

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BRAȘOV
DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ BRAȘOV
Str. Panselelor, nr. 23, Brașov, cod poștal 500419
Tel+40-368-469995, +40-368-465415,+40-368-464081, Fax.0368-464083
www.dasbv.ro; dasbv@dasbv.ro
Operator de date cu caracter personal nr. 10326

Serviciul Prestații Sociale

Ind. dos.: 2C

Nr. înreg: 55050 Data: 08.07.2019

RAPORTUL DE SPECIALITATE
LA PROIECTUL DE
HOTĂRÂRE AL CONSILIULUI LOCAL
privind modificarea anexei la HCL nr. 580/2018 privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov

A. Având în vedere următoarele prevederi legale:

1. Legea nr. 292/2011 a asistenței sociale, cu modificările și completările ulterioare, care prevede obligativitatea autorităților publice locale de a identifica și soluționa, în condițiile legii, nevoile sociale ale comunității;

2. Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

- art. 42, alin. (1): „Au acces la locuința socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu 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.”

- art. 43: „Locuințele sociale se repartizează de către autoritățile administrației publice care le au în administrare [...], și de ele pot beneficia, în ordinea de prioritate stabilită potrivit legii, următoarele categorii de persoane: persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari, tinerii care au vârsta de până la 35 de ani, tinerii proveniți din instituțiile de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani, invalizii de gradul I și II, persoanele cu handicap, pensionarii, veteranii și văduvele de război, 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 care au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987 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, alte persoane sau familii îndreptățite.”;

3. 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: Anexă - Norme Metodologice din 7 decembrie 2000 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996:

- art. 21 alin. (1): „În vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale, autoritățile administrației publice locale vor stabili măsurile necesare pentru luarea în evidență și pentru analiza solicitărilor primite. În acest scop prin hotărâri ale consiliilor locale se vor constitui comisii de analiză a solicitărilor de locuințe sociale și se vor stabili [...] criteriile în baza cărora se

repartizează locuințele sociale, actele justificative necesare care însoțesc cererea și locul de primire al cererilor. La stabilirea criteriilor se vor avea în vedere:

- a) condițiile de locuit ale solicitanților;
- b) numărul copiilor și al celorlalte persoane ce se gospodăresc împreună cu solicitanții;
- c) starea sănătății solicitanților sau a unor membri ai familiilor acestora;
- d) vechimea cererii.”

4. OUG nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare,

5. 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;

6. HCL nr. 510/2004 privind instrumentarea solicitărilor de locuințe sociale și verificarea condițiilor de eligibilitate pe perioada de valabilitate a contractului de închiriere, republicată, prin care Direcția de Asistență Socială are obligația să asigure documentația necesară soluționării cererilor de atribuire a locuințelor sociale, conform Legii nr. 114/1996 privind locuințele, cu modificările și completările ulterioare.

B. La ședința din data de 19.06.2019, Comisia de analiză a solicitărilor de locuințe sociale constituită prin HCL nr. 254/2018, conform procesului-verbal nr. 9/19.06.2019 a stabilit criteriile de repartizare a locuințelor sociale pentru anul 2019 și totodată a propus modificări cu privire la dispozițiile Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov.

Modificările propuse au ca scop accesul persoanelor aflate într-o stare reală de nevoie la locuințele sociale aparținând Municipiului Brașov, cu respectarea principiului egalității și accesului liber și neîngrădit la locuințe. De asemenea, ulterior repartizării locuințelor sociale, pe parcursul derulării contractului de închiriere, interesul este de a se verifica dacă situația locatarului s-a modificat față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale. Aceste modificări pot conduce la rezilierea contractului, sens în care se propune introducerea unor clauze specifice în modelul de contract de închiriere.

Analizând aceste propuneri, în conformitate cu prevederile legale sus menționate se impune modificarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov aprobat prin HCL nr. 580/2018, după cum urmează:

Se modifică și se completează art. 8 ”Nu pot beneficia de locuință socială, persoanele sau familiile care se găsesc în vreuna din următoarele situații:”, prin adăugarea unui nou punct, având următorul cuprins:

”• dețin în proprietate/folosință:

- a) Autoturism și/sau motocicletă cu o vechime mai mică de 10 ani
- b) Două sau mai multe autoturisme și/sau motociclete cu o vechime mai mare de 10 ani
- c) Autovehicule: autoutilitare, autocamioane de orice fel cu sau fără remorci, rulote, autobuze, microbuze
- d) Utilaje agricole: tractor, combină autopropulsată”.

Se modifică și se completează art. 10 ”Actele necesare întocmirii dosarului de locuință socială sunt:”, alin. (1) ”Actele obligatorii:”, prin adăugarea următoarelor tipuri de acte:

„declarație tip pe proprie răspundere - din care să rezulte următoarele:

- nu dețin în proprietate/folosință:

- a) autoturism și/sau motocicletă cu o vechime mai mică de 10 ani
- b) două sau mai multe autoturisme și/sau motociclete cu o vechime mai mare de 10 ani

c) autovehicule: autoutilitare, autocamioane de orice fel cu sau fără remorci, rulote, autobuze, microbuze

d) utilaje agricole: tractor, combină autopropulsată”

”- acte doveditoare din care să reiasă domiciliul stabil și vechimea în municipiul Brașov; persoanele cu handicap pot avea domiciliul/reședința în municipiul Brașov;”

De asemenea se modifică și se completează art. 10, alin. (2), ”Acte necesare după caz”, prin adăugarea următoarelor tipuri de acte:

”- diplomă de studii superioare (xerocopie)”

”- contract de închiriere pentru spațiul deținut cu titlu de chirie, contract de comodat, contract pentru acordarea de servicii sociale cu cazare, alte acte care atestă locuirea legală (xerocopie);”

Se modifică art. 20, alin. (1) și va avea următorul cuprins:

” Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situații:

a) locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive sau 6 luni cumulativ pe întreaga durată a închirierii.

b) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

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

d) locatarul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

e) locatarul a părăsit locuința;

f) locatarul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni;

g) venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în doi ani fiscali consecutivi, depășește nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

h) locatarul a schimbat destinația spațiului;

i) locatarul nu a notificat Direcției de Asistență Socială Brașov, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale.

j) în situația în care se constată modificări față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale, la propunerea Comisiei de analiză;

k) în cazul în care, cu ocazia a 2 verificări consecutive, se constată că locuința este ocupată de către alte persoane decât titularul și persoanele menționate în contract.

l) în situația în care locatarul nu constituie garanția conform prevederilor prezentului contract,

m) locatarul sau un membru al familiei dobândește o locuință, a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe; deține, în calitate de chirie, o altă locuință, din fondul locativ de stat, ulterior încheierii prezentului contract.

n) în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului, dacă persoanele prevăzute la art. 21 nu au depus cerere de închiriere.”

Se modifică și se completează art. 24, alin. (2) și va avea următorul cuprins:

”(2) În situația în care se constată modificări față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale, Direcția de Asistență Socială Brașov va reprezenta Comisia de analiză situația constatată. Comisia va analiza punctajul obținut în noua situație și va propune rezilierea contractului dacă punctajul obținut este mai mic decât punctajul solicitantului aflat pe primul loc în lista de priorități. Pentru punctaj se vor utiliza criteriile de repartizare aprobate valabile la data apariției modificărilor.”

Pentru corelarea modificărilor mai sus menționate cu dispozițiile prevăzute în contractul de închiriere – anexă la Regulament, în conformitate cu prevederile legale, se propune modificarea contractului după cum urmează:

Se modifică Cap. IV, pct. 4.8 și va avea următorul cuprins:

”Pentru neachitarea la termenul de scadență a chiriei, de către locatar, se datorează după acest termen majorări de întârziere de 0,1% din cuantumul obligațiilor fiscale neachitate în termen, calculată pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.”

Se modifică și se completează cap. V, pct. 5.2. după cum urmează:

- Se introduc următoarele obligații ale locatarului:

”Să ia în primire bunul dat în locațiune;”

”Să achite lunar obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune. În caz de neplată a acestora, timp de trei luni consecutive sau 6 luni cumulativ pe întreaga durată a închirierii., contractul se reziliază de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată, cu plată de daune, după caz;”

- Se modifică și se completează lit b) având următorul cuprins:

”Să achite lunar chiria aferentă locuinței închiriate, conform art. 4.2-4.7. În caz de neplată a chiriei, timp de trei luni consecutive sau 6 luni cumulativ pe întreaga durată a închirierii, contractul se reziliază de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată, cu plată de daune, după caz;”

- Se actualizează literele pct. 5.2 în mod corespunzător.

Se modifică cap. VI, pct. 6.1 și 6.2 și vor avea următorul cuprins:

6.1. Prezentul contract încetează:

a) de drept, la expirarea termenului contractual, dacă părțile nu convin asupra reînnoirii contractului;

b) prin acordul părților, cu condiția notificării prealabile într-un termen de 30 de zile,

c) la pieirea locuinței, din cauză de forță majoră;

6.2. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele situații:

a) locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive sau 6 luni cumulativ pe întreaga durată a închirierii.

b) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

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

d) locatarul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

e) locatarul a părăsit locuința;

f) locatarul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni consecutive sau 6 luni cumulativ pe întreaga durată a închirierii;

g) venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în doi ani fiscali consecutivi, depășește nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

h) locatarul a schimbat destinația spațiului;

i) locatarul nu a notificat Direcției de Asistență Socială Brașov, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale.

j) în situația în care se constată modificări față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale, la propunerea Comisiei de analiză;

k) în cazul în care, cu ocazia a 2 verificări consecutive, se constată că locuința este ocupată de către alte persoane decât titularul și persoanele menționate în contract.

l) în situația în care locatarul nu constituie garanția conform prevederilor prezentului contract,

m) locatarul sau un membru al familiei dobândește o locuință, a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe; deține, în calitate de chiriaș, o altă locuință, din fondul locativ de stat, ulterior încheierii prezentului contract.

n) în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului, dacă persoanele prevăzute la cap.II, pct. 2.3 din prezentul contract, nu au depus cerere de închiriere.

Se modifică și se completează cap. VII, prin adăugarea unui nou punct, respectiv pct. 7.4 cu următorul cuprins: ”Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești”. Punctele cap. VII se renumerează în mod corespunzător.

Celelalte prevederi ale HCL nr. 580/2018 privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov rămân neschimbate.

În conformitate cu Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată cu modificările și completările ulterioare, Proiectul de hotărâre a Consiliului Local privind modificarea anexei la HCL nr. 580/2018 privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov a fost pus în dezbatere publică pe site-ul www.dasbv.ro, în secțiunea informații publice/transparență decizională/ anunțuri privind elaborarea proiectelor de Hotărâri de Consiliu Local. Menționăm că

Prin urmare, propunem modificarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov, conform anexei, parte integrantă din hotărâre.

Față de cele menționate mai sus și în conformitate cu prevederile art. 87, alin. (5), art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. d) și alin. (7), lit. q), art. 139, alin. (1), art. 154, alin. (1), art. 196, alin. (1), lit. a) și art. 243, alin. (1), lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, supunem, spre analiză și aprobare, Consiliului Local al Municipiului Brașov, Proiectul de hotărâre privind modificarea anexei la HCL nr. 580/2018 privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov, în forma prezentată.

Nr	Atribuția și funcția publică	Prenumele și numele	Data	Semnătura
1	Aprobat Director General	Mariana Topoliceanu		
2	Vizat Director General Adjunct	Luana Mădălina Crăciun		
3	Verificat Șef Serviciu	Georgeta Diana Borș		
4	Elaborat: Referent	Gabriela Chiriac	Nr. pag. 5	Nr. ex. 2