MUNICIPIUL PIATRA-NEAMȚ DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL DE ADMINISTRARE ȘI GESTIONARE LOCUINȚE SOCIALE

R E G U L A M E N T
privind administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor sociale din fondul locativ al Municipiului Piatra-Neamț

1. Noțiuni și definiții

1.1. Fondul locativ, ca obiect al prezentului Regulament privind administrarea, întreținerea și exploatarea fondului locativ din domeniul public al Municipiului Piatra-Neamț, este reprezentat de totalitatea bunurilor imobile și infrastructura tehnico-edilitară aparținând domeniului public al Municipiului Piatra-Neamţ aferente serviciului public de administrare a fondului locativ, respectiv locuinţe sociale și locuinţe de necesitate.

1.2. Definiții

- **activităţi edilitar-gospodăreşti** - ansamblul acţiunilor de utilitate şi interes public local, desfăşurate din iniţiativa şi sub organizarea autorităţilor administraţiei publice locale, prin care se asigură, într-o concepţie unitară şi coerentă, buna gospodărire şi modernizarea localităţii, dezvoltarea durabilă a acestora şi a infrastructurii edilitar-urbane, precum şi condiţii normale de muncă, de viaţă şi de locuire pentru comunităţile locale;
- **autoritatea administrației publice locale** – Consiliul Local și Primăria Municipiului Piatra Neamț;
- **autoritate de reglementare locală** - Serviciului Administrare și Gestionare Locuințe Sociale din cadrul Direcției de Asistență Socială a Municipiului Piatra-Neamț;
- **condominiu** - imobil format din teren cu una sau mai multe construcţii, în care există cel puţin 3 proprietăţi individuale reprezentate de locuinţe şi locuinţe sau spaţii cu altă destinaţie, după caz, şi cote-părţi indivize de proprietate comună;
- **contractul de închiriere** - actul juridic prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței;
- **copil** – copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul adoptat, copilul încredințat unuia sau ambilor soți, dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela sau curatela, precum și copilul provenit din afara căsătoriei;
- **criteriu** – ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuințe (condiții de locuit, venitul net al familiei, starea sănătății, etc.);
- **chirie socială** - chiria stabilită pentru locuinţele sociale al cărui nivel maxim este de 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni per familie;
- **domeniul public al unităţilor administrativ-teritoriale** - totalitatea bunurilor mobile şi imobile aflate în proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale, care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau interes public local, declarate ca atare prin hotărâre a consiliilor locale şi care nu au fost declarate prin lege bunuri de uz sau interes public naţional;
- **familie** – prin familie se înțelege soțul, soția, copiii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună;

- **familie monoparentală** – este familia formată din persoană singură și copii în vârstă de până la 18 ani aflați în întreținere și care locuiesc împreună cu aceasta;
- **fond imobiliar** – alcătuit din: fondul locativ și spații cu altă destinație decât cea de locuință, împreună cu terenurile aflate în administrare;
- **fond locativ (locuințe)** – ansamblul construcțiilor alcătuite din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, părţile comune, dotările și utilitățile necesare, care satisfac cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;
- **grupul vulnerabil** - desemnează persoane sau familii care sunt în risc de a-şi pierde capacitatea de satisfacere a nevoilor zilnice de trai din cauza unor situaţii de boală, dizabilitate, sărăcie, dependenţă de droguri sau de alcool ori a altor situaţii care conduc la vulnerabilitate economică şi socială;
- **gospodăria** reprezintă unitatea formată din mai multe familii şi/sau persoane care locuiesc împreună, contribuie împreună la achiziţionarea sau realizarea unor bunuri şi a unor venituri din valorificarea acestora ori la consumul lor;
- **infrastructura edilitar-urbană** - ansamblul bunurilor mobile şi imobile, dobândite potrivit legii, constând din clădiri, construcţii şi instalaţii tehnologice, echipamente funcţionale, dotări specifice şi mobilier urban, inclusiv terenurile aferente, destinate desfăşurării unor activităţi edilitar-gospodăreşti. Infrastructura edilitar-urbană face parte din domeniul public sau privat al unităţilor administrativ-teritoriale şi este supusă regimului juridic al proprietăţii publice sau private, potrivit legii;
- **indicatori de performanță** – parametrii măsurabili ai serviciilor prestate utilizatorului care trebuie realizat de operator la anumite termene și în anumite condiții, și care se regăsesc și în caietul de sarcini;
- închirierea locuințelor se face pe baza acordului dintre proprietar și chiriaș, consemnată prin contract scris;
- **lista de priorităţi** - document întocmit pe baza criteriilor şi condiţiilor aprobate potrivit prezentului regulament, prin care se atribuie solicitanţilor, cu chirie, locuinţele disponibile;
- **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; - **locuință convenabilă** – locuință care, prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerința utilizatorului și caracteristicile locuinței, la un moment dat, acoperă necesitățile esențiale de odihnă, preparare a hranei, educație și igienă, asigurând exigențele minimale;
- **locuinţa cu condiţii improprii** - locuinţa improvizată sau construcţia cu destinaţia de locuinţă care nu îndeplinește cerinţele minimale de locuit astfel cum sunt prevăzute în Anexa nr. 1 lit A din Legea nr. 114/1996 republicată cu privire la locuinţe;
- **locuinţa socială** - locuinţa care se atribuie cu chirie subvenţionată unor persoane sau familii a căror situaţie economică nu le permite accesul la o locuinţă în proprietate sau închirierea unei locuinţe în condiţiile pieţei;
- **locuinţa de necesitate** - locuinţa destinată cazării temporare a persoanelor şi familiilor ale căror locuinţe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente, sau ale căror locuinţe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum şi lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari;
- **locuirea** reprezintă faptul de a trăi pe raza unei unităţi administrativ-teritoriale fără a deţine o locuinţă principală sau secundară;
- **persoană cu dizabilități** – acea persoană căreia mediul social, neadaptat deficiențelor sale fizice, senzoriale, psihice, mentale, împiedică total sau îi limitează accesul în șanse egale la viața socială, potrivit vârstei, sexului, factorilor materiali, sociali și culturali proprii necesitând măsuri de protecție specială în sprijinul integrării ei sociale și profesionale;

- **persoană marginalizată** – persoana care nu beneficiază de nicio formă de venit, 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 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) tinerii care se regăsesc în una dintre categoriile prevăzute de Legea nr.116/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale;
- **persoană singură** – persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și se gospodărește singură;
- **persoană vârstnică** - persoană care a împlinit vârsta de pensionare stabilită prin lege;
- **servicii de administrare a domeniului public și privat** – totalitatea acțiunilor și activităților edilitar-gospodărești prin care se asigură administrarea, gestionarea și exploatarea bunurilor din domeniul public și privat al unităților administrativ-teritoriale, altele decât cele date, potrivit legii, în administrarea altor servicii publice locale;
- **spații cu altă destinație decât cea de locuință** – spații în care se desfășoară activități economice, sociale, culturale, etc. (spații comerciale, spații pentru prestări servicii, sedii bănci, etc.);
- **tineri** – sunt persoane majore în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe din fondul locativ, destinate închirierii;
- **unitate individuală** – unitate funcțională, componentă a unui condominiu, formată din una sau mai multe camere de locuit și/sau spații cu altă destinație situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită, de regulă, de o singură gospodărie. În cazul în care accesul la unitatea funcțională sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta trebuie să fie asigurat printr-o cale de acces sau servitute de trecere, menționate obligatoriu în actele juridice și înscrise în cartea funciară.

2. <u>Dispoziții generale</u>

2.1. Prezentul Regulament privind administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor sociale din fondul locativ al Municipiului Piatra-Neamț este elaborat în concordanţă cu necesităţile obiective ale comunităților locale administrate de Municipiul Piatra-Neamț, cu respectarea legislației specifice în vigoare și are drept scop stabilirea modului de gestionare a serviciului public pentru administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor sociale din fondul locativ din domeniul public al Municipiului Piatra-Neamț și stabileşte:

1. condiţiile de exploatare a serviciului public pentru administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor sociale din fondul locativ din domeniul public al Municipiului Piatra-Neamț;
2. obiectivele urmărite de autoritatea administraţiei publice locale privind exploatarea eficace a acestor servicii;
3. sarcinile Direcției de Asistență Socială în ceea ce priveşte realizarea serviciul public de administrare a locuințelor sociale și locuințelor de necesitate din fondului locativ al municipiului Piatra-Neamț;
4. clauzele financiare şi de asigurări;
5. regimul bunurilor utilizate în derularea serviciului;
6. obligaţiile privind protecţia mediului, a sănătăţii publice şi de siguranţă în exploatare stabilite conform legislaţiei în vigoare;
7. datele necesare identificării bunurilor imobile aparținând domeniului public al Municipiului Piatra-Neamț aferente Serviciului de Administrare si Gestionare a Locuințelor Sociale;

8. obligativitatea funcţionării serviciului public de administrare a locuințelor sociale în regim de continuitate şi de permanenţă, în condiţiile îndeplinirii indicatorilor de performanţă;
9. condiţii impuse de natura bunurilor şi serviciilor ce fac obiectul serviciului;
10. modalităţi de transfer a activităţii de la operatorul existent;
11. controlul exercitat de administrația publică locală în calitate de proprietar;
12. cerinţele de raportare necesare funcţionării acestui serviciu pe criterii de competitivitate şi eficienţă economică şi managerială, având ca obiectiv atingerea şi respectarea indicatorilor de performanţă a serviciului sunt stabiliţi în Regulamentul privind administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor sociale din fondul locativ al Municipiului Piatra-Neamț;

2.2. În vederea realizării obiectului de activitate Serviciul de Administrare și Gestionare a Locuințelor Sociale asigură administrarea, exploatarea și protejarea bunurilor imobile din domeniul public al Municipiului Piatra-Neamt;

2.3. Bunurile imobile aparținând domeniului public al Municipiului Piatra-Neamţ, aferente serviciului public de administrare și gestionare a locuințelor sociale din fondului locativ vor fi inventariate și vor fi cuprinse în lista bunurilor.

2.4. Pe parcursul gestionării serviciului public de administrare a locuințelor sociale și locuințelor de necesitate din fondul locativ, lista bunurilor va fi actualizată ori de câte ori este necesar, cu toate bunurile publice, date în administrare, primite cu titlu gratuit, pentru îndeplinirea obiectivelor serviciului, acestea fiind administrate în aceleași condiții în care sunt administrate bunurile publice.

2.5. Exploatarea și închirierea locuințelor

*Fondul de locuințe este compus din**:***

a) locuințe sociale;
b) locuințe de necesitate;

2.5.1. Locuințe libere sunt:

a) locuințe care trec în administrarea autorității publice locale în urma realizării de investiții;
b) locuințe rămase libere ca urmare a încetării contractului de închiriere prin:
   1. solicitarea chiriașului de a preda locuința;
   2. rezilierea contractului de închiriere și evacuarea din locuință;
   3. decesul titularului contractului de închiriere.

1. În vederea întocmirii listei de priorități în repartizarea locuințelor sociale, prin Hotărâre a Consiliului Local, se numește Comisia Socială, pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale.

2. Prin grija Serviciului de Administrare și Gestionare a Locuințelor Sociale, lista locuințelor libere este actualizată permanent și prezentată, comisiei în drept spre analiză și prioritizare a dreptului de repartizare a locuințelor sociale aflat în administrarea operatorului.

3. Închirierea locuințelor sociale din fondul locativ se face pe baza listelor de priorități întocmite și aprobate în condițiile legii.

4. Serviciul de Administrare și Gestionare a Locuințelor Sociale ține evidența fondului locativ, după ce au fost făcute repartizările pentru locuințele din fondul locativ.

5. Serviciul de Administrare și Gestionare a Locuințelor Sociale verifică periodic sau de câte ori este nevoie, dar nu mai puțin de o dată pe an, modul de întreținere și exploatare a locuințelor de către chiriași.

2.5.2. Locuință socială

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

Au acces la locuinţă socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câştigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Naţional de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum şi anterior lunii în care se repartizează locuinţa. Cererile privind repartizarea unei locuinţe sociale se depun de către solicitanți la registratura Direcției de Asistență Socială a Municipiului Piatra-Neamț.

Documentele necesare constituirii dosarului de solicitare de locuințe sociale sunt aprobate conform legislației în vigoare, respectiv Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prin grija Serviciului Administrare și Gestionare Locuințe Sociale se realizează actualizarea dosarelor și înaintarea spre verificarea acestora de către Comisia Socială, pentru întocmirea listei cuprinzând solicitanţii îndreptăţiţi să primească o locuinţă socială, în ordinea de prioritate stabilită cu propunerile de repartizare a unei locuințe, ce va fi transmisă spre aprobare Consiliului Local.

Ierarhizarea solicitărilor de locuințe care au îndeplinit în totalitate criteriile restrictive, se stabilește în conformitate cu prevederile Legii nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Normelor de aplicare a acesteia aprobate H.G. 1275/2000.

Comisia Socială va înainta către Consiliul Local lista de priorități spre analiză și aprobare.

Locuința de necesitate este locuinţa destinată cazării temporare a persoanelor şi familiilor ale căror locuinţe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente, sau ale căror locuinţe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum şi lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari. Consiliile locale pot declara, în cazuri de extremă urgentă, drept locuinţe de necesitate, locuinţele libere aflate în fondul de locuinţe sociale.

Contractul de închiriere se încheie de către directorul general al Direcției de Asistență Socială a municipiului Piatra-Neamț, în baza hotărârii consiliului local, până la înlăturarea efectelor care au făcut inutilizabile locuinţele.

Contractele de închiriere pentru locuințele de necesitate se încheie pe o perioadă determinată de maximum 1 an.

Contractul va putea fi prelungit succesiv, prin act adițional, exclusiv dacă în urma unei anchete sociale de reevaluare efectuate de Direcția de Asistență Socială Piatra Neamț se constată și se aprobă faptul că situația de urgență/forță majoră care a provovat necesitatea inițială (ex: calamități, evacuări, incendii) nu s-a rezolvat, iar vulnerabitatea locativă a familiei persistă.”

2.5.3. Perfectarea contractelor de închiriere

2.5.3**.1**. Închirierea locuințelor se face de către Serviciul Administrare și Gestionare Locuințe Sociale din cadrul Direcției de Asistență Socială a Municipiului Piatra-Neamț, care administrează fondul locativ al locuințelor sociale.

2. Perfectarea contractelor de închiriere se realizează pe baza repartițiilor de locuințe emise în conformitate cu prevederile Legii Locuinței nr. 114/1996, cu modificările ulterioare și normelor de aplicare a acesteia, a Legii nr. 241/2001, pentru aprobarea O.U.G. nr. 40/1999 privind protecţia

chiriaşilor şi stabilirea chiriei pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţe cu modificările și completările ulterioare

3. Contractul de închiriere va cuprinde:

a) adresa locației;
b) suprafața locativă;
c) suprafața curților și grădinilor folosite în comun;
d) valoarea chiriei lunare;
e) obligațiile părților privind folosirea și întreținerea bunurilor aferente spațiilor închiriate;
f) data contractului și durata acestuia;
g) persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului;
h) condițiile de folosire a părților aflate în coproprietate;
i) alte clauze convenite între părți.

4. Sunt nule de drept orice clauze:

a) referitoare la obligația chiriașului de a plăti în avans suma pentru reparații ce cad în sarcina operatorului;
b) privind responsabilități colective a chiriașilor în caz de degradare a elementelor constructive ale imobilului și a instalațiilor aferente;
c) care impun chiriașilor să facă asigurări de daună;
d) care exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin (transferate operatorului care administrează fondul locativ);

5. Asigurarea continuității contractelor de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuințe sociale prin prelungirea duratei de închiriere se realizează, pentru fiecare tip de locuință, în conformitate cu legislația specifică în vigoare și în baza regulamentului/ hotărârii Consiliului Local.

Contractul de închiriere pentru locuințele sociale se prelungește decizional pe o perioadă de 1 an, cu următoarele excepții și condiții cumulative:

1. Prelungirea pe 3 ani se aprobă exclusiv pentru chiriașii care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții la data analizei cererii:

- **Absența debitelor**: Nu înregistrează datorii la plata chiriei sau a cheltuielilor de întreținere (utilități) către asociația de proprietari/locatari sau furnizori, pe întreaga perioadă a contractului anterior.
- **Întreținerea locuinței**: Spațiul locativ a fost menținut în stare bună de habitabilitate, curățenie și igienă, fapt constatat printr-o notă de constatare/proces-verbal întocmit de compartimentul de specialitate din cadrul Direcției de Asistență Socială.
- **Conduita Socială** - în acest sens, titularul contractului și membrii familiei prevăzuți în contract nu trebuie să fi fost sancționați contravențional, pe perioada derulării contractului anterior, pentru fapte de:
  - Tulburare a liniștii locatarilor sau a comunității;
  - Acte de violență verbală sau fizică în perimetrul imobilului;
  - Distrugere sau degradare a bunurilor din spațiile comune;
  - Orice alte încălcări ale normelor de conviețuire socială prevăzute de Legea nr. 61/1991.

2. În cazul neîndeplinirii oricăreia dintre condițiile de mai sus, dar existând elemente sociale deosebite, prelungirea se poate face pe o perioadă de maximum 1 an, cu obligația remedierii deficiențelor sau eșalonării datoriilor.

În contractul de închiriere pot fi adăugați doar membrii familiei care locuiesc și gospodăresc împreună:

- soț/soție;
- concubin/concubine;
- copii pană în 18 ani;
- părinții soților.

6. Documentele solicitate pentru reînnoirea contractelor de închiriere și prelungirea duratei de închiriere sunt documente legale specifice fiecărui tip de locuință închiriată.

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

- *Urmărirea contractelor de închiriere*

Serviciul de Administrare și Gestionare a Locuințelor Sociale din cadrul Direcției de Asistență Socială a Municipiului Piatra-Neamț are responsabilitatea de a asigura urmărirea executării contractelor de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință socială, în conformitate cu legislația în vigoare, respectiv Legea Locuinței nr. 114/1996, cu modificările ulterioare și normelor de aplicare a acesteia, a Legii nr. 241/2001, pentru aprobarea O.U.G. nr. 40/1999 privind protecţia chiriaşilor şi stabilirea chiriei pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţe cu modificările și completările ulterioare.

- *Notificarea și chemarea în judecată*

Notificarea se face de către Serviciul Administrare și Gestionare Locuințe Sociale din cadrul Direcției de Asistență Socială și după caz, chemarea în judecată a chiriașilor rău platnici se face prin structura de specialitate din cadrul Direcției de Asistență Sociala a Municipiului Piatra-Neamț.

- *Rezilierea contractelor*

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele condiții:

a) la cerera chiriașului;
b) la cererea locatorului.

 Direcția de Asistență Socială a municipiului Piatra-Neamț poate proceda la rezilierea contractului de închiriere atunci când:

a) chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 90 de zile de la comunicare;
b) chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor precum şi oricăror altor bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părţi ale acestora;
c) chiriașul nu respectă clauzele contractuale;
d) chiriașul nu a achitat cota de contribuţie la cheltuielile comune ale imobilului în care se află locuința, precum şi plata utilităţilor pe o perioadă de cel puţin 90 de zile;
e) chiriașul are un comportament care face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinţei;

f) titularul contractului de închiriere, soţul/soţia acestuia şi/sau alte persoane aflate în întreţinerea acestuia au dobândit o locuinţă în proprietate şi/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unităţii administrativ-teritoriale sau a unităţii în care îşi desfăşoară activitatea în municipiul Piara-Neamţ;

g) schimbă destinaţia spaţiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinţei şi clădirii;

h) nu a ocupat locuința timp de 30 de zile de la data semnarii contractului de închiriere şi a procesului verbal de predare-primire a acesteia, din motive imputabile lui;

i) în cazul acumulării a 3 contravenții sancționate de Poliția municipiului Piatra-Neamț, Inspectoratul Județean de Jandarmi Neamț sau de către Poliția Locală a municipiului Piatra-Neamț, prevăzute pentru următoarele fapte: infracțiuni cu intenție, deranjarea ordinii și liniștii publice, cerșetorie, fapte antisociale, dacă acestea au fost săvârșite pe teritoriul municipiului Piatra-Neamț de către chiriașii locuințelor, membrii familiilor acestora, inclusiv minori, precum și persoanele care domiciliază împreună cu chiriașii la aceste adrese.

CRITERII-CADRU pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de repartizare a unei locuințe sociale destinate închirierii

A. Criterii de acces la locuință:

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

- persoane/ familii vulnerabile cu vârsta minim 18 ani, care fac dovada domiciliului pe raza municipiului Piatra-Neamț cu cel puțin 2 ani anterior depunerii solicitării;
- tinerii proveniţi din instituţii de protecţie specială şi care au împlinit vârsta de 18 ani;
- invalizii de gradul I şi II;
- persoanele cu handicap;
- pensionarii;
- veteranii şi văduvele de război;
- beneficiarii prevederilor Legii nr. 341/2004 – Legea recunoştinţei faţă de eroii-martiri şi luptătorii care au contribuit la victoria Revoluţiei române din decembrie 1989, precum şi faţă de persoanele care și-au jertfit viaţa sau au avut de suferit în urma revoltei muncitoreşti anticomuniste de la Braşov din noiembrie 1987, cu modificările şi completările ulterioare;
- persoanele și familiile evacuate/ care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari;
- 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 şi celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările şi completările ulterioare;
- persoane fără adăpost, care au carte de identitate provizorie emisă de SPCLEP Piatra-Neamț și au avut ultimul domiciliul pe raza municipiului Piatra-Neamț.

2. Solicitantul de locuinţă socială va întocmi un dosar care va cuprinde în copie actele menţionate în Anexa 1.1 la prezentul regulament.

3. Nu pot beneficia de locuinţe sociale, persoanele/ familiile care se găsesc în una din următoarele situaţii:

a. deţin în proprietate o locuinţă sau o cotă parte dintr-un imobil mai mare sau egal cu ½, cu excepția ca, în urma unei anchete sociale efectuate de Direcția de Asistență Socială , să fie dovedit faptul că spațiul deținut este locuibil și poate asigura efectiv condiții de

trai asimilabile unei locuințe. Excepție fac și situațiile când imobilul face obiectul unui partaj pe rol sau când solicitantul se află în procedură de divorț, situații în care contractul se va încheia pe un termen de maximum 1 an cu posibilitatea prelungirii successive cu 1 an, în funcție de stadiul procedural al acțiunii de partaj/divorț;

b. nu locuiesc pe raza adminstrativ teritorială a Municipiului Piatra-Neamț;

c. dețin în proprietate terenuri intravilane care depăşesc 1.000 mp în zona urbană şi 2.000 mp în zona rurală. Fac excepţie terenurile din zonele colinare sau de munte care nu au potenţial de valorificare prin vânzare/construcţie/producţie agricolă:

d. au înstrăinat o locuinţă după 1 ianuarie 1990;

e. au beneficiat şi/sau beneficiază de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe;

f. au refuzat de două ori nejustificat în scris ocuparea unei locuințe sociale, a unei locuințe din fondul locativ al statului sau din proprietatea privată apartinând Municipiului Piatra-Neamț.

g. deţin, în calitate de chiriaş o altă locuinţă din fondul locativ al Municipiului Piatra-Neamț sau a statului;

h. familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, peste nivelul câştigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Naţional de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea;

i. au deținut în calitate de chiriaș o locuință din fondul locativ de stat sau din proprietatea privată a municipiului Piatra-Neamt și le–a încetat calitatea de chiriaș din culpa lor sau au pricinuit stricăciuni însemnate locuinței, făcând-o neutilizabilă;

j. familiile sau persoanele singure care dețin în proprietate mai mult de un autoturism cu o vechime mai mică de 5 ani (calculat de la anul fabricației înscris în cartea de identitate a vehiculului).

k) familii și persoane cu domiciliul legal în Municipiul Piatra-Neamț, **minim de 2 ani** consecutiv, anterior depunerii cererii.

B: Criterii de evaluare în vederea repartizării locuințelor sociale, conform Anexei 1.2

1.	**Situaţie locativă actuală**	
1.1	Chiriaş în spaţiu deținut de proprietar privat	5 puncte
1.2	Chiriaş în spaţiu din fond locativ de stat	5 puncte
1.3	Tolerat în spaţiu de rude gradul I (părinți, copii)	3 puncte
1.4	Tolerat în spaţiu de rude până la gradul II (bunici, frați)	3 puncte
1.5	Tolerat în spaţiu de persoane străine	4 puncte
1.6	Locuință improvizată	6 puncte
1.7	Solicitantul provine din centrele rezidențiale, adăposturile de noapte sau locuințele de necesitate de pe raza municipiului Piatra Neamț	6 puncte
1.8	Suprafaţă locuibilă disponibilă	
a)	mai mare de 18 mp/membru al familiei solicitantului	1 punct
b)	18 – 15,01 mp/membru al familiei solicitantului	2 puncte
c)	15 – 12,01 mp/membru al familiei solicitantului	3 puncte
d)	12 – 8 mp/membru al familiei solicitantului	4 puncte
e)	mai mică de 8 mp/membru al familiei solicitantului	5 puncte

Note: Pentru familiile sau persoanele tolerate în spațiu (subcategoriile 1.3, 1.4, 1.5). Dovada statutului de tolerat se va face în mod obligatoriu prin cumularea următoarelor documente:

a) Declarație pe propria răspundere, dată sub sancțiunea prevăzută de art. 326 din Codul Penal privind falsul în declarații, a rudelor sau a persoanelor străine care tolerează solicitanții în spațiu. Declarația va fi însoțită în mod obligatoriu de o copie a actului de identitate al locatorului/proprietarului;

b) Adeverință eliberată de Asociația de Proprietari, întocmită după modelul oficial prevăzut în **Anexa 1.5** la prezentul regulament;

c) O copie a actului de proprietate al imobilului, în cazul locuințelor/caselor care nu sunt constituite în asociații de proprietari, din care să reiasă în mod clar suprafața utilă totală a imobilului .

Pentru subcategoria 1.6 – Locuință improvizată - Solicitantul locuinței sociale va fi punctat cu **6 puncte** doar în baza declarației scrise a acestuia, condiționată obligatoriu de efectuarea unei anchete sociale la fața locului de către o echipă mixtă constituită prin dispoziția directorului general, care să confirme/valideze oficial caracterul improvizat al adăpostului.

În cazul celor tolerați în spaţiu, toată suprafața locativă a imobilului se împarte la numărul total al locatarilor, în care sunt incluşi şi cei care nu fac parte din familia solicitantului de locuință, dar care locuiesc în acelaşi imobil.

În cazul spaţiilor locative închiriate, suprafata locativă deținută conform contractului de închiriere se împarte numai la numărul membrilor familiei solicitantului de locuință.

2.	**Situaţia stării civile**	
2.1	căsătorit	2 puncte
2.2	divorțat cu copii	3 puncte
2.3	văduv cu copii	3 puncte
2.4	uniune consensuală (concubinaj)	2 puncte
2.5	necăsătorit	1 punct
2.6	uniune consensuală (concubinaj) cu copii în întreținere	3 puncte
2.7	persoană necăsătorită (părinte singur) cu copii în întreținere	3 puncte

Notă: Situația actuală a stării civile va fi atestată cu documente. Se vor considera parteneri într-o uniune consesuală cuplurile fără copii atunci când partenerii au același domiciliu și cuplurile cu copii, dacă din ancheta socială reiese că partenerii locuiesc împreună.

3.	**Numărul copiilor în întreţinere**	
3.1	un copil	1 punct
3.2	doi copii	2 puncte
3.3	trei copii	3 puncte
3.4	patru copii	4 puncte

3.5	cinci sau mai mulți copii	6 puncte

Notă: Cu privire la copii de peste 7 ani, se vor lua în considerare la calcularea punctajului doar copiii înscriși într-o instituție de învățământ organizată conform legii.

Cu privire la copii de peste 18 ani, se vor lua în considerare la calcularea punctajului doar copiii necăsătoriți, elevi sau studenți într-o unitate de învățământ (dar fără a depăși vârsta de 26 ani) sau copiii încadrați într-un grad de handicap grav sau grav cu asistent personal.

4. Stare de sanătate actuală

4.1	persoană cu handicap grav cu asistent personal	4 puncte
4.2	persoană cu handicap grav	4 puncte
4.3	persoană cu handicap accentuat	3 puncte
4.4	persoană cu handicap mediu/ușor	2 puncte
4.5	persoană cu gradul I sau II de invaliditate	1 punct

Notă: Se vor prezenta actele doveditoare atât pentru solicitant, cât și pentru membrii familiei. Punctajele pentru grad de handicap și grad de invaliditate se vor cumula acolo unde este cazul.

5. Nivelul de pregătire

5.1	studii primare	1 punct
5.2	studii gimnaziale fără specializare la locul de muncă	2 puncte
5.3	studii gimnaziale cu specializare la locul de muncă sau școală profesională	3 puncte
5.4	studii liceale / postliceale	4 puncte
5.5	studii superioare	5 puncte

Notă: Se va puncta ultimul nivel de studii încheiat şi atestat conform legii.

6. Situaţii locative sau sociale deosebite

6.1	tineri proveniţi din centre de protecție socială	2 puncte
6.2	persoane și familii evacuate din locuinţe retrocedate foștilor proprietari, în condițiile legii, locuințe afectate de calamităţi naturale	2 puncte
6.3	tineri care au vârstă de până 35 ani	2 puncte
6.4	beneficiarii Legii nr. 341/2004 și ai Decretului-Lege nr. 118/1990	2 puncte
6.5	veteranii și văduvele de război	2 puncte
6.6	persoane care au vâesta de peste 35 ani	4 puncte

Notă: Acolo unde este cazul, punctajul se poate cumula.

7. Venitul mediu net lunar /membru de familie

7.1 mai mic decât sau egal cu valoarea salariului minim net pe economie 4 puncte

7.2 mai mare decât salariul minim net pe economie dar mai mic decât nivelul câştigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Naţional de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea 2 puncte

8.	**Situația ocupațională**	
8.1	angajat	4 puncte
8.2	șomer indemnizat	3 puncte
8.3	pensionar	2 puncte

Notă: În cazul beneficiarilor de pensie de stat care sunt și angajați se va puncta doar calitatea de angajat.

9.	**Vechimea cererii**	
9.1	până la 1 an	1 punct
9.2	mai mare de 1 an	1 punct/ an
10.	**Solicitantul se află într-o situație critică de excluziune sau marginalizare socială rezultată din ancheta socială**	5 puncte

Note:

Se acordă câte un punct pentru fiecare an de vechime a cererii. Pentru întreruperi în actualizarea dosarului mai mari de un an, calculul vechimii cererii se reia începând cu anul reactualizării.

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

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

Atunci când solicitanții nu pot fi departajați în funcție de situația locativă, se va analiza starea de sănătate a membrilor familiei.

Departajarea se va face prin votul majorității membrilor Comisiei Sociale.

La repartizarea locuințelor sociale se va lua în considerare starea de sănătate a solicitantului/ membrilor familiei:

- **invaliditate gradul I sau cu handicap grav;**
- **invaliditate gradul II sau cu handicap accentuat;**
- **handicap mediu;**
- **boală de care suferă solicitantul sau un membru al familiei care necesită repartizarea unei camere în plus.**

Se depunctează cu 2 puncte dacă solicitantul sau membrii familiei acestuia dețin în proprietate peste 1 ha teren agricol;

Se depunctează cu 5 puncte pentru fiecare copil de vârstă școlară, neșcolarizat în învățământul obligatoriu.

C. Documente necesare pentru obținerea unei locuințe, conform Anexei 1.1:

- cerere tip (Anexa 1.6);
- acte de identitate solicitant și membrii familiei (copie și original);
- acte de stare civilă (certificat de căsătorie, sentință civilă de divorț, sentință civilă privind domiciliul minorului, etc.);
- acte doveditoare privind veniturile realizate pe ultimele 12 luni pentru fiecare membru de familie major (adeverinţă salariu, cupon pensie, indemnizatie handicap, dispoziție stabilire indemnizație/stimulent de inserție pentru creșterea copilului, etc.);

 Certificat fiscal de la Direcția de Taxe și Impozite a municipiului Piatra-Neamț;

- Contract de închiriere (înregistrat la ANAF pentru cei care locuiesc cu chirie în regim privat sau contractul de închiriere spațiu din fondul locativ de stat);
- Adeverinţă de la asociaţia de proprietari, după modelul prevăzut în Anexa 1.5 la Regulament, din care să reiese suprafața utilă a construcției și numărul de persoane care contribuie la plata cheltuielilor comune;
- Certificate medicale care să ateste încadrare în grad de handicap sau gradul de invaliditate;
- Adeverinţă de elev, preşcolar sau adeverinţă medicală cu privire la incapacitatea de a urma o formă de învăţământ (pentru copiii aflați în întreținere);
- Acte de studii ale solicitantului;
- Certificat/ legitimație de veteran și văduve de război;
- Decizia de stabilire a calităţii de beneficiar şi a indemnizaţiei lunare conform prevederilor Decretului-Lege Nr. 118/1990 – Republicat, privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum şi celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri și a Legii 341/2004 recunoştinţei faţă de eroii-martiri şi luptătorii care au contribuit la victoria Revoluţiei române din decembrie 1989;
- Documente care să ateste că solicitantul a beneficiat de o măsură de protecție specială;
- Declarație pe proprie raspundere sub sanctiunea prevazută de art. 326 Cod penal – fals în declarații, a solicitantului și, după caz, ale soției/soțului și ale celorlalți membri majori din familia acestuia (dacă este cazul), cu următorul conţinut:
    - nu deţin în proprietate sau coproprietate o locuinţă, inclusiv casă de vacanţă;
    - nu au înstrăinat o locuinţă după 1 ianuarie 1990;
    - nu au beneficiat şi/sau nu beneficiază de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe;
    - nu deţin, în calitate de chiriaş al Consiliului Local Piatra- Neamț, o altă locuinţă;
    - nu realizează venituri, nu obține venituri dintr-o activitate autorizată, în condițiile legii, precum și că nu realizează alte venituri decât cele prezentate în dosar;

 alte acte ca fiind considerate necesare.

Copiile xerox ale documentelor solicitate se confruntă cu originalul de către funcţionarul public care a semnat pentru preluarea dosarului aplicându-se sigiliul „Conform cu originalul” pe fiecare document în parte.

4. Drepturile și obligațiile administratorului

Serviciul de Administrare și Gestionare Locuințe Sociale are următoarele ***obligații*:**

- să efectueze formalitățile necesare în angajarea contractelor cu furnizorii serviciilor pentru exploatarea și întreținerea clădirilor, derularea și urmărirea acestor contracte;
- primește, verifică și analizează dosarele depuse de cetățenii Municipiului Piatra-Neamț în vederea repartizării unei locuințe sociale, furnizează informațiile necesare întocmirii dosarului pentru accesarea locuinței sociale;
- calculează punctajele fiecărei cereri, în funcție de situația socială și cea locativă prezentată de către solicitant, pe baza criteriilor aprobate prin prezentul regulament;
- prezintă spre verificare comisiei de analiză a cererilor de atribuire a locuințelor sociale, dosarele solicitanților de locuințe și punctajele calculate în vederea întocmirii listelor de priorități pentru a fi supuse spre aprobare în Consiliul Local;
- să încheie contractele de închiriere cu beneficiarii unităţilor locative, conform hotărârilor autorităţii administraţiei publice locale a Municipiului Piatra-Neamţ;
- să înregistreze în evidenţe şi să monitorizeze derularea contractelor de închiriere urmărind valabilitatea, necesitatea prelungirii, respectarea clauzelor contractuale;
- să deţină o bază de date electronică care să permită monitorizarea rapidă a stadiului derulării contractelor de închiriere: contracte valabile, expirate, scutiți de chirie;
- calcularea chiriei conform normelor legale în vigoare;
- evidenţa chiriaşilor ce primesc locuinţe sociale conform Hotărârilor de Consiliu Local pentru chirie;
- reprezentarea în procese care au ca obiect recuperarea datoriilor cu titlu de chirie, întreținere, majorările acestora și cheltuielilor de judecată, rezilierea contractelor de închiriere şi evacuarea chiriaşilor rău platnici prin structura de specialitate din cadrul Direcției de Asistență Socială a Municipiului Piatra-Neamț;
- urmărirea executării silite a debitorilor la plata chiriei şi întreţinerii;
- recuperarea debitelor privind chiriile, întreținere, majorările acestora și cheltuielilor de judecată în evidenţă la data prelungirii contractului de închiriere;
- să aplice şi să respecte întru totul clauzele prezentului Regulament privind administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor sociale din fondul locativ al Municipiului Piatra-Neamț;
- să presteze serviciile în condiţii de securitate și continuitate din punct de vedere cantitativ şi calitativ;
- să furnizeze date despre prestarea serviciului autorităţilor administraţiei publice locale, conform unui program stabilit sau la cerere;
- să asigure accesul liber şi nediscriminatoriu la serviciile prestate şi la informaţiile referitoare la acestea;
- să asigure funcţionarea şi exploatarea în condiţii de siguranţă, rentabilitate şi eficienţă economică a fondului locativ gestionat;
- să asigure păstrarea integrităţii, protejarea şi valorificarea optimă a patrimoniului încredinţat;
- să sesizeze Municipiul Piatra-Neamț, periodic sau ori de câte ori este necesar, asupra lucrărilor de investiţii sau reparaţii capitale ce se impun a fi realizate la unităţile locative gestionate;
- să ţină o evidenţă strictă a stării de ocupare şi a stării fizice a unităţilor locative gestionate;

- să predea și preia către /de la chiriaș, unitatea locativă pe bază de proces verbal de predare - primire în care se consemnează starea acesteia;
- să preia și să recepționeze unitățile locative noi;
- să ţină o evidenţă strictă a modului de derulare a contractelor de închiriere şi de îndeplinire de către chiriaşi a obligaţiilor contractuale, în special cele legate de plata tarifelor de închiriere;
- să procedeze pe cale legală la rezilierea contractelor de închiriere şi evacuarea chiriaşilor în termen de 90 de zile de la neplata de către aceştia a tarifului de închiriere și/sau a cheltuielilor de întreținere;
- să notifice şi să acţioneze în instanţă, chiriaşii rău-platnici pentru recuperarea debitelor rezultate din neplata tarifelor de închiriere în timp util, până la împlinirea termenului de prescripţie al dreptului la acţiune;
- să urmărească executarea silită a debitorilor, până la recuperarea integrală a sumelor restante cu toate accesoriile acestora;
- să recupereze debitele privind chiriile existente în evidenţă la data încheierii contractului;
- angajaţii care emit acte şi materiale scrise, vor purta răspunderea personală pentru conţinutul, forma şi legalitatea acestora, în cadrul competenţei lor;
- să răspundă cu promptitudine tuturor sesizărilor din partea chiriaşilor, a autorităţii contractante sau a oricăror alte instituţii publice sau private;
- să asigure în condițiile stabilite de lege, administrarea locuintelor sociale, să propună și să supravegheze lucrări având drept scop conservarea și întreținerea acestora;
- urmărește, și după caz solicită Municipiului Piatra Neamt realizarea lucrărilor de modernizare, investiții, dotări și reparații capitale la imobilele primite în administrare;
- organizează și răspunde de contractarea, urmărirea și recepția lucrărilor de întreținere și reparații curente la imobilele aflate în administrare;
- să asigure întreţinerea curentă şi menţinerea în stare de utilitate a fondului locativ şi a infrastructurii tehnico-edilitare aferente;
- analizează și propune listele lucrărilor de investiții în vederea aprobării acestora de către Consiliul Local al Municipiului Piatra-Neamț, conform legii;
- să calculeze lunar listele de întreținere;
- să încaseze lunar chiria și întreținerea.

Serviciul de Administrare și Gestionare Locuințe Sociale are următoarele ***<u>drepturi</u>*:**

- să procedeze la rezilierea contractelor de închiriere pe cale legală, în termen de 30 de zile de la confirmarea părăsirii locuinţei de către chiriaşi;
- să rezilieze pe cale legală, de îndată, contractele de închiriere şi să ia măsuri de evacuare şi de recuperare a daunelor în cazul producerii de către chiriaşi de pagube sau distrugeri de orice fel la unităţile locative închiriate;
- să efectueze verificări în prezența chiriașilor a modului în care aceștia respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și încredințarea spațiului închiriat.

5. <u>Drepturile şi obligaţiile beneficiarului</u>

5.1. Beneficiarii locuințelor sociale aflate în domeniul public, au următoarele ***<u>drepturi</u>*:**

(a) acces neîngrădit la informațiile publice privind Serviciul Administrare și Gestionare Locuințe Sociale aflate în domeniul public al Municipiului Piatra-Neamț;

(b) garantarea accesului și a dreptului de a beneficia de serviciul public de administrare și gestionare a fondului imobiliar aflat în domeniul public al Municipiului Piatra-Neamț;

(c) de a beneficia de prevederile hotărârilor și deciziilor cu privire la serviciul public de administrare și gestionare a fondului locativ aflat în domeniul public al Municipiului Piatra-Neamț;

(d) de a contesta, în condițiile legale, hotărârile adoptate de autoritatea administrației publice locale în legătură cu serviciul public de administrare și gestionare a fondului locativ aflat în domeniul public al Municipiului Piatra-Neamț;

(e) de a solicita un schimb de locuință .

5.2. Beneficiarii Serviciului Administrare și Gestionare Locuințe Sociale aflate în domeniul public al Municipiului Piatra-Neamț, au următoarele ***obligații*****:**

(a) să respecte clauzele contractului de închiriere și să își achite obligațiile de plată în conformitate cu prevederile contractuale din contractele încheiate cu operatorii de servicii de utilități publice;

(b) să achite sumele reprezentând contravaloarea serviciilor facturate, termenul fiind cel din contractul încheiat cu operatorul serviciului/operatorii serviciilor de utilități publice/listă plată aferente cheltuielilor comune;

(c) să plătească penalități de întârziere conform clauzelor din contractul încheiat cu operatorul serviciului, în cazul în care contravin precizărilor de la lit.b);

(d) să respecte prevederile din actele de reglementare legală pentru serviciul public de administrare și gestionare a fondului locativ aflate în domeniul public al Municipiului Piatra-Neamț, în caz contrar fiind pasibili de a fi penalizați sau, în anumite cazuri, să li se sisteze serviciul prestat;

(e) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă, conform prevederilor contractuale, cu avizul proprietarului, fără a suporta însă cheltuielile pentru reparații ce țin de uzura elementelor de construcție, cauzate de vechimea acestora;

(f) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și de instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii și dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de chiriașii care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, de instalații, obiectele și dotările aferente;

(g) să comunice locatorului în termen de 30 (treizeci) de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

(h) să prezinte anual adeverință de salarizare care să ateste că are locul de muncă în Piatra-Neamț și adeverință de salarizare în care să fie specificat venitul brut pentru fiecare membru al familiei major, până la data de 31 ianuarie sau ori de câte ori intervin modificări cu privire la angajator și salariu;

(i) să nu efectueze niciun fel de lucrări de construcții, investiții, modernizări, amenajări, demolări, înlocuiri sau alte operațiuni de acest gen ce ar putea afecta în vreun fel funcționalitatea sau structura de rezistență, aspectul arhitectural sau interiorul spațiului închiriat, fără acordul scris al locatorului, precum și fără avizele și autorizațiile prevăzute de lege;

(j) să asigure curățenia și igienizarea spațiilor din interiorul locuinței, dar și cele aflate în

folosința comună, pe toată durata contractului de închiriere;

(k) să întrețină și să folosească spațiul închiriat, asigurând evitarea oricăror degradări a acestuia;

(l) să respecte cu strictețe imobilul închiriat, normele igienico-sanitare, de pază, de prevenire și stingere a incendiilor, precum și alte dispoziții legale în vigoare, răspunzând pentru orice fel de pagube produse din cauza sa;

(m) să permită reprezentanților administratorului fondului locativ accesul în locuință pentru a controla periodic modul cum este folosit și întreținut spațiul închiriat;

(n) să nu încheie acte juridice cu terții, persoane fizice sau juridice, care să aibă ca obiect (parțial sau total) spațiul ce face obiectul contractului de închiriere;

(o) să nu subînchirieze locuinţa, să nu transmită dreptul de folosinţă a acesteia altor persoane, şi să nu schimbe destinaţia locuinței sociale, sub sancţiunea rezilierii contractului de închiriere şi a suportării eventualelor daune aduse locuinţei şi clădirii, după caz;

(p) la încetarea/rezilierea contractului, indiferent de cauză, chiriașul se obligă să elibereze imediat spațiul și să-l predea locatorului în stare perfectă de funcționare, neocupat, curat, igienizat și liber de orice fel de sarcini/obligații, împreună cu inventarul primit, pe bază de proces-verbal de predare-primire.

5.3 Titularii de contracte de închiriere pot face între ei schimb de locuințe, în cazuri temeinic justificate, conform următoarei proceduri :

5.3.1 Cererile privind schimbul de locuinţe se depun la registratura Direcției de Asistență Socială a Municipiului Piatra- Neamț, însoţite de următoarele acte:

(a) declaraţii pe proprie răspundere ale ambilor titulari ai contractelor de închiriere care solicită schimbul, din care să reiasă acordul acestora privind permutarea gratuită a posesiei şi folosinţei locuinţelor;

(b) adeverinţe de la locator care să certifice faptul că nu se înregistrează debite din neachitarea cheltuielilor de întreținere și a chiriei;

(c) Copie dupa ultima factură la energie electrică si gaze naturale.

5.3.2 Cererile/ dosarele se comunică Serviciului Administrare și Gestionare Locuințe Sociale care verifică întreaga documentaţie şi întocmeşte un referat din care să rezulte legalitatea şi oportunitatea cererilor şi face propuneri de aprobare ori respingere. Referatul se vizează de către directorul general al Direcției de Asistență Socială a Municipiului Piatra-Neamț.

5.3.3 Cererile, însoţite de actele prevăzute la pct. 5.3.1, precum şi referatul, se transmit, de îndată, Comisiei de analiză a solicitărilor și repartizare a locuințelor sociale din fondul locativ al municipiului Piatra-Neamț.

5.3.4. După verificarea şi analizarea documentelor se întocmeşte un proces verbal semnat de toţi membri comisiei. În final, procesul verbal va conţine, obligatoriu, una din cele două formulări: „avizează favorabil schimbul de locuinţe între …”; „avizează nefavorabil schimbul de între ”.

5.3.5. Procesul-verbal al comisiei se transmite directorului general al Direcției de Asistență Socială a municipiului Piatra Neamț în vederea inițierii proiectului de hotărâre. Schimbul de locuințe se aprobă prin **Hotărâre a Consiliului Local (HCL)**, iar directorul general dispune modificarea obiectului contractului prin act adițional, titularii beneficiind de continuitatea contractelor inițiale.

5.3.6. În cazul în care se aprobă schimbul de locuinţe, beneficiarii vor depune adeverinţe la zi, potrivit pct. 5.3.1 lit. b) şi c), în termen de maximum 15 zile de la înştiinţare, sub sancţiunea nevalidării schimbului.

Se interzic schimburile de locuinţe pe baza unor înţelegeri care pot presupune obţinerea de beneficii cu titlu oneros, sub sancţiunea pierderii locaţiunii de către ambii titulari ai contractelor de închiriere.

Titularii de contracte de închiriere pot face schimb cu o altă locuință disponibilă în baza unei cereri semnate de titularul de contract și soț/soție ce conțin motive bine întemeiate și aprobării acesteia de către comisia de analiză a solicitărilor și repartizare a locuințelor sociale.

6. Întreținerea, reabilitarea și/ sau modernizarea fondului locativ de locuințe sociale

6.1. În cazul în care sunt identificate probleme de structură/ instalații/ rețele, reparații ce nu sunt de competența chiriașilor, acestea vor fi remediate de către administrator sau în condițiile în care acestea sunt de complexitatea unor reparații capitale, operatorul va transmite solicitarea de remediere , către administrația publică locală.

6.2. Stabilirea necesarului privind lucrările de întreținere și reparații curente se va face de către Serviciul Administrare și Gestionare Locuinte Sociale pe baza informațiilor obținute în urma aplicării unui sistem de monitorizare a tuturor imobilelor din cadrul fondului locativ, cu respectarea normativelor legale în vigoare privind efectuarea de lucrări de reparații curente.

6.3. Neefectuarea la timp a lucrărilor de întreținere influențează starea fizică și morală a imobilelor și mărește volumul și costul lucrărilor de reparații curente.

6.4. Propunerile privind programele de reparații și reabilitări se întocmesc în funcție de realizările lucrărilor de întreținere din perioada anterioară celei pentru care sunt planificate reparațiile.

6.5. Reabilitarea și modernizarea spațiilor aparținând fondului locativ reprezintă ansamblul operațiunilor de modificare constructivă și/sau funcțională prin care se realizează refacerea și/sau ameliorarea construcțiilor, astfel încât acesta să satisfacă cerințele de siguranță, de confort și de economicitate, pentru a asigura cel puțin nivelul exigențelor minimale stabilite de lege și se realizează de regulă, prin:

a) asigurarea urmăririi comportării în timp a construcțiilor, conform prevederilor din cartea tehnică a construcțiilor și a reglementărilor tehnice în vigoare;
b) întocmirea listei anuale privind necesarul de lucrări de întreținere și reparații curente pentru imobilele care au destinația de locuință, în conformitate cu prevederile Legii nr.114/1996, legea locuinței;
c) respectarea planului de reparații capitale;
d) verificarea anuală și după caz, semestrială a stării tehnice a imobilelor și în cazul identificării unor probleme ce nu pot fi remediate de către operator, transmiterea rapoartelor de constatare către Municipiul Piatra-Neamț;
e) verificarea de către compartimentul de specialitate din structura operatorului a lucrărilor de reparații sau de întreținere care se pot executa prin firme specializate sau de către muncitorii din cadrul echipelor de intervenție ale operatorului.
f) elaborarea de către compartimentul de specialitate din structura operatorului, a devizului estimativ cu lucrările care necesită a fi efectuate și, după caz, notificarea chiriașului care a deteriorat locuința ca urmare a întreținerii defectuoase sau cu rea intenție, pentru a executa reparațiile pe cont propriu, iar în caz de neconformare, acționarea acestuia în justiție pentru recuperarea prejudiciului și după caz, rezilierea contractului și evacuarea chiriașului.

7. Indicatori de performanţă pentru serviciul public de administrare şi gestionare locuinţe sociale aflate în domeniul public al Municipiului Piatra-Neamţ

I.Indicatorii de performanţă asigură evaluarea gradului de îndeplinire a obiectivelor stabilite de către administrația publică locală în calitate de administrator al fondului locativ, în asigurarea unui serviciu eficient și de calitate în interesul comunității locale.

II. Indicatorii de performanţă urmăresc condiţiile pe care trebuie să le îndeplinească operatorul serviciului, avându-se în vedere:

1. continuitatea din punct de vedere cantitativ şi calitativ;
2. adaptările la cerinţele concrete, diferenţiate în timp şi spaţiu, ale comunităţii locale;
3. satisfacerea judicioasă, echitabilă şi nepreferenţială a tuturor membrilor comunităţii locale, în calitatea lor de utilizatori ai serviciului;
4. administrarea şi gestionarea serviciului în interesul comunităţii locale;
5. respectarea reglementărilor specifice serviciului;
6. respectarea standardelor minimale, prevăzute de normele naţionale în acest domeniu.

III. Indicatorii de performanţă pentru serviciul public de administrare și gestionare locuințe sociale din domeniul public al Municipiului Piatra-Neamț sunt specifici pentru următoarele activităţi:

a) calitatea şi eficienţa serviciului;
b) îndeplinirea prevederilor cu privire la calitatea serviciului efectuat;
c) menţinerea unor relaţii echitabile între operator şi utilizator prin rezolvarea operativă şi obiectivă a problemelor, cu respectarea drepturilor şi obligaţiilor care revin fiecărei părţi;
d) soluţionarea reclamaţiilor beneficiarilor;

IV. În vederea urmăririi respectării indicatorilor de performanţă, trebuie asigurate:

a) gestiunea serviciul public de administrare și gestionare locuințe sociale din domeniul public al Municipiului Piatra-Neamț, conform prevederilor legale;
b) înregistrarea activităţilor specifice și gestionarea documentelor aferente;
c) înregistrarea reclamaţiilor, sesizărilor şi a modului de soluţionare a acestora;
d) accesul neîngrădit al autorității administraţiei publice locale, în conformitate cu competenţele şi atribuţiile legale ce le revin, la informaţiile necesare stabilirii:
   1. modului de respectare şi de îndeplinire a obligaţiilor asumate;
   2. calităţii şi eficienţei serviciului furnizat/prestat la nivelul indicatorilor de performanţă stabiliţi în regulamentul de serviciu;
   3. modului de administrare, exploatare, conservare şi menţinere în funcţiune, dezvoltare şi/sau modernizare a imobilelor și infrastructurii edilitar-urbană;
   4. modului de formare şi stabilire a tarifelor.

8 .Prețuri și tarife

8.1 Chiria lunară aferentă locuinţei sociale este calculată în conformitate cu prevederile legale. Plata chiriei se suportă, corespunzător art. 44 alin. 2 din Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

8.2. Nivelul chiriei nu va depăşi 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie.

8.3. La încheierea contractului de închiriere părţile pot conveni asupra constituirii unui fond de garanţie. Sumele stabilite în contractul de închiriere ca fond de garanţie pentru executarea obligaţiilor

locative ale chiriaşului nu pot depăşi chiria aferentă pentru o perioadă de 3 luni la nivelul anului respectiv.

8.4. Sumele ce pot fi reţinute de proprietar din depozitul de garanţie sunt destinate acoperirii cheltuielilor pentru:

a) reparaţia sau înlocuirea obiectelor sanitare, precum şi pentru lucrările de construcţii care sunt în sarcina chiriaşului;

b) întreţinerea curenta şi reparaţiile lunare la elementele de folosinţa comuna care sunt în sarcina chiriaşului;

c) alte servicii realizate în folosul chiriaşului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenţei contractului de închiriere şi pe care nu le-a achitat.

8.5. Se va constitui un fond de rulment pentru acoperirea cheltuielilor lunare cu utilitățile. Cuantumul va fi stabilit în funcție de costurile medii înregistrate anual.

9. Răspunderea juridică. Constatarea şi sancţionarea contravenţiilor

9.1. Încălcarea dispozițiilor prezentului regulament atrage răspunderea disciplinară, civilă, contravențională sau penală, după caz, în condițiile legii, a persoanelor vinovate.

În cazul utilizatorilor:

a) somarea privind neîndeplinirea clauzelor prevăzute în contractul de închiriere;
b) aplicarea unor penalizări corespunzătoare prejudiciilor aduse bunurilor, pentru a determina remedierea deficiențele constatate. Penalizările vor fi definite în contractul de închiriere;
c) rezilierea contractului de închiriere dacă, după încheierea acestuia, se constată încălcarea repetată a obligațiilor contractuale de către locatar.

9.2. Constatarea contravenţiilor şi aplicarea în cazul acumulării a 3 contravenții aplicate de Poliția municipiului Piatra-Neamț, Inspectoratul Județean de Jandarmi Neamț sau de către Poliția Locală a municipiului Piatra-Neamț, prevăzute pentru următoarele fapte: infracțiuni cu intenție, deranjarea ordinii și liniștii publice, cerșetorie, fapte antisociale, dacă acestea au fost săvârșite pe teritoriul municipiului Piatra-Neamț de către chiriașii locuințelor, membrii familiilor acestora, inclusiv minori, precum și persoanele care domiciliază împreună cu chiriașii la aceste adrese.

9.3. Poliția Locală este obligată să acorde, la cerere, sprijin pentru izolarea zonei de intervenție, cât și pentru constatarea contravențiilor.

9.4. Prevederile prezentului regulament cu privire la contravenții și sancțiuni se completează în conformitate cu prevederile legislație, în vigoare, aplicabile și dispoziţiile Ordonanţei Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravenţiilor, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare și ale documentelor de reglementare enumerate și legislația aplicabilă în vigoare.

9.5. În cazul în care, prin săvârşirea contravenţiei s-a cauzat o pagubă bunurilor mobile sau imobile din patrimoniul administrat, valoarea sancțiunii se va stabili în baza tarifului de evaluare rezultat din valoarea de înlocuire în contabilitate a bunurilor respective.

10. DISPOZIŢII FINALE

10.1. Acest regulament se supune dezbaterii publice şi intră în vigoare în termen de 10 de zile de la aprobare.

10.2. Prevederile prezentului regulament vor fi actualizate în funcţie de modificările de natură tehnică, tehnologică şi legislativă, prin Hotărâre a Consiliului Local Piatra-Neamt.

DOCUMENTE DE REFERINȚĂ

I. Reglementări externe:

- Legea nr. 112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 114/1996*** Republicata, Legea locuintei cu modificarile si completarile ulterioare;
- Hotărârea nr. 1275/2000, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuintei nr.114/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 241/2001 pentru aprobarea O.U.G nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice, aprobată prin Legea nr. 3/2003, modificată prin Legea nr. 10/2020, republicată;
- LEGEA 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare; - OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

Anexa 1.1 - Listă documente justificative

Anexa 1.2 - Criterii de evaluare în vederea repartizării locuințelor sociale

Anexa 1.3 – Fișă de calcul al punctajului;

Anexa 1.4 – Ancheta Socială;

Anexa 1.5 – Adeverință privind situația locativă a solicitantului;

Anexa 1.6 – Cerere tip solicitare repartizare locuință socială;

Anexa 1.7 – Contract cadru de închiere pentru suprafețe cu destinația de locuință socială.