**anexa nr. 1 la HCL nr………………………….……**

**REGULAMENT**

**privind criteriile pentru repartizarea și închirierea locuințelor sociale**

**din Municipiul Caransebes**

**CAP. I – CONSIDERAȚII GENERALE**

**Art.1** (1) Obiectul prezentului Regulament îl constituie repartizarea și închirierea locuințelor sociale aflate în proprietatea/administrarea UAT Caransebes.

(2) Locuința socială este locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condi-țiile pieței conform prevederilor art.2 lit. c) din Legea Locuinței nr.114/1996.

**Art.2** Principiile care stau la baza prezentului Regulament sunt:

1. a) Principiul transparenței conform căruia, locuințele sociale se repartizează și se închiriază pe baza listei de priorități aprobată de Consiliul Local al Municipiului Caransebes, în condițiile legii;
2. b) Principiul egalității și nediscriminării potrivit căruia, accesul liber și neîngrădit la locuințe reprezintă un drept al oricărui cetățean care îndeplinește condițiile de acces.

**Art.3** În sensul prezentului Regulament se definesc următorii termeni:

1. a) Persoană marginalizată: persoană care beneficiază de venit minim garantat sau face parte dintr-o familie beneficiară de venit minim garantat în condițiile Legii nr. 416/2001 privind venitul minim garantat, cu modificările și completările ulterioare și se află în una din următoarele situații:
2. - Nu are loc de muncă;
3. - Nu are locuință în proprietate;
4. - Locuiește în condiții improprii;
5. - Are unul sau mai mulți copii în întreținere sau face parte dintr-o familie cu mai mulți copii în întreținere;
6. - Este persoană vârstnică fără susținători legali;
7. - Are în întreținere o persoană încadrată în categoria persoanelor cu handicap grav, accentuat ori invaliditate gradul I sau II;
8. b) Criteriu: ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuințe (condiții de locuit, componența familiei, starea sănătății etc);
9. c) Listă de priorități: document aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local Caransebes, în care sunt cuprinși toți solicitanții de locuință care îndeplinesc criteriile restrictive, în ordinea descrescătoare a puncta-jului primit la criteriile de ierarhizare și pe baza căruia se atribuie solicitanților, cu chirie, locuințele disponibile;
10. d) Listă de repartizare: document aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local Caransebes, în care se înscriu un număr de solicitanți corespunzător numărului de locuințe, preluați în ordinea în care aceștia sunt înscriși în lista de prioritate pentru soluționarea cererilor și care îndeplinesc criteriile restrictive;
11. e) Repartiție: document operativ eliberat fiecărui beneficiar de locuință înscris în lista de repartizare a locuințelor, care cuprinde datele de identificare ale titularului repartiției și ale locuinței repartizate și în baza căreia se va încheia contractul de închiriere;
12. f) Contract de închiriere: actul juridic prin care se stabilesc drepturi și obligații ale locatorului și locatarului privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței;
13. g) Familie: se înțelege soțul, soția, copiii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună;
14. h) 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;
15. i) Persoană cu handicap: acele persoane cărora mediul social, neadaptat deficiențelor lor fizice, senzoriale, psihice, mentale și/sau asociate, le împiedică total sau le limitează accesul cu șanse egale la viața societății, necesitând măsuri de protecție în sprijinul integrării și incluziunii sociale;
16. j) Persoană singură: persoană care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și se gospodărește singură; este asimilată persoanei singure și copilul major care, desi locuiește cu părinții, se gospodărește separat;
17. k) Persoană vârstnică: persoană care a împlinit vârsta de pensionare stabilită prin lege;

**CAP. II – LISTA DE PRIORITĂȚI**

**Art.4** Repartizarea și închirierea locuințelor sociale din Municipiul Caransebes se face în baza listei de priorități întocmită de o comisie de analiză a solicitărilor de locuințe sociale, constituită prin Dispoziția Primarului Municipiului Caransebes.

**Art.5** Comisiile constituite vor analiza cererile pentru locuințele sociale și vor prezenta spre aprobare consiliului local lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință socială, în ordinea de prioritate stabilită.

**Art.6** Lista menționată la art.5 întocmită și aprobată în condițiile prezentului regulament va cuprinde în principal: numele și prenumele titularului, adresa de domiciliu, total punctaj acumulat.

**Art.7** Lista întocmită conform art. 6 se va afișa la sediul Primăriei Municipiului Caransebes în termen de 5 zile de la comunicarea actelor administrative către Instituția Prefectului Județului Caras-Severin.

**Art.8** Contestațiile împotriva hotărârii de consiliu local cu privire la lista de priorități a locuințelor sociale se vor adresa instanței de contencios administrativ, potrivit legii.

**Art.9** (1) Lista de priorități se stabilește anual, și se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Caransebes.

(2) Solicitanții înscriși în lista de priorități, care nu acumulează un punctaj suficient în vederea repartizării unei locuințe în limita fondului disponibil în anul respectiv, pot primi repartiții în anii următori, în limita fondului disponibil din anul respectiv și în noua ordine de prioritate stabilită.

**CAP. III – ATRIBUȚIILE COMISIEI**

**Art.10** În vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale se stabilesc măsurile nece-sare în vederea luării în evidență și analizarii solicitărilor primite, conform prezentului regulament.

**Art.11** Comisia are, potrivit prezentului regulament, următoarele atribuții generale:

- Verifică și analizează dosarele solicitanților de locuințe sociale;

- Stabilește punctajul, întocmește lista de priorități și o supune spre aprobare Consiliului Local;

- Solicită Direcției Asistență Socială întocmirea de anchete sociale pentru fiecare cerere aflată în evidență;

- Repartizează locuințele sociale, conform prevederilor prezentului regulament și a legislației în vigoare;

- Comisia se va întruni în ședințe de lucru de câte ori este nevoie, în vederea soluționării tuturor pro-blemelor ce apar cu privire la locuințe, conform prezentului Regulament și a legislației în vigoare.

**Art.12** Comisia de repartizare a locuințelor sociale se constituie prin dispoziție emisă de Primarul municipiului Caransebes și va fi alcătuită din minimum un președinte, secretar și trei membrii. Toate documentele care emană de la comisie vor fi semnate de președintele și secretarul comisiei.

**Art.13** (1) Repartiția propriu-zisă este actul eliberat fiecărui beneficiar de locuință înscris în lista de priorități a locuințelor sociale, care cuprinde datele de identificare ale titularului repartiției și ale locuinței repartizate și în baza căreia se va încheia contractul de închiriere.

(2) Repartiția emisă pentru un spațiu cu destinația de locuință își pierde valabilitatea dacă beneficiarul aces-teia, din motive nejustificate, nu se prezintă în termen de 15 zile de la comunicare, în vederea reconfirmării documentelor solicitate pentru întocmirea contractului de închiriere.

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

**CAP. IV – ÎNREGISTRAREA CERERILOR, REPARTIZAREA ȘI ÎNCHIRIEREA LOCU-INȚELOR SOCIALE DIN MUNICIPIUL CARANSEBES**

**Art.14** (1) Solicitantul de locuință socială trebuie să fie cetățean român cu domiciliul stabil în municipiul Caransebes.

(2) Solicitantul de locuință socială va întocmi un dosar care va cuprinde actele justificative stabilite conform **anexei nr. 3.**

(3) Dosarul conținând cererea pentru locuință socială și documentele anexate se depune la registratura insti-tuției.

(4) Cererile depuse vor fi analizate și prezentate spre aprobare consiliului local până la data de 01 Noiembrie a anului în curs de comisia constituită conform **art.12.**

(5) Cererile depuse după perioada prevăzută la alin (4) vor fi analizate de către comisie la întocmirea următoarei liste de priorități.

(6) Solicitantul are obligația să aducă la cunoștința Compartimentului Fond Locativ orice modificare survenită față de situația inițială (nașterea unui copil, căsătorie, divorț, schimbarea domiciliului, venituri, etc.)

**Art.15** La determinarea venitului net mediu lunar pe membru de familie se au în vedere:

- Veniturile de natură salarială/alte drepturi salariale;

- Veniturile din activitățile independente;

- Pensii de stat (pensie pentru limită de vârstă/anticipate/invaliditate/de urmaș), pensii agricultori, pensii militare, etc.;

- Indemnizații pentru persoanele cu handicap;

- Venituri din alte resurse, rezultate din declarația notarială;

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

**Art.16** Pot beneficia de o locuință socială, familiile sau persoanele care îndeplinesc, în mod cumulativ, ur-mătoarele condiții:

1. a) Solicitantul cererii de locuință și ceilalți membri ai familiei acestuia (soțul/soția, copiii acestora și părinții soților care locuiesc și gospodăresc împreună) trebuie să nu dețină și să nu fi deținut o altă locuință în proprietate/coproprietate și/sau să nu fie beneficiarul unei alte locuințe cu chirie din fondul locativ de stat, de la 01.01.1990 și până în prezent;
2. b) Solicitantul cererii de locuință și ceilalți membri ai familiei acestuia (soțul/soția, copiii acestora și părinții soților care locuiesc și gospodăresc împreună) să nu dețină în proprietate/coproprietate teren intravilan pe teritoriul României;
3. c) Nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;

**Art.17** Categoriile de persoane îndreptățite să primească cu prioritate o locuință socială sunt următoarele:

1. a) Persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari;
2. b) Tinerii care au vârsta de până la 35 de ani;
3. c) Tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani;
4. d) Invalizii de gradul I și II;
5. e) Persoanele cu handicap;
6. f) Pensionarii;
7. g) Veteranii și văduvele de război,
8. h) Beneficiarii prevederilor Legii recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la Victoria Revoluției române din decembrie 1989, precum și față de persoanele care și-au jertfit viața sau au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987 conform prevederilor Legii nr. 341/2004, și ai prevederilor Legii nr. 53/1993 pentru modificarea și completarea Decretului-Lege nr.118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 06.03.1945;
9. i) Familiile monoparentale, cu copii minori în întreținere, aflate în situație de risc al separării minorilor de familie, risc de sărăcie și excluziune socială;

**Art.18** (1) La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe se vor avea în vedere:

1. a) Condițiile de locuit ale solicitanților;
2. b) Numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul;
3. c) Starea sănătății solicitanților sau a unor membri ai familiei acestora;
4. d) Vechimea cererilor;
5. e) Venitul mediu net lunar pe membru de familie.

(2) Fiecărui criteriu stabilit la alin (1) i se atribuie un punctaj menționat conform criteriilor de ierarhizare conform **Anexei nr. 2.**

**Art.19** (1) Închirierea locuințelor se face pe baza unui contract de închiriere încheiat în conformitate cu prevederile art. 1777 – art. 1835 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil.

(2) Închirierea locuințelor se face pe baza unui contract de închiriere încheiat pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii duratei închirierii pe perioade de câte 1 an cu condiția reconfirmării îndeplinirii cri-teriilor inițiale de către toți membri familiei menționați în contractul de închiriere.

(3) Contractul de închiriere a locuinței încetează în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului.

(4) Descendenții și ascendenții chiriașului au dreptul, în termen de 30 de zile să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, dacă sunt menționați în contract și dacă au locuit împreună cu chiriașul.

(5) Persoanele care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul chiriașului decedat. În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului, desemnarea se face de către locator.

**Art.20** În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

**Art.21** Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situații:

1. a) La cererea chiriașului cu obligația acestuia de a notifica prealabil într-un termen de 30 de zile;
2. b) La cererea proprietarului/administratorului dacă chiriașul nu a achitat chiria 3 luni consecutiv;
3. c) Chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau a înstrăinat părți din acestea;
4. d) Chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea ori împiedică folosirea normală a locuinței;
5. e) Chiriașul nu a achitat contravaloarea utilităților 3 luni consecutiv (energie electrică, gaz, apă, salubritate);
6. f) Chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;
7. g) Chiriașul a subînchiriat, a transmis dreptul de locuire sau a schimbat destinația spațiului închiriat.

**Art.22** (1) Luarea în spațiu a unei persoane va fi strict reglementată de prevederile art.3 lit.g) din prezentul regulament în sensul că titularul contractului de închiriere poate lua în spațiu doar membri familiei (soțul/soția, copiii acestora și părinții soților care locuiesc și gospodăresc împreună), respectiv partenerul consensual.

(2) Pentru luarea în spațiu, sunt necesare următoarele documente:

a) document identitate al persoanei care solicită luarea în spațiu, copie conforma cu originalul;

b) certificat naștere, copie conforma cu originalul;

c) declarație notarială conform **Anexei nr.**3 punctul 16, în original;

d) alte documente de stare civilă (hotărâre de divorț, certificat de căsătorie, certificat de încadrare în grad de handicap), copie conform cu originalul/legalizată;

- adeverință salarială precum și acordul scris al titularului contractului de închiriere, în original.

(3) Persoana care solicită luarea în spațiu va face dovada gradului de rudenie cu titularul contractului de închiriere (soțul/soția, copiii acestora și părinții soților care locuiesc și gospodăresc împreună), prin copie conform cu originalul.

**Art. 23** În cazul decesului titularului contractului de închiriere, închirierea poate continua, după caz, cu ur-mătoarele categorii de persoane:

1. a) În beneficiul soțului/soției, dacă a locuit împreună cu titularul;
2. b) În beneficiul descendenților sau ascendenților de grad I, dacă au locuit împreună cu titularul contrac-tului de închiriere;
3. c) În beneficiul partenerilor consensuali care au avut același domiciliu cu titularul, cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

**Art. 24** Prezentul Regulament poate fi modificat și/sau completat ori de câte ori se se impune prin hotărârea Consiliului Local.