ANEXA LA HCL …………………

REGULAMENT

privind repartizarea şi închirierea locuinţelor sociale aparţinând Municipiului Braşov

**CAP. I - CONSIDERAŢII GENERALE**

**Art. 1** Obiectul prezentului regulament îl constituie repartizarea şi închirierea locuinţelor sociale aflate în proprietatea municipiului Braşov.

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

* Legea nr. 292/2011 a asistenţei sociale, cu modificările şi completările ulterioare;
* Legea nr. 114/1996 privind locuinţele, republicată, cu modificările şi completările ulterioare ;
* H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinţei nr. 114/1996, cu modificările si completările ulterioare;
* O.U.G. nr. 40/1999 privind protecţia chiriaşilor şi stabilirea chiriei pentruspaţiile cu destinaţia de locuinţe, cu modificările si completările ulterioare;
* H.G. nr. 310/2007pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţe aparţinând domeniului public sau privat al statului ori al unităţilor administrativ-teritoriale ale acestuia, precum şi pentru locuinţele de serviciu, locuinţele de intervenţie şi căminele pentru salariaţi ale societăţilor comerciale, companiilor naţionale, societăţilor naţionale şi regiilor autonome.
* HCL nr. 510/2004 privind instrumentarea solicitărilor de locuinţe sociale şi verificarea condiţiilor de eligibilitate pe perioada de valabilitate a contractului de închiriere, republicată;

HCL nr. 405/2020 privind darea în administrare, către Direcția de Asistenţă Socială Brașov, a imobilului (bloc de locuinţe sociale), situat în Brașov, str. Zizinului, nr. 144.

**Art. 3** Principiile care stau la baza prezentului regulament sunt:

* principiul transparenţei – locuintele sociale se repartizează şi se închiriază pe baza listei de priorităţi aprobată de Consiliul Local al Municipiului Braşov, în condiţiile legii;
* principiul egalităţiişi nediscriminării – accesul liber şi neîngrădit la locuinţe este un drept al fiecărui cetățean.

**Art. 4** În sensul prezentului regulament se definesc următorii termeni:

* Familie: soţul, soţia, copii necăsătoriţi precum şi părinţii soţilor, care locuiesc şi se gospodăresc împreună. Este asimilată termenului de familie şi situaţia persoanei necăsătorite care locuieşte împreună cu copii aflaţi în întreţinerea sa.
* Copil: copilul provenit din căsătoria soţilor, copilul unuia dintre soţi, copilul adoptat precum şi copilul încredinţat unuia dintre soţi, dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela sau curatela.
* Persoană singură: persoana care a împlinit vărsta de 18 ani, locuieşte şi gospodăreşte singură. Este asimilată persoanei singure şi copilul major care, deşilocuieşte cu părinţii, se gospodăreşte separat.
* Locuinţă socială: locuinţa care se atribuie cu chirie subvenţionată unor persoane sau familii, a căror situaţie economică nu le permite accesul la o locuinţa în proprietate sau închirierea unei locuinţe în condiţiile pieţei.
* Criteriu: ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanţilor de locuinţă socială (condiţii de locuit, numărul copiilor în întreţinere, starea de sănătate, vechimea cererii de locuinţă etc.).
* Listă de priorităţi: act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Braşov, în care sunt cuprinşitoţisolicitanţii de locuinţă socială care îndeplinesc criteriile, în ordinea descrescătoare a punctajului primit la criteriile de ierarhizare şi pe baza căruia se atribuie solicitanţilor, cu chirie, locuinţeles sociale disponibile.
* Listă de repartizare: act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Braşov, în care se înscrie un număr de solicitanţi corespunzător numărului de locuinţe sociale, stabilit în ordinea în care aceştia sunt înscrişi în lista de prioritate pentru soluţionarea cererilor şi care îndeplinesc criteriile.
* Repartiţie: act eliberat fiecărui beneficiar de locuinţă socială înscris în lista de repartizare a locuinţelor, care cuprinde datele de identificare ale titularului repartiţiei şi ale locuinţei repartizate şi în baza căreia se va încheia contractul de închiriere.
* Contract de închiriere: actul juridic prin care se stabilesc drepturi şi obligaţii ale locatorului şi locatarului privind închirierea, exploatarea, întreţinerea şi administrarea locuinţei sociale.
* Comisie de analiză: comisie constituită prin hotărare a Consiliului Local al Municipiului Braşov, cu atribuţii privind analizarea solicitărilor de locuinţe sociale, stabilirea ordinii de prioritate în soluţionarea cererilor de locuinţe sociale, în repartizarea locuinţelor sociale şi stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuinţele sociale.

**CAP. II. ANALIZA SOLICITĂRILOR DE LOCUINȚE SOCIALE**

**Art. 5** (1) În vederea soluţionării cererilor privind repartizarea unei locuinţe sociale, se va constitui Comisia de analiză a solicitărilor de locuinţe sociale, prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Braşov.

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

* analizează până la data de 1 noiembrie a anului în curs cererile pentru locuinţele sociale;
* întocmeşte lista cuprinzând solicitanţii îndreptăţiţi să primească în anul următor o locuinţă socială, în ordinea de prioritate stabilită şi o transmite serviciului de specialitate al DAS, care va întocmi proiect de hotărâre al consiliului local pentru aprobarea listei;
* întocmește lista de repartizare a locuințelor sociale și face propuneri privind alocarea spațiului după criteriile prevăzute;
* face propuneri de modificare a criteriilor în baza cărora se repartizează locuinţele sociale, în situaţia în care se impune.

**Art. 6** (1) Cererile şi dosarele pentru locuinţă socială se vor depune la sediul Direcţiei de Asistenţă Socială Braşov, str. Panselelor nr.23.

(2) Dosarele solicitanţilor de locuinţă socială, împreună cu cererea şi actele necesare se vor depune în toată perioada unui an calendaristic.

(3) Cererile depuse în perioada 01 ianuarie – 15 octombrie vor fi analizate de către Comisia constituită conform art. 5, până la data de 01 noiembrie a anului în curs.

(4) Cererile depuse după perioada prevăzută la alin.(3)vor fi analizate de către Comisia constituită conform art. 5,anul următor.

**Art. 7** Categoriile de persoane îndreptăţite să primească o locuinţă socială sunt următoarele:

* persoanele şi familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuinţele retrocedate foştilor proprietari;
* tinerii care au vârsta de până la 35 de ani;
* tinerii proveniţi din instituţii de ocrotire socială şi care au împlinit vârsta de 18 ani;
* invalizii de gradul I, II;
* persoanele cu handicap;
* pensionarii;
* veteranii şi văduvele de război;
* beneficiarii prevederilor Legii recunoştinţeifaţă de eroii-martiri şi luptătorii care au contribuit la victoria Revoluţiei române din decembrie 1989, precum şifaţă de persoanele care şi-au jertfit viaţa sau au avut de suferit în urma revoltei muncitoreşti anticomuniste de la Braşov din noiembrie 1987 nr. 341/2004, cu modificările şi completările ulterioare;
* 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.

**Art. 8** (1) Nu pot beneficia de locuinţă socială, persoanele sau familiile care se găsesc în vreuna din următoarele situaţii:

* nu au domiciliul în municipiul Braşov;
* deţin în proprietate o locuinţă;
* deţin terenuri care depăşesc 1000 mp în zona urbană şi 2000 mp în zona rurală ;
* au înstrăinat o locuinţă proprietate, după 1 ianuarie 1990;
* au beneficiat de sprijinul statului în credite şiexecuţie pentru realizarea unei locuinţe
* deţin în calitate de chiriaş o altă locuinţă din fondul locativ de stat;
* au deţinut în calitate de chiriaş o altă locuinţă din fondul locativ de stat şi au fost evacuaţi sau contractul de închiriere a fost reziliat din motive imputabile lor (pentru neplată chirie/utilităţi, parăsire de locuinţă etc).
* au refuzat ocuparea unui loc în Căminul pentru Persoane Vârstnice Braşov sau după caz, în alte centre rezidențiale;
* deţin în proprietate/folosinţă:

a)Autoturism şi/sau motocicletă cu o vechime mai mică de 10 ani

b)Două sau mai multe autoturisme şi/sau motociclete cu o vechime mai marede 10 ani

c)Autovehicule: autoutilitare, autocamioane de orice fel cu sau fărăremorci, rulote, autobuze, microbuze

d)Utilaje agricole: tractor, combină autopropulsată

* obţin alte venituri în afara celor declarate.

(2) Neeligibilitatea pentru atribuirea unei locuinţe sociale există şi în cazul în care soţii/soţiile sau copiii care locuiesc şi gospodăresc împreună cu solicitantul se află în una din situaţiile menţionate la alin. (1).

**Art. 9** (1) 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.

(2) La determinarea venitului net lunar pe membru de familie se au în vedere toate veniturile realizate de persoana singură/familie.

(3)Venitul net lunar pe persoană se stabileşte pe baza declaraţiei de venituri şi a actelor doveditoare, potrivit legii.

**Art. 10** Actele necesare analizării cererii precum şi repartizării locuinţei sociale sunt:

1. Actele obligatorii:

 - cerere tip;

 - declaraţie tip privind veniturile;

 - declaraţie tip pe proprie răspundere privind condiţiile de locuit;

 - declaraţie tip pe proprie răspundere - din care să rezulte următoarele:

 - nu deţin în proprietate o locuinţă ;

 - nu deţin teren;

 - nu am înstrăinat o locuinţă proprietate după data de 01.01.1990 ;

 - nu am beneficiat de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe ;

 - nu deţin în calitate de chiriaş o altă locuinţă din fondul locativ de stat

- nu am fost evacuat dintr-o locuinţă din fondul locativ de stat, din motive imputabile mie;

 - nu au refuzat o repartiţie de locuinţă din fondul locativ de stat ;

 - nu au refuzat ocuparea unui loc în Căminul pentru Persoane Vârstnice Braşov;

 - nu obţin alte venituri în afara celor declarate.

-nu deţin în proprietate/folosinţă:

a)autoturism şi/sau motocicletă cu o vechime mai mică de 10 ani

b)două sau mai multe autoturisme şi/sau motociclete cu o vechime mai marede 10 ani

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

 d) utilaje agricole: tractor, combină autopropulsată

 - acte doveditoare din care să reiasă domiciliul stabil şi vechimea în municipiul Braşov; persoanele cu handicap pot avea domiciliul/reşedinţa în municipiul Braşov;

- adeverinţă de venit din care să rezulte venitul mediu net lunar, realizat în ultimele 12 luni, pentru fiecare membru al familiei (după caz: adeverinţe de venit de la angajator, adeverinţă de venit de la Administraţia Financiară, cupoane de pensie, indemnizaţie etc.);

 - certificat de naştere - solicitant şi membrii familiei (xerocopii);

 - documente de identitate (B.I/C.I/CIP) pentru titular şi membrii familiei unde este cazul (xerocopii);

 - chitanţe plăţi utilităţi (gaz, curent, apă) (xerocopie).

 - acte doveditoare privind plata chiriei. (xerocopie).

1. Alte acte necesare, după caz:

- sentinţa judecătorească definitivă de evacuare din imobilul revendicat în conformitate cu Legea nr. 112/1995, cu modificările şi completările ulterioare, şi Legea nr.10/2001, cu modificările şi completările ulterioare (xerocopie);

- certificat de căsătorie (xerocopie);

- sentinţă de divorţ (xerocopie);

- certificat de deces pentru soţ/ soţie (xerocopie);

- adeverinţă din centrul de plasament pt. tinerii peste 18 ani proveniţi din acea instituţie;

- certificat de încadrare într-o categorie de persoane cu handicap (xerocopie);

- decizie asupra capacităţii de muncă şi decizie de pensionare pentru cei pensionaţi pentru invaliditate (xerocopie);

- certificat de revoluţionar – revolta muncitorească anticomunistă de la Braşov din noiembrie 1987 (xerocopie);

- certificat de revoluţionar; urmaş al unei persoane decedate în revoluţia din decembrie 1989 (xerocopie);

- documente din care să rezulte calitatea de veteran de razboi; beneficiar al Decretului - lege nr. 118/1990 şi a celor deportaţi în străinătate / prizonieri (xerocopie);

- diplomă de studii superioare (xerocopie);

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

**Art.11** La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanţilor de locuinţe se vor avea în vedere Criteriile de repartizare stabilite de către Direcţia de Asistenţă Socială Braşov prin Serviciul Prestaţii Sociale şi aprobate prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Braşov.

**Art.12** Direcţia de Asistenţă Socială Braşov verifică în teren situaţia socio-locativă a fiecărui solicitant de locuinţă socială şi întocmeşte un raport de evaluare socio-locativă.

**Art.13** Lipsa raportului prevăzut la art. 12 conduce la respingerea dosarului de către Comisia de analiză a solicitărilor de locuinţă socială.

**Art. 14** (1) În urma analizării solicitărilor de locuinţă socială, Comisia de analiză întocmeşte lista de priorităţi cuprinzând solicitanții îndreptăţiţi să primească o locuinţă socială, în ordinea de prioritate stabilită.

(2) Lista de priorităţi va fi transmisă către Direcţia de Asistenţă Socială Braşov - Serviciul Prestaţii Sociale, până la data de 30 noiembrie a anului în curs, pentru a fi supusă spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Braşov.

(3) Contestaţiile cu privire la poziţia de pe lista de priorităţi sau cu privire la punctajul acordat se vor adresa instanţei de contencios administrativ competente, potrivit legii.

**Art. 15** Lista de priorităţi va cuprinde:

* nume şi prenume solicitant;
* număr poziţie în listă;
* total punctaj.

**Art. 16** Lista de priorităţi se va afişa la sediul Primăriei Municipiului Braşov, B-dul Eroilor nr.8, în termen de 10 zile de la aprobarea acesteia prin hotărârea consiliului local şi se va putea consulta şi la Direcţia de Asistenţă Socială Braşov, str. Panselelor nr.23.

**Cap. III REPARTIZAREA LOCUINŢELOR SOCIALE**

**Art. 17** (1) Repartizarea locuinţelor sociale în Municipiul Braşov se face în baza listei de priorităţi cuprinzând solicitanţii îndreptăţiţi să primească o locuinţă socială, prevăzută la art.15, aprobată anual în condiţiile legii, de către Consiliul Local al Municipiului Braşov.

(2) În funcţie de numărul şi structura locuinţelor sociale disponibile, Comisia de analiză întocmeşte lista de repartizare a locuinţelor sociale, ţinând cont de ordinea stabilită în lista de priorităţi rămasă definitivă și ținând cont de următoarele criterii de departajare:

- numărul membrilor familiei solicitantului;

- număr persoane încadrate cu grad de handicap;

- familie monoparentală;

- nu deţin nici un autoturism/familie;

- solicitantul nou are prioritate;

- vechimea dosarului;

- număr contracte de muncă/ familie.

(3) Lista de repartizare va fi transmisă către Direcţia de Asistenţă Socială Braşov - Serviciul Prestaţii Sociale pentru a fi supusă spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Braşov.

(4) Lista de repartizare va cuprinde:

- nume şi prenume solicitant;

* număr poziţie în lista de priorităţi;
* total punctaj în lista de priorităţi;
* număr de membri din familie;
* date locuinţa socială repartizată (adresa, nr. camere, etc).

**CAP. IV. ÎNCHIRIEREA LOCUINŢELOR SOCIALE**

**Art. 18** În vederea încheierii contractului de închiriere pentru locuinţe sociale, beneficiarii de repartiţii vor prezenta următoarele documente:

  a) repartiţia emisă de consiliul local;

  b) buletinul/cartea de identitate;

  c) declaraţie şi adeverinţa de venit net lunar realizat pe ultimele 12 luni, pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri;

  d) alte documente, după caz, din care pot să rezulte unele drepturi pe care le-au dobândit în legătură cu închirierea locuinţei.

**Art. 19** Închirierea locuinţelor sociale se face pe o perioadă de 5 ani, în baza contractului încheiat între Direcția de Asistență Socală Braşov şi chiriaş, conform modelului prevăzut în Anexa la prezentul Regulament.

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

**Art. 21** (1) Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situaţii:

 a) locatarul nu a achitat chiria cel puţin 3 luni consecutive.

 b) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor precum şi oricăror bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părţi ale acestora;

 c) locatarul are un comportament care face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinţei;

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

 e) locatarul a parăsit locuinţa;

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

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

h) locatarul a schimbat destinaţia spaţiului;

 i) locatarul nu a notificat Direcţiei de Asistenţă Socială Braşov, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită faţă de condiţiile iniţiale care au stat la baza repartizării locuinţei sociale.

 j) în situaţia în care se constată modificări față de condițiile inițiale și nu sunt îndeplinite criteriile de eligibilitate pentru a beneficia de locuinţă socială;

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

 l) în situaţia în care locatarul nu constituie garanţia conform prevederilor prezentului contract,

 m) locatarul sau un membru al familiei dobândeşte bunuri imobile sau mobile, a beneficiat de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe sau deţine, în calitate de chiriaş, o altă locuinţă, din fondul locativ de stat, ulterior încheierii prezentului contract.

 n) locatarul sau un membru al familiei

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

(2) În aceste cazuri locatarul este obligat să predea locuinţa în termen de 30 zile de la data notificării de reziliere.

(3) Chiria şi cheltuielile privind utilităţile se datorează până la data predării locuinţei.

**Art. 22** În cazul decesului titularului contractului de închiriere ori a părăsirii locuinţei de către acesta, închirierea poate continua, după caz, până la expirarea perioadei contractuale, cu următoarele categorii de persoane:

* soţul/soţia dacă au locuit împreună;
* descendenţii sau ascendenţii dacă au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere şi au fost înscrişi în contractul de închiriere;
* alte persoane care au avut acelaşi domiciliu cu titularul, cel puţin 2 ani şi care au fost înscrise în contractul de închiriere.

**Art. 23** În caz de neplată a chiriei executarea silită se va face prin hotărâre judecătorescă, prin care chiriaşul va fi obligat să achite chiria restantă, majorările de întârziere şi cheltuielie de judecată. Chiria pe care o suportă chiriaşul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia.

**Art. 24** (1) Chiriaşii nu pot subînchiria locuinţele, nu pot transmite dreptul de folosinţă a acestora altor persoane şi nu pot schimba destinaţia lor, sub sancţiunea rezilierii contractului de închiriere şi a suportării eventualelor daune aduse locuinţeişi clădirii, după caz.

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

**Art. 25** (1) Direcţia de Asistenţă Socială Braşov va verifica anual sau ori de câte ori este necesar îndeplinirea condiţiilor de eligibilitate care au stat la baza închirierii locuinţei sociale, precum şi starea de fapt a locuinţelor închiriate, pe toată perioda de valabilitate a contractului de închiriere.

(2) Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice Direcţiei de Asistenţă Socială Braşov, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită faţă de condiţiile iniţiale care au stat la baza repartizării locuinţei sociale (modificări venit, număr membrii, etc), sub sancţiunea rezilierii contractului de închiriere.

**Art. 26** Anterior expirării contractului, titularul contractului de închiriere care doreşte să beneficieze în continuare de locuinţă socială, va depune la Direcţia de Asistenţă Socială Braşov, cererea şi actele doveditoare în vederea analizării situației de către Comisie, conform criteriilor aprobate. Termenul de depunere este de cel târziu 15 octombrie a anului anterior expirării contractului.

**CAP. V STABILIREA CHIRIEI ŞI GARANŢIEI**

**Art. 27** (1) Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 40/1999 privind protecţia chiriaşilor şi stabilirea chiriei pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţe, cu modificările şi completările ulterioare.

(2)Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul repartiţiei se stabileşte odată cu încheierea contractului de închiriere.

(3) Chiria astfel stabilită se va recalcula o dată cu prezentarea documentelor privind schimbarea venitului mediu net lunar al familiei.

(4) În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului, o garanţie în cuantum echivalent cu chiria, datorată de locatar, pentru trei luni. Neconstituirea garanţiei de bună execuţie conform prevederilor contractului atrage rezilierea contractului de drept, fără somaţie, punere în întârziere sau judecată (pact comisoriu). Această garanţie se va restitui la data încetării contractului de închiriere, sub condiţia îndeplinirii de către locatar a tuturor obligaţiilor contractuale, inclusiv obligaţia de a elibera locuinţa şi de a o readuce în starea iniţială.

Aprobat:

Director General

Mariana Topoliceanu

Verificat:

Director General Adjunct

Luana Mădălina Crăciun

Elaborat : Inspector Gabriela Istrate

ANEXA la REGULAMENTUL

 Privind repartizarea şi închirierea locuinţelor

 sociale aparţinând Municipiului Braşov

MODEL CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. ………………./………………….

**CAP. I. PĂRŢILE CONTRACTANTE :**

**1. DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ BRAŞOV,** cu sediul în Braşov, Str. Panselelor nr. 23, telefon : 0368/469995, fax : 0368/464083, cod fiscal 14206842 reprezentat legal prin Director general, d-na…………………, legitimată cu buletin/carte de identitate seria ............. nr. ............................, eliberat/eliberată de ................ la data de .................., în calitate de ADMINISTRATOR, în baza HCL nr. …../…………,denumit în continuare **LOCATOR,**

şi

**2.D-l/D-na..........................................**, având C.N.P. ................................., legitimat cu buletin/carte de identitate seria ............. nr. ............................, eliberat/eliberată de ................ la data de .................., în calitate de **CHIRIAŞ,** denumit în continuare **LOCATAR** ,

Având în vedere:

* H.C.L. nr. ......./..............., poziţia nr........... din anexă,
* Declaraţia/declaraţiile autentificată/e cu nr. ................../.................de N.P.,D-l/D-na ........................din care rezultă că beneficiarii locuinţei nu deţin în proprietate o locuinţă, nu au înstrăinat o locuinţă după data de 1 ianuarie 1990; nu au beneficiat de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe; nu deţin în calitate de chiriaşi o altă locuinţă din fondul locativ de stat; nu deţin teren; nu obţin alte venituri în afara celor declarate.
* Documentele doveditoare ale venitului pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri, din care să rezulte venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, care este de ......... lei;
* Buletinul statistic nr. .............../...................al Institutului Naţional de Statistică din care rezultă, ca pentru luna .............../................... câştigul salarial mediu nominal net lunar a fost de ....................... lei.
* Copie/copii carte de identitate;
* Copii ale actelor de stare civilă ale tuturor membrilor familiei;
* Prevederile Legii nr.114/1996 privind locuinţele, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Convin de comun acord să încheie prezentul contract de închiriere:

**CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**2.1.** Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea spaţiului cu destinaţia de locuinţă socială (denumită în continuare locuinţă), situat în Braşov, str. ........................nr. ..........., bl. ............, sc. ...............,ap. ...........

**2.2.** Locuinţa este compusă din ……. camere (camera ......... mp, camera ......... mp, camera ......... mp, camera ......... mp), dependinţe în suprafaţă de ......... mp (baie ......... mp, bucătărie ......... mp, WC ......... mp, debara ........ mp, cămară ........ mp, boxă ....... mp, hol ......... mp, pod ......... mp, pivniţă ......... mp, boxă ......... mp) şi dependinţe.

**2.3.** Locuinţa va fi folosită în exclusivitate de locatar împreună cu membrii familiei sale. Familia este compusă din:

a) D-l/D-na ............................în calitate de......., având C.N.P............................., cu domiciliul în Municipiul Braşov, Str. ............... nr. ..........., bl. ............, sc. ...............,ap. ..........., jud. Braşov, posesor al C.I., cu seria ............, nr. ............., eliberată de SPCLEP Braşov la data de:...............

b) D-l/D-na ............................în calitate de......., având C.N.P............................., cu domiciliul în Municipiul Braşov, Str. ............... nr. ..........., bl. ............, sc. ...............,ap. ..........., jud. Braşov, posesor al C.I., cu seria ............, nr. ............., eliberată de SPCLEP Braşov la data de:...............

**2.4.** Locuinţa se predă în stare de folosinţă cu instalaţiile şi inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire încheiat între locator şi locatar, care face parte integrantă din prezentul contract.

**CAP. III. DURATA CONTRACTULUI**

**3.1.** Contractul de închiriere se încheie pe o perioadă de 5 ani, de la data semnării procesului de predare – primire.

**3.2**. Părţile pot conveni asupra prelungirii duratei contractului, cu condiţia îndeplinirii de către locatar a criteriilor de eligibilitate, pe baza declaraţiei de venituri şi a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale, în condiţiile în care nu sunt înregistrate alte solicitări de locuinţe sociale sau se află pe o poziție pe lista de priorități care îi conferă dreptul la repartizarea unei locuințe sociale.

**CAP. IV. PREŢUL ÎNCHIRIERII**

**4.1.** Chiria totală lunară aferentă locuinţei închiriate, este de ....... lei/lună (calculată în conformitate cu prevederile H.G. nr. 310/2007 şi O.U.G. nr. 40/1999 privind protecţia chiriaşilor şi stabilirea chiriei pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţe, cu modificările şi completările ulterioare).

**4.2.** Plata chiriei se suportă, corespunzător art. 44 alin. 2 din Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, astfel:

- de către locatar ........... lei;

- de la bugetul local ........... lei.

Cota-parte pe care o suportă locatarul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia, potrivit prevederilor art. 45 din Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare. Diferenţa se va suporta din bugetul local. Se vor avea în vedere pentru acest calcul prevederile legale în vigoare cu privire la locaţiunea locuinţelor.

**4.3.** Chiria se achită lunar, în numerar la casieria Direcției Fiscale Brașov, str. Dorobanților nr. 4 sau prin virament bancar în contul .........................................................., până la data de 10 a lunii pentru care se efectuează plata. Chiria se poate plăti şi anticipat pentru o perioadă mai mare de o lună.

**4.4.** În caz de neplata chiriei executarea silită se va face prin hotărâre judecătorescă, prin care chiriaşul va fi obligat să achite chiria restantă, majorările de întârziere, dobânda şi cheltuielile de judecată.

**4.5.** Cuantumul chiriei pe care o suportă chiriaşul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia.

**4.6.** Pentru luna când se semnează contractul, plata chiriei corespunzătoare, se va efectua de către locatar în termen de 15 zile calendaristice de la data încheierii prezentului contract.

**4.7.** Chiria va fi indexată anual cu indicele de inflaţie comunicat de Direcţia Judeţeană de statistică Braşov, pentru anul anterior, începând cu 31 martie a anului în curs.

**4.8.** Pentru neachitarea la termenul de scadenţă a chiriei, de către locatar, se datorează după acest termen majorări de întârziere de 0,1% din cuantumul obligaţiilor contractuale, pe lună sau fracțiune de lună, neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu data de 11 a lunii pentru care se datorează plata, timp de 3 luni de zile, termen după care intervine rezilierea, fără ca majorarea să poată depăşi totalul chiriei restante.

**4.9.** Locatarul, în baza art. 20 din Legea nr. 448/2006 privind protecţia şi promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi a certificatului nr......../............... de încadrare în grad de handicap grav, este scutit de plata chiriei aferentă locuinţei închiriate, începând cu data de .......... până la data de......................, când expiră valabilitatea certificatului de încadrare în grad de handicap al titularului/membrului de familie. Astfel, prevederile punctelor 4.2 - 4.8 din prezentul capitol “PREŢUL ÎNCHIRIERII”, nu se aplică pe perioada scutirii locatarului de plata chiriei.

**CAP. V. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR**

**5.1.LOCATORUL** se obligă:

a) să predea în stare normală de folosinţă locuinţa;

b) să ia măsuri pentru repararea şi menţinerea în stare de siguranţă în exploatare şi funcţionalitate a clădirii ;

c) să întreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă a locuinţei, elementele de construcţie exterioare ale locuinţei (acoperiş, faţade, scăriexterioare, etc. ), precum şi spaţiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, subsoluri);

d) să întreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă a clădirii, elementele de construcţie exterioare ale clădirii (acoperiş, faţadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curţile şi grădinile, precum şi spaţiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri); să întreţină în bune condiţii instalaţiile comune proprii clădirii (instalaţii de alimentare cu apă, de canalizare, instalaţii de încălzire centrală şi de preparare a apei calde, instalaţii electrice şi de gaze, centrale termice, etc.).

**5.2. LOCATARUL** se obligă:

a) Să ia în primire bunul dat în locaţiune;

b) Să depună în termen de **90 de zile** de la data încheierii contractului, o garanţie în cuantum echivalent cu chiria, datorată pentru trei luni, respectiv ............... lei, care va fi restituită la încetarea contractului sub condiţia îndeplinirii de către locatar a tuturor obligaţiilor contractuale, inclusiv obligaţia de a elibera locuinţa şi de a o readuce la starea iniţială.

 Plata garanţiei se va efectua în lei, la casieria Direcției Fiscale Brașov, str. Dorobanților nr. 4 sau prin virament bancar în contul ......................................................

Garanţia se va recalcula până la data de .......................... a fiecărui an, în funcţie de indexarea anuală chiriei şi va fi depusă în contul locatarului.

Neconstituirea garanţiei conform prevederilor prezentului contract atrage rezilierea contractului de drept, fără somaţie, punere în întârziere sau judecată (pact comisoriu).

 c) Să achite lunar chiria aferentă locuinţei închiriate, conform art. 4.2-4.7. În caz de neplată a chiriei, timp de trei luni consecutive, contractul se reziliază de drept, fără somaţie, punere în întârziere sau judecată, cu plată de daune, după caz;”

d) Să achite lunar obligaţiile ce îi revin din cheltuielile comune. În caz de neplată a acestora, timp de trei luni consecutive, contractul se reziliază de drept, fără somaţie, punere în întârziere sau judecată, cu plată de daune, după caz;

e) Să efectueze lucrările de întreţinere, de reparaţie, de înlocuire a elementelor de construcţii şi instalaţii din folosinţă exclusivă;

 f) Să repare sau să înlocuiască elementele de construcţii şi instalaţii deteriorate din folosinţa comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparaţii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcţii, instalaţii, obiectele şi dotările aferente;

 g) Să asigure curăţenia şi igienizarea în interiorul locuinţei şi la părţile de folosinţă comună pe toată durata contractului de închiriere;

 h) Să nu subînchirieze sau să cesioneze în tot sau în parte obiectul prezentului contract precum să nu trasmită dreptul de locuire sau să schimbe destinaţia locuinţei, caz în care va suporta şi daunele aduse locuinţei sau clădirii, după caz;

i) Să nu execute modificări ale construcţiei, fără acordul locatorului;

j) Să predea locuinţa locatorului la încetarea/rezilierea contractului, în stare de folosinţă şi curăţenie şi cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinţei;

k) Să aducă la cunoştinţa locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar al familiei, sub sancţiunea rezilierii contractului de închiriere, de drept, fără somaţie, punere în întârziere sau judecată;

l) Să aducă la cunoștința locatorului orice modificare intervenită faţă de condiţiile iniţiale care au stat la baza repartizării locuinţei sociale (număr membrii, deținere în proprietate/folosință autoturism etc) sub sancţiunea rezilierii contractului de închiriere.

m)Să plătească cheltuielile de întreţinere şi utilităţi în termen, inclusiv penalităţile de întârziere;

n) Să nu încheie contracte cu furnizorii de utilităţi (apă, canal, energie electrică, etc.);

o) În cazul neachitării obligaţiilor de mai sus în termen de trei luni de la data primirii facturilor sau de la ultima zi de plată a cheltuielilor afişate de locator, contractul de închiriere se reziliează de drept, fără somaţie, punere în întârziere sau judecată, locatarul urmând să evacueze locuinţa în 30 zile de la rezilierea contractului;

p) Prevederile lit.”c” de la punctul 5.2 nu se aplică pe perioada scutirii locatarului de la plata chiriei;

q) Să părăsească locuinţa la expirarea termenului contractual, în cazul în care părţile nu convin asupra reînoirii contractului;

r) Să achite chiria şi cheltuielile privind utilităţile până la data predării locuinţei.

**Cap. VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

**6.1.** Prezentul contract încetează:

 a) de drept, la expirarea termenului contractual, dacă părţile nu convin asupra reînoirii contractului;

 b) prin acordul părţilor, cu condiţia notificării prealabile într-un termen de 30 de zile;

 c) la pieirea locuinţei, din cauză de forţă majoră.

d) locatarul poate denunţa unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puţin 60 de zile.

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

 a) locatarul nu a achitat chiria cel puţin 3 luni consecutive.

 b) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor precum şi oricăror bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părţi ale acestora;

 c) locatarul are un comportament care face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinţei;

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

 e) locatarul a parăsit locuinţa;

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

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

h) locatarul a schimbat destinaţia spaţiului;

 i) locatarul nu a notificat Direcţiei de Asistenţă Socială Braşov, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită faţă de condiţiile iniţiale care au stat la baza repartizării locuinţei sociale.

 j) în situaţia în care se constată modificări față de condițiile inițiale și nu sunt îndeplinite criteriile de eligibilitate pentru a beneficia de locuinţă socială;

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

 l) în situaţia în care locatarul nu constituie garanţia conform prevederilor prezentului contract,

 m) locatarul sau un membru al familiei dobândeşte bunuri imobile sau mobile, a beneficiat de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe sau deţine, în calitate de chiriaş, o altă locuinţă, din fondul locativ de stat, ulterior încheierii prezentului contract.

 n) locatarul sau un membru al familiei

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

În aceste cazuri locatarul este obligat să predea locuinţa în termen de 30 zile de la data notificării de reziliere.

**Cap.VII. Dispoziţii finale**

**7.1.** Modificarea prezentului contract se face numai cu acordul scris al părţilor, prin act adiţional.

**7.2.** Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare (Codul Civil, etc.) referitoare la răspunderea locatarului în caz de incendii sau stricăciuni aduse imobilului ori în cazul altor pagube pricinuite locatorului.

**7.3.** Prezentul contract constituie titlu executoriu.

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

**7.5**. Serviciul Prestații Sociale, Serviciul Administrativ și Serviciul Contabilitate, Financiar, Buget din cadrul Direcției de Asistență Socială Brașov, vor urmări derularea clauzelor contractuale.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, în \_\_\_ exemplare originale.

 LOCATOR LOCATAR

DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ BRAŞOV

ANEXA la Contractul de închiriere nr.­­.................

PROCES - VERBAL

Încheiat astăzi.......……....

**I.PĂRŢILE**

**1. DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ BRAŞOV,** cu sediul în Braşov, Str. Panselelor nr. 23, telefon : 0368/469995, fax : 0368/464083, cod fiscal 14206842 reprezentat legal prin Director general – d-na…………………, în calitate de ADMINISTRATOR, în baza HCL nr. …../…………,**,** denumit în continuare **LOCATOR,**

Şi

**2.D-l/ D-na..........................................**, având C.N.P. ................................., legitimat cu ................, seria ............. nr. ............................, eliberată de SPCLEP Braşov la data.................., în calitate de **CHIRIAŞ,** denumit în continuare **LOCATAR** ,

 **II. OBIECTUL PROCESULUI-VERBAL**

Obiectul prezentului proces-verbal îl constituie predarea-primirea spaţiului cu destinaţia de locuinţă socială situată în Braşov,str...................................... şi a următoarelor bunuri care se găsesc în locuinţă: ...................................................................................

 LOCATOR LOCATAR

DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ BRAŞOV

Aprobat:

Director General

Mariana Topoliceanu

Verificat:

Director General Adjunct

Luana Mădălina Crăciun

Elaborat : Inspector Gabriela Istrate