale se poate face numai în scris și cu acordul ambelor părți.

CAP. IV. - ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE (LOCAȚIUNE)

ART.13. (1) – Contractul de închiriere/locațiune încetează de drept în următoarele situații:

a) la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă. Încetarea contractului nu are niciun efect asupra obligațiilor de plată scadente;

b) în cazul în care bunul închiriat este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit conform destinației stabilite de părți;

c) în termen de 60 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul de contract sau de la data decesului titularului de contract, dacă persoanele îndreptățite prin lege/incluse în fișa locativă nu au solicitat preluarea contractului sau

nu îndeplinesc condițiile prevăzute de lege în acest sens.

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

ART. 14. (1) – Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

(2) Contractul de închiriere se reziliează, la cererea proprietarului, și în următoarele situații:

- a) chiriașul (locatarul) nu a achitat chiria 3 luni consecutiv;
- b) chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau a înstrăinat părți din acestea;
- c) chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea ori împiedică folosirea normală a locuinței;
- d) chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 90 de zile, dacă au fost stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului;
- e) chiriașul nu a achitat utilitățile (apă-canal, energie termică, electricitate, canalizare, gaze naturale, apă, salubritate) 3 luni;
- f) chiriașul a schimbat destinația spațiului;
- g) în cazul în care, cu ocazia a două verificări consecutive, se constată că locuința este ocupată de alte persoane decât titularul și persoanele menționate în contract;
- h) în situația în care locatarul a făcut modificări/amenajări imobilului închiriat fără acordul scris al proprietarului;
- i) când locatarul subînchiriază locuința deținută, cedează locațiunea sau schimbă destinația spațiului închiriat, cu obligația suportării eventualelor daune cauzate.

(3) În toate cazurile prevăzute la alin. 1 și 2, locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 de zile de la data notificării de reziliere.

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

(5) Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatarului până la acea dată.

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

ART. 15. - În caz de neplată a chiriei, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească, în baza căreia chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, majorările de întârziere și cheltuielile de judecată. Chiria pe care o suportă chiriașul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia.

ART. 16. - În cazul decesului titularului contractului de închiriere, închirierea poate continua, după caz, cu următoarele categorii de persoane:

- a) În beneficiul soțului / soției, dacă a locuit împreună cu titularul;
- b) În beneficiul descendenților sau ascendenților de grad I, dacă au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere;
- c) În beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cel puțin un an cu titularul și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

ART. 17. – Serviciul Administrare Fond Locativ din cadrul Primăriei municipiului Buzău va verifica ori de câte ori este necesar starea de fapt a locuințelor închiriate, pe toată perioada de valabilitate a contractului de închiriere.

ART. 18. - Orice litigiu în legătură cu aplicarea prevederilor Legii locuinței se soluționează de către instanțele judecătorești (art. 61 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

ART. 19. - Prezentul Regulament se completează cu dispozițiile legale în vigoare. Orice modificare legislativă nou intervenită referitoare la obiectul prezentului Regulament atrage implicit modificarea sau completarea acestuia în mod corespunzător.

PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU

Constantin TOMA



ȘEF SERVICIUL ADMINISTRARE FOND LOCATIV

Carmen Boricianu

CONSILIER JURIDIC
SERVICIUL ADMINISTRARE FOND LOCATIV

Diana – Mihaela Culicovschi

ANEXA NR. 1
la
REGULAMENTUL
privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat
aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău

Municipiul Buzău
Serviciul Administrare Fond Locativ
Nr. înregistrare:

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele locative cu destinația de locuință
din fondurile statului

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între

Statul Român, în calitate de proprietar, prin Consiliul Local al Municipiului Buzău (administrator cu sediul în Piața Daciei nr. 1, județul Buzău, identificat cu CIF 4233874, cont IBAN RO86TREZ16621A300530XXX deschis la Trezoreria Buzău, prin Primar,, în calitate de LOCATOR, pe de o parte ,
și

..... identificat/ă cu C.I./B.I. seria nr., CNP, eliberat(ă) de, la data de, în calitate de LOCATAR,

în baza Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a cererii/H.C.L.M. nr. prin care s-a aprobat prelungirea/încheierea contractului de închiriere pentru **locuința** situată în municipiul Buzău, str....., nr., et., ap., județul Buzău, prevăzută în fișa suprafeței locative, au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului îl reprezintă **închirierea unui spațiu – imobil cu destinație de locuință** situat în municipiul Buzău, str....., nr., et., ap., județul Buzău, descris în fișa suprafeței locative și fișa de calcul care fac parte integrantă din prezentul contract.

Art. 2. Imobilul care face obiectul închirierii se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire anexat și va fi folosit de chiriaș conform destinației funcționale.

Art. 3. Părțile contractante sunt locatorul pe de o parte și locatarul (chiriașul) împreună cu membrii familiei sale prevăzuți în fișa locativă, cu drepturi și obligații egale în ceea ce privește executarea contractului. Aceștia răspund în solidar la plata chiriei, a cheltuielilor de întreținere, reparațiilor privind instalațiile comune pe care le folosesc precum și a altor obligații care decurg din folosința spațiului locativ.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 4. (1) - Prezentul contract de închiriere se încheie la data de și are o valabilitate ani, până la data de

(2) După expirarea perioadei pentru care a fost închiriat spațiul locativ, prelungirea contractului de închiriere se face prin act adițional, pe baza documentelor doveditoare, de către Serviciul Administrare Fond Locativ, în baza hotărârii Consiliului local de aprobare a prelungirii contractelor.

(3) Locatorul își rezervă dreptul de a înscrie în contract și alte clauze în conformitate cu noile acte normative care vor fi adoptate, prin înștiințarea prealabilă a titularului de contract.

(4) Prezentul contract de închiriere poate fi prelungit la cererea chiriașului prin acordul scris al ambelor părți, dacă sunt îndeplinite condițiile cerute de lege. Dacă părțile nu consimt asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să predea locuința la expirarea acestuia, în afară de cazurile expres prevăzute de lege.

Art. 5. Contractul de închiriere încetează în termen de 60 de zile de la data părăsirii locuinței sau de la data decesului titularului contractului, dacă persoanele înscrise în fișa locativă nu solicită prelungirea contractului de închiriere în termenul arătat.

Art. 6. (1) - Locatarul are obligația să solicite, prin cerere expresă însoțită de acte doveditoare necesare, reînnoirea/prelungirea contractului de închiriere, anterior expirării duratei acestuia, în aceleași condiții, cu excepția nivelului chiriei care va fi actualizat periodic conform legislației în vigoare.

(2) Lipsa unei cereri exprese din partea locatarului de prelungire/reînnoire a contractului de închiriere precum și refuzul nejustificat al acestuia de a face demersurile legale necesare prelungirii/reînnoirii contractului de închiriere, urmate de refuzul acestuia de a elibera locuința, îl îndreptățește pe locator să solicite în instanța de judecată evacuarea locatarului, cu plata de daune interese, la instanța competentă.

IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI

Art. 7. Prețul locațiunii (chiriei) pe lună pentru folosirea obiectului închirierii este delei, calculat conform prevederilor legale, așa cum este determinat în fișa de calcul a chiriei și poate suporta modificări în funcție de modificările legislative ce pot interveni după intrarea în vigoare a prezentului contract.

V. PLATA CHIRIEI

Art. 8. Plata chiriei se face lunar la casieria instituției, cel mai târziu până în ultima zi a lunii în curs pentru care se datorează chiria sau în conturile care îi vor fi puse la dispoziție, la cerere, locatarului.

Art. 9. Quantumul lunar al chiriei și al majorărilor aferente neplății în termenul legal

poate fi modificat în funcție de actele normative ce pot interveni după încheierea prezentului contract.

Art. 10. Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice în termen de 30 de zile locatarului orice modificare intervenită în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a prezentului contract.

Art. 11. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care creanța a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante conform prevederilor Hotărârii de Guvern nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 12. Locatarul este obligat la plata taxelor și impozitelor asupra bunului închiriat conform legislației în vigoare.

Art.13. Executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar locatarul va fi obligat să achite chiria restantă precum și dobânda, cheltuielile de judecată, cheltuielile de executare silită și evacuare.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA LOCUINȚEI CARE FACE OBIECTUL PREZENTULUI CONTRACT

Art. 14. Obligațiile locatarului:

- a) să predea locatarului bunul dat în locațiune;
- b) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii;
- c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.);
- d) să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întreținere pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite;
- e) să întrețină tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a bunului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință;
- f) în situația în care locuința ce face obiectul închirierii se află într-un imobil proprietate mixtă, locatarul se obligă să suporte cotele privind reparațiile la părțile comune stabilite conform legii, numai în cazul în care a fost înștiințat, în prealabil, de necesitatea efectuării acestora și a participat direct prin reprezentanții săi legali la recepționarea lucrării;
- g) să solicite locatarului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrări/modificări constructive fără acordul prealabil, dat în

scris, al locatorului/administratorului, cu plata despăgubirii pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;

h) să efectueze verificări periodice ale imobilului, în prezența locatarului sau a persoanelor cu drepturi locative înscrise în fișa locativă.

i) are dreptul să verifice, atunci când situația o impune, modul în care chiriașul folosește și întreține suprafața locativă închiriată, iar periodic, modul în care sunt folosite și întreținute instalațiile comune ale clădirii.

Art. 15. Locatarul are următoarele obligații principale:

a) să ia în primire bunul dat în locațiune și să folosească locuința potrivit destinației prevăzute în contract;

b) să încheie în termen de 10 zile lucrătoare de la data încheierii prezentului contract, contracte cu principalii furnizori de servicii în nume propriu;

c) să achite, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, cheltuielile referitoare la utilitățile de care beneficiază pentru întreaga perioadă în care ocupă imobilul (consumurile individuale de apă-canal, energie termică, electricitate, canalizare, gaze naturale, cheltuielile comune de administrare a condominiului, e.t.c.);

d) să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilit prin contract;

e) să restituie bunul la încetarea din orice cauză a contractului de locațiune, la împlinirea termenului de preaviz, obligația de restituire a locuinței devine exigibilă iar contractul de închiriere constituie în condițiile Codului civil, titlu executoriu cu privire la această obligație;

f) să efectueze reparațiile locative și de întreținere curentă a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului;

g) să nu subînchirieze locuința, să nu transmită dreptul de locuire sau să schimbe destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz;

h) să înlocuiască elementele de construcție și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii. Dacă persoanele ce au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de către cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

i) să asigure curățenia, igienizarea, repararea și păstrarea în bune condiții în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;

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

k) să aibă un comportament care să nu facă imposibilă conviețuirea cu ceilalți locatari, să se conformeze regulilor de conviețuire în comun și să nu producă prejudicii în condominiu;

l) să notifice de îndată locatorului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia, sub sancțiunea suportării de daune interese și a oricăror cheltuieli intervenite ca urmare a nerespectării acestor dispoziții;

m) să aducă la cunoștință proprietarului în scris, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar pe familie, de natură să determine mărirea chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului;

n) să efectueze îmbunătățirile necesare scopului închirierii, fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia, fiind condiționat de obținerea acordului scris al locatorului/administratorului;

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

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

Art. 16. Contractul de locațiune încetează de drept:

- la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă. Încetarea contractului nu are niciun efect asupra obligațiilor de plată scadente;

- în cazul în care bunul închiriat este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit conform destinației stabilite de părți;

- în termen de 60 zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data decesului titularului contractului, dacă persoanele îndreptățite prin lege/înscrise în fișa locativă nu au solicitat preluarea contractului sau nu îndeplinesc criteriile prevăzute de lege în acest sens.

VIII. REZILIEREA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

Art. 17. - Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

Art. 18. - Locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile calendaristice. Orice clauză contrară este considerată nescrisă.

Art. 19. - La cererea proprietarului, în cazul în care:

- a) Locatarul (chiriașul) nu a achitat chiria 3 luni consecutiv;

- b) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau a înstrăinat părți din acestea;

- c) locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea ori împiedică folosirea normală a locuinței;

- d) locatarul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 90 de zile, dacă au fost stabilite prin contractul de închiriere în

sarcina chiriaşului;

- e) locatarul nu a achitat utilităţile (apă - canal, energie termică, electricitate, canalizare, gaze naturale, apă, salubritate), 3 luni consecutiv;
- f) locatarul a schimbat destinaţia spaţiului;
- g) locatarul nu a notificat Serviciul Administrare Fond Locativ, în termen de 30 de zile, cu privire la orice modificare intervenită faţă de condiţiile iniţiale care au stat la baza repartizării locuinţei (modificări venit, număr membri (copii/părinţi/soţi/concubini, etc);
- h) în cazul în care, cu ocazia a două verificări consecutive, se constată că locuinţa este ocupată de alte persoane decât titularul şi persoanele menţionate în contract;
- i) în situaţia în care locatarul a făcut modificări/amenajări imobilului închiriat fără acordul scris al proprietarului;
- j) când locatarul subînchiriază locuinţa deţinută, cedează locaţiunea sau schimbă destinaţia spaţiului închiriat, cu obligaţia suportării eventualelor daune cauzate.

Art. 20. - În toate cazurile de reziliere, locatarul este obligat să predea locuinţa în termen de 30 de zile de la data notificării de reziliere.

Art. 21. În cazul în care locatarul nu eliberează locuinţa închiriată, conflictele se soluţionează de instanţele judecătoreşti, iar locatorul poate să ceară în justiţie atât evacuarea necondiţionată a titularului de contract, cât şi a membrilor familiei acestuia, cuprinşi în fişa locativă, parte integrantă a contractului de închiriere.

Art. 22. Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriaşului se face în baza unei hotărâri judecătoreşti.

Art. 23. Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinţei, precum şi la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

IX. CLAUZE FINALE

Art. 24. Subînchirierea, cesiunea contractului de închiriere, ori schimbarea destinaţiei locuinţei sunt interzise şi atrag rezilierea acestuia conform procedurilor legale în vigoare.

Art. 25. Evacuarea chiriaşului se va realiza în urma unui preaviz de 30 zile calendaristice în baza unei hotărâri judecătoreşti definitive, iar chiriaşul este obligat să achite chiria scadentă până la data punerii în executare efectivă a hotărârii, precum şi cheltuielile de judecată, executare silită şi evacuare, ocazionate de această măsură.

Art. 26. Locatarul/chiriaşul şi persoanele care locuiesc împreună cu acesta nu se pot prevala de dispoziţiile art. 1831 şi art. 1832 din Codul Civil pentru a se opune evacuării, întemeiate pe dispoziţiile art. 1816, alin. 3 din Codul Civil.

Art. 27. Schimbul de locuinţe între titularii contractelor de închiriere va fi permis numai cu acordul locatorului.

X. FORȚA MAJORĂ

Art. 28. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau necorespunzătoare a oricărei obligații care i-ar reveni din derularea prezentului contract de închiriere, dacă neexecutarea sau executarea parțială este cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

Art.29. Partea care invocă forța majoră este obligată să-i notifice celeilalte părți producerea evenimentului de forță majoră și să ia măsurile necesare limitării consecințelor acestuia.

XI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art. 30. Acest contract reprezintă voința părților și orice modificare sau completare a clauzelor contractuale se poate face numai în scris și cu acordul ambelor părți.

Art.31. În accepțiunea prezentului contract, orice notificare adresată de către una dintre părțile contractante celeilalte părți, este valabil îndeplinită dacă va fi formulată în scris, în conformitate cu dispozițiile în materie.

Art.32. Părțile convin ca toate neînțelegerile privind validitatea, interpretarea, executarea, derularea, încetarea și rezilierea prezentului contract să fie rezolvate pe cale amiabilă.

Art.33. În cazul în care litigiile/divergențele nu pot fi soluționate amiabil, părțile se vor adresa instanțelor competente.

XII. ALTE CLAUZE ÎNTRE PĂRȚI

Art. 34. Prezentul contract se completează cu dispozițiile legale în vigoare. Orice modificare legislativă nou intervenită referitoare la obiectul prezentului contract atrage implicit modificarea sau completarea acestuia în mod corespunzător.

Art. 35. Acest contract este o convenție legal făcută cu putere de lege între părțile contractante.

Art. 36. Prezentul contract s-a încheiat astăzi,, în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar pentru organele fiscale locale.

**LOCATOR,
PRIMAR**

LOCATAR,
titular de contract,

Control Financiar Preventiv,

Consilier juridic,

Întocmit,

ANEXA NR. 2

la

REGULAMENTUL

privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat
aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău

Lista cu documentele necesare întocmirii dosarului pentru solicitanții unei locuințe din fondurile statului

1. Cerere-formularul de înscriere.
2. Copii ale actelor de identitate ale tuturor membrilor majori ai familiei.
3. Alte acte de stare civilă- certificat de naștere, de căsătorie, de deces;
4. Adeverință de elev sau student eliberată în luna curentă sau anterioară depunerii cererii; în adeverință se va menționa dacă beneficiază de bursă – tipul și cuantumul acesteia.
5. Talonul de plată din luna curentă sau anterioară pentru persoanele care beneficiază de ajutor de șomaj, ajutor de integrare profesională sau alocație de sprijin.
6. Adeverințe pentru persoanele încadrate în muncă în care se va menționa venitul net lunar pe ultimele 12 luni, defalcat pe luni.
7. Taloanele sau adeverințele de pensie, de pensie suplimentară, de ajutor social în condițiile legii pensiilor și asigurărilor sociale.
8. Adeverințe eliberate de organele financiare teritoriale, în care să se menționeze veniturile realizate de membrii majori ai familiei.
9. Sentințe civile de divorț, sentințe de încredințare copii, sentințe de stabilire pensii alimentare actualizate (în copii).
10. Orice altă dovadă de venit sau declarație notarială că nu beneficiază de nici un venit.
11. Contractul de închiriere/vânzare-cumpărare al părinților pentru solicitanții care locuiesc împreună cu aceștia (în copie).
12. Certificatul de expertiză medicală a persoanelor cu handicap care necesită protecție specială (în copie).
13. Acte doveditoare pentru solicitanții proveniți din instituții de ocrotire socială, cu specificarea perioadei de internare (în copie).
14. Declarație notarială potrivit căreia solicitantul nu deține locuință proprietate personală, nu a înstrăinat o locuință proprietate după 01.01.1990, nu a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe și nu deține în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locative aflat în administrarea consiliului local (conform Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare).
15. Adeverință care să ateste calitatea de veteran sau văduvă de război.
16. Acte care să ateste calitatea de beneficiar a prevederilor Legii 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.

17. Orice alt document apreciat de solicitant ca o dovadă în obținerea punctajului pentru unele drepturi pe care le-a dobândit în legătură cu închirierea locuinței, cazuri de forță majoră, situații neprevăzute sau de excelență.

Notă:

- Toate documentele vor fi depuse într-un dosar cu șină.
- Venitul net lunar pe familie se stabilește pe baza declarației de venit și a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale, pentru toți membrii majori din gospodărie.
- Declarațiile de venit, făcute cu nesinceritate, atrag răspunderea materială sau penală, după caz.

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aflate în patrimoniul Municipiului Buzău și a Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău

Administrația publică și serviciile publice au un rol important în viața cetățenilor, întrucât trebuie să răspundă nevoilor acestora și să soluționeze problemele cu care cetățenii se confruntă, dar și să răspundă cerințelor crescute într-o măsură mai promptă și mai competitivă, în conformitate cu principiile de funcționare ale administrației publice locale.

În prezent, la nivelul U.A.T. Municipiul Buzău este în vigoare Regulamentul și criteriile pentru repartizarea și închirierea locuințelor sociale din municipiul Buzău, adoptat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 358 din 12 decembrie 2019.

Necesitatea și oportunitatea aprobării unor noi regulamente privind închirierea locuințelor sociale și a celor din fondul locativ de stat derivă din:

- Modificarea criteriilor de ierarhizare și a punctajului acordat acestora în vederea identificării persoanelor/familiilor aflate în situațiile cele mai vulnerabile;

- Reglementarea distinctă a regimului de închiriere a locuințelor sociale, față de cele din fondul locativ de stat, inclusiv lipsa unui regulament de atribuire ale acestora din urmă;

- Situațiile de fapt constatate pe parcursul derulării activității de administrare a fondului locativ, cum ar fi:

- a) reatribuirea spațiilor cu destinația de locuință către solicitanții și/sau membrii familiei de gradul I ai acestora (soț, soție, copii care locuiesc și gospodăresc împreună) care nu au fost evacuați în urma rezilierii contractului de închiriere prin hotărâre judecătorească, iar în prezent nu înregistrează debite restante, pentru care a operat tacita relocațiune;

- b) extinderea spațiului de locuit cu un spațiu disponibil din același condominiu, în situația în care suprafața locativă deținută de către familia solicitantă nu corespunde exigențelor minimale prevăzute la pct. B din Anexa nr. 1 a Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- c) defalcarea spațiului de locuit și întocmirea a două noi contracte de închiriere, în situația în care două familii gospodăresc în aceeași unitate locativă, dar doresc separarea la plata chiriei și utilităților, deoarece conviețuirea în comun nu mai este posibilă;

d) schimbul de locuințe care se poate realiza fie prin acordul a doi chiriași, fie prin schimbul unei locuințe deținută cu contract de închiriere cu o locuință vacantă, cu condiția ca locuințele supuse schimbului să fie de aceeași categorie;

e) mutarea în regim de urgență.

f) chiriașii evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari;

g) familiile cu copii minori aflați în întreținere, aflate în situații de impas, în circumstanțe excepționale (fără adăpost), risc de abandon școlar, risc de excluziune socială și ale căror venituri nu le poate asigura achiziționarea unei locuințe sau plata unei chirii pe piața liberă;

h) chiriașii care locuiesc în construcții expuse unui risc major, a căror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă;

i) chiriașii evacuați în urma unor acțiuni ale municipiului Buzău, fără culpa lor, din motive care nu au ținut de voința și comportamentul lor;

j) victimele violenței domestice;

k) alte situații excepționale.

Necesitatea elaborării unor noi reglementări, adaptate la realitățile economico-sociale de pe raza U.A.T. Municipiul Buzău, în scopul optimizării, eficientizării, creșterii calității serviciilor publice, armonizării cerințelor și procedurilor, îmbunătățirii percepției cetățenilor asupra calității și performanței serviciilor Primăriei municipiului Buzău și al consolidării încrederii cetățenilor în instituția noastră, prin transparența activităților desfășurate.

Ținând cont de considerentele invocate, pentru soluționarea cu celeritate a cererilor tot mai numeroase și cu o problemă diversă, a fost necesară elaborarea a două regulamente și respectiv înființarea a două comisii. Astfel, un regulament va reglementa repartizarea și închirierea locuințelor sociale, iar celălalt va reglementa repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat, totodată fiind reglementate și situațiile deosebite în care autoritatea este obligată să intervină prin măsuri de protecție socială.

Având în vedere aspectele menționate, consider oportună înaintarea spre dezbatere și aprobare a prezentului proiect de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aflate în patrimoniul municipiului Buzău și a Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău.

PRIMAR,
Constantin Toma



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
-Serviciul Administrare Fond Locativ-
Nr. 131.900/02.08.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

*la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind
repartizarea și închirierea locuințelor sociale aflate în patrimoniul
Municipiului Buzău și a Regulamentului privind repartizarea și închirierea
locuințelor din fondul locativ de stat aflate în administrarea Consiliului
Local al Municipiului Buzău*

Având în vedere următoarele:

- art. 1, alin (3) din Constituția României, potrivit căruia: "România este stat de drept, democratic și social, în care demnitatea omului, drepturile și libertățile cetățenilor, libera dezvoltare a personalității umane, dreptatea și pluralismul politic reprezintă valori supreme, în spiritul tradițiilor democratice ale poporului român și idealurilor Revoluției din decembrie 1989, și sunt garantate";

- art. 47, alin. (1) din Constituția României, potrivit căruia: "Statul este obligat să ia măsuri de dezvoltare economică și de protecție socială, de natură să asigure cetățenilor un nivel de trai decent";

- art. 15, alin. (1) din Constituția României, conform căruia "Cetățenii beneficiază de drepturile și de libertățile consacrate prin Constituție și prin alte legi și au obligațiile prevăzute de acestea";

- art. 16, alin. (1) din Constituția României, conform căruia "Cetățenii sunt egali

în fața legii și a autorităților publice, fără privilegii și fără discriminări";

- prevederile art. 43, art. 71 și art. 72 din Legea locuinței nr. 114/1996,

republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 21, art. 22, art. 23 și art. 30 din Normele metodologice pentru

punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile O.U.G. nr. 137/31.08.2000 privind prevenirea și sancționarea

tuturor formelor de discriminare, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Administrația publică și serviciile publice au un rol important în viața cetățenilor, întrucât trebuie să răspundă nevoilor acestora și să soluționeze problemele cu care cetățenii se confruntă, dar și să răspundă cerințelor crescute într-o măsură mai promptă și mai competitivă, în conformitate cu principiile de funcționare a administrației publice locale.

În prezent, este în vigoare Regulamentul și criteriile pentru repartizarea și închirierea locuințelor sociale din municipiul Buzău, adoptat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 358 din 12 decembrie 2019.

Necesitatea aprobării unor noi regulamente privind închirierea locuințelor sociale și a celor din fondul locativ generată de:

- Modificarea criteriilor de ierarhizare și a punctajului acordat acestora în vederea identificării persoanelor/familiilor aflate în situațiile cele mai vulnerabile;

- Reglementarea distinctă a regimului de închiriere a locuințelor sociale, față de cele din fondul locativ de stat, inclusiv lipsa unui regulament de atribuire ale acestora din urmă;

- Situațiile constatate pe parcursul derulării activității de administrare a fondului locativ cum ar fi:

- a) reatribuirea spațiilor cu destinația de locuință către solicitanții și/sau membrii familiei de gradul I ai acestora (soț, soție, copii care locuiesc și gospodăresc împreună) care nu au fost evacuați în urma rezilierii contractului de închiriere prin hotărâre judecătorească, iar în prezent nu înregistrează debite restante, pentru care a operat tacita relocațiune;

- b) extinderea spațiului de locuit cu un spațiu disponibil din același condominiu, în situația în care suprafața locativă deținută de către familia solicitantă nu corespunde exigențelor minimale prevăzute la pct. B din Anexa nr. 1 a Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- c) defalcarea spațiului de locuit și întocmirea a două noi contracte de închiriere, în situația în care două familii gospodăresc în aceeași unitate locativă, dar doresc separarea la plata chiriei și utilităților, deoarece conviețuirea în comun nu mai este posibilă;

- d) schimbul de locuințe care se poate realiza fie prin acordul a doi chiriași, fie prin schimbul unei locuințe deținută cu contract de închiriere cu o locuință vacantă, cu condiția ca locuințele supuse schimbului să fie de aceeași categorie;

- e) mutarea în regim de urgență

- l) chiriașii evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari;

- m) familiile cu copii minori aflați în întreținere, aflate în situații de impas, în circumstanțe excepționale (fără adăpost), risc de abandon școlar, risc de excluziune socială și ale căror venituri nu le poate asigura achiziționarea unei locuințe sau plata unei chirii pe piața liberă;

- n) chiriașii care locuiesc în construcții expuse unui risc major, a căror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă;

- o) chiriașii evacuați în urma unor acțiuni ale municipiului Buzău, fără culpa lor, din motive care nu au ținut de voința și comportamentul lor;

- p) victimele violenței domestice;
- q) alte situații excepționale.

Necesitatea elaborării unor reglementări adaptate la realitățile economico-sociale de pe raza U.A.T. - Municipiul Buzău, în scopul optimizării, eficientizării, creșterii calității serviciilor publice, armonizării cerințelor și procedurilor, îmbunătățirii percepției cetățenilor asupra calității și performanței serviciilor Primăriei municipiului Buzău și al consolidării încrederii cetățenilor în instituția noastră, prin transparența activităților desfășurate.

Tinând cont de considerentele invocate, pentru soluționarea cu celeritate a cererilor tot mai numeroase și cu o problemă diversă, a fost necesară elaborarea a două regulamente și respectiv înființarea a două comisii. Astfel, un regulament va reglementa repartizarea și închirierea locuințelor sociale, iar celălalt va reglementa repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat, totodată fiind reglementate și situațiile deosebite în care autoritatea este obligată să intervină prin măsuri de protecție socială.

La întocmirea prezentului raport s-au avut de asemenea în vedere adresele înregistrate la instituția noastră sub nr. 72126/02.05.2023 și nr. 82847/16.05.2023 provenite de la Instituția Avocatului Poporului - Biroul Teritorial Ploiești, prin care, în baza art. 59 alin. (2) din Constituția României, ne-au fost solicitate explicații asupra măsurilor de protecție socială, stadiul elaborării și adoptării Regulamentului de repartizare, închiriere a locuințelor din fondurile statului.

Față de cele prezentate mai sus, Serviciul Administrare Fond Locativ a elaborat prezentul proiect de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aflate în patrimoniul Municipiului Buzău și a Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău.

Șef Serviciu Administrare Fond Locativ,
Carmen Boricianu



Consilier juridic - Serviciul Administrare Fond Locativ,
Diana – Mihaela Culicovschi



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- PRIMAR -
Nr.179/CLM/02.08.2023

ANUNȚ PUBLIC

Astăzi, 02.08.2023, primarul Municipiului Buzău anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a următorului act normativ:

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 157/02.08.2023 pentru aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aflate în patrimoniul municipiului Buzău și a Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău.

Înscrierile aferente proiectului de act normativ sunt:

- proiectul de hotărâre, împreună cu anexele.
- referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău.
- raportul de specialitate al Serviciului Administrare Fond Locativ.

Documentația poate fi consultată:

- pe pagina de internet a instituției, la www.primariabuzau.ro.
- proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la Biroul de relații cu publicul al instituției.

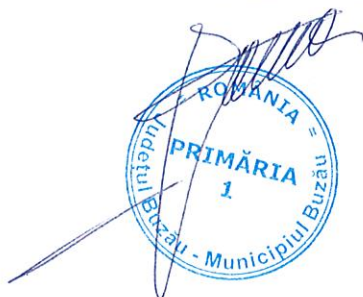
Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de 14.09.2023, ora 10:00:

- ca mesaj în format electronic, pe adresa de e-mail: **ghiseu.unic@primariabuzau.ro**;
- prin poștă, pe adresa: Buzău, Piața Daciei, nr. 1, județul Buzău;
- la sediul instituției, la Registratură, la adresa: Buzău, Piața Daciei, nr. 1, județul Buzău.

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact:
telefon: **0238.723.371**, e-mail: **petronela.jipa@primariabuzau.ro**, persoană de contact:
Jipa Petronela.

PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU,
Constantin TOMA





PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
BUZĂU



Directia Administrație Publică Locală
Nr. 157.219/14.09.2023

În atenția: **Secretarului General al Municipiului Buzău**
Serviciul Administrare Fond Locativ

Subiect: asigurare transparență decizională pentru proiect de hotărâre cu caracter normativ

Notă Internă,

În conformitate cu dispozițiile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a fost inițiat **PROIECTUL DE HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV nr. 157 din 2.08.2023** pentru aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aflate în patrimoniul municipiului Buzău și a Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat, aflate în administrarea Consiliul Local al Municipiului Buzău, ce s-a aflat în dezbatere publică în perioada 02.08.2023 - 14.09.2023, ora 10.00.

În această perioadă nu s-au depus propuneri, sugestii sau opinii privind proiectul de hotărâre menționat mai sus.

Responsabil cu societatea civilă
Petronela Jipa