

REGULAMENT

privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov

CAP. I - CONSIDERAȚII GENERALE

Art. 1 Obiectul prezentului regulament îl constituie repartizarea și închirierea locuințelor sociale aflate în proprietatea municipiului Brașov.

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

- Legea nr. 292/2011 a asistenței sociale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.
- HCL nr. 510/2004 privind instrumentarea solicitărilor de locuințe sociale și verificarea condițiilor de eligibilitate pe perioada de valabilitate a contractului de închiriere, republicată;
- HCL nr. 405/2020 privind darea în administrare, către Direcția de Asistență Socială Brașov, a imobilului (bloc de locuințe sociale), situat în Brașov, str. Zizinului, nr. 144.

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

- principiul transparenței – locuințele sociale se repartizează și se închiriază pe baza listei de priorități aprobată de Consiliul Local al Municipiului Brașov, în condițiile legii;
- principiul egalității și nediscriminării – accesul liber și neîngrădit la locuințe este un drept al fiecărui cetățean.

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

- Familie: soțul, soția, copiii necăsătoriți precum și părinții soților, care locuiesc și se gospodăresc împreună. Este asimilată termenului de familie și situația persoanei necăsătorite care locuiește împreună cu copiii aflați în întreținerea sa.
- Copil: copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul adoptat precum și copilul încredințat unuia dintre soți, dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela sau curatela.
- Persoană singură: persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și gospodărește singură. Este asimilată persoanei singure și copilul major care, deși locuiește cu părinții, se gospodărește separat.
- Locuință socială: locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.
- Criteriu: ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuință socială (condiții de locuit, numărul copiilor în întreținere, starea de sănătate, vechimea cererii de locuință etc.).
- Listă de priorități: act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Brașov, în care sunt cuprinși toți solicitanții de locuință socială care îndeplinesc criteriile, în ordinea descrescătoare a punctajului primit la criteriile de ierarhizare și pe baza căruia se atribuie solicitanților, cu chirie, locuințele 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 hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Braşov, cu atribuţii privind analiza 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 LOCUINŢE 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;
- întocmeşte lista de repartizare a locuinţelor sociale şi face propuneri privind alocarea spaţiului 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 recunoştinţei faţă de eroii -martiri şi luptătorii care au contribuit la victoria Revoluţiei Române din Decembrie 1989, precum şi faţă de persoanele care şi-au jertfit viaţa sau au avut de suferit în urma revoltei muncitoreşti anticomuniste de la Braşov din noiembrie 1987 şi în urma revoltei muncitoreşti anticomuniste din Valea Jiului - Lupeni - august 1977 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 și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

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

- nu au domiciliul în municipiul Brașov;
- dețin în proprietate o locuință;
- dețin terenuri care depășesc 1000 mp în zona urbană și 2000 mp în zona rurală;
- au înstrăinat o locuință proprietate, după 1 ianuarie 1990;
- au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
- dețin în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ de stat;
- au deținut în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ de stat și au fost evacuați sau contractul de închiriere a fost reziliat din motive imputabile lor (pentru neplata chirie/utilități, părăsire de locuință etc).
- au refuzat ocuparea unui loc în Căminul pentru Persoane Vârstnice Brașov sau după caz, în alte centre rezidențiale;
- 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;
- obțin alte venituri în afara celor declarate.

(2) Neeligibilitatea pentru atribuirea unei locuințe sociale există și în cazul în care membrii de familie sau asimilații acestora care locuiesc și se gospodăresc împreună cu solicitantul se află în una din situațiile menționate la alin. (1).

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (1) liniuța a doua, pot beneficia de locuințe sociale victimele violenței domestice numai până la data finalizării partajului prin una dintre modalitățile prevăzute de lege.

Art. 9 (1) Au acces la locuință 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.

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

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

Art. 10 Actele necesare analizării cererii precum și repartizării locuinței sociale sunt:

(1) Actele obligatorii:

- cerere tip;
- declarație tip privind veniturile;
- declarație tip pe proprie răspundere privind condițiile de locuit;
- declarație tip pe proprie răspundere - din care să rezulte următoarele:
 - nu dețin în proprietate o locuință ;
 - nu dețin teren;
 - nu am înstrăinat o locuință proprietate după data de 01.01.1990 ;
 - nu am beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe ;
 - nu dețin în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ de stat;

- nu am fost evacuat dintr-o locuință din fondul locativ de stat, din motive imputabile mie;
- nu au refuzat o repartiție de locuință din fondul locativ de stat ;
- nu au refuzat ocuparea unui loc în Căminul pentru Persoane Vârstnice Brașov;
- nu obțin alte venituri în afara celor declarate.
- 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;
- adeverință de venit din care să rezulte venitul mediu net lunar, realizat în ultimele 12 luni, pentru fiecare membru al familiei (după caz: adeverințe de venit de la angajator, adeverință de venit de la Administrația Financiară, cupoane de pensie, indemnizație etc.);
- certificat de naștere - solicitant și membrii familiei (xerocopii);
- documente de identitate (B.I./C.I./CIP) pentru titular și membrii familiei unde este cazul (xerocopii);
- chitanțe plăți utilități (gaz, curent, apă) (xerocopie);
- acte doveditoare privind plata chiriei. (xerocopie).

Alte acte necesare, după caz:

(2) Alte acte necesare, după caz:

- sentința judecătorească definitivă de evacuare din imobilul revendicat în conformitate cu Legea nr. 112/1995, cu modificările și completările ulterioare, și Legea nr.10/2001, cu modificările și completările ulterioare (xerocopie);
- certificat de căsătorie (xerocopie);
- sentință de divorț (xerocopie);
- certificat de deces pentru soț/ soție (xerocopie);
- adeverință din centrul de plasament pt. tinerii peste 18 ani proveniți din acea instituție;
- certificat de încadrare într-o categorie de persoane cu handicap (xerocopie);
- decizie asupra capacității de muncă și decizie de pensionare pentru cei pensionați pentru invaliditate (xerocopie);
- documente doveditoare în cazul victimelor violenței domestice;
- certificat de revoluționar – revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 (xerocopie);
- certificat de participant la revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului – Lupeni - august 1977 (xerocopie);
- certificat de revoluționar; urmaș al unei persoane decedate în revoluția din decembrie 1989 (xerocopie);
- documente din care să rezulte calitatea de veteran de război; beneficiar al Decretului - lege nr. 118/1990 și a celor deportați în străinătate / prizonieri (xerocopie);
- diplomă de studii superioare (xerocopie);
- contract de închiriere pentru spațiul deținut cu titlu de chirie înregistrat la organul fiscal competent , 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 solicitanților de locuințe se vor avea în vedere Criteriile de repartizare stabilite de către Direcția de Asistență Socială Brașov prin Serviciul Prestații Sociale și aprobate prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Brașov.

Art.12 Direcția de Asistență Socială Brașov verifică în teren situația socio-locativă a fiecărui solicitant de locuință socială și întocmește 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 locuință socială.

Art. 14 (1) În urma analizării solicitărilor de locuință socială, Comisia de analiză întocmește lista de priorități cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință socială, în ordinea de prioritate stabilită. Departajarea poziției pe lista de priorități, pentru dosarele care întrunesc același punctaj, se face conform următoarelor criterii:

- numărul membrilor familiei solicitantului;
- numărul de persoane încadrate în grad de handicap și gradul de handicap;
- familie monoparentală;
- nu dețin nici un autoturism/familie;
- solicitantul nou are prioritate față de cel care a beneficiat de locuință socială;
- vechimea doasrului;
- vârsta solicitantului, având prioritate tinerii.

(2) Lista de priorități va fi transmisă către Direcția de Asistență Socială Brașov - Serviciul Prestații Sociale, până la data de 30 noiembrie a anului în curs, pentru a fi supusă spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Brașov.

(3) Contestațiile cu privire la poziția de pe lista de priorități sau cu privire la punctajul acordat se vor adresa instanței de contencios administrativ competente, potrivit legii.

Art. 15 Lista de priorități va cuprinde:

- nume și prenume solicitant;
- număr poziție în listă;
- total punctaj.

Art. 16 Lista de priorități se va afișa la sediul Primăriei Municipiului Brașov, B-dul Eroilor nr.8, în termen de 10 zile de la aprobarea acesteia prin hotărârea consiliului local și se va putea consulta și la Direcția de Asistență Socială Brașov, str. Panslelor nr.23.

Cap. III REPARTIZAREA LOCUINTELOR SOCIALE

Art. 17 (1) Toate persoanele/famiile cărora urmează să li se repartizeze o locuință socială vor avea la dosar o anchetă socială actualizată, întocmită anterior prezentării dosarului la Comisia de analiză a solicitărilor de locuințe sociale, pentru a se constata dacă mai îndeplinesc condițiile de eligibilitate. Dacă se constată că îndeplinesc în continuare condițiile de eligibilitate, aceștia vor viziona apartamentul care urmează să li se repartizeze pentru a-și exprima în scris acordul sau dezacordul repartizării locuinței vizionate

(2) Repartizarea locuințelor sociale în Municipiul Brașov se face în baza listei de priorități cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință socială, prevăzută la art.15, aprobată anual în condițiile legii, de către Consiliul Local al Municipiului Brașov.

(3) În funcție de numărul și structura locuințelor sociale disponibile, Comisia de analiză întocmește lista de repartizare a locuințelor sociale, ținând cont de ordinea stabilită în lista de priorități rămasă definitivă și ținând cont de următoarele criterii de departajare:

- numărul membrilor familiei solicitantului;
- număr persoane încadrate în grad de handicap și gradul de handicap;

(4) Lista de repartizare va fi transmisă către Direcția de Asistență Socială Brașov - Serviciul Prestații Sociale pentru a fi supusă spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Brașov.

(5) Lista de repartizare va cuprinde:

- nume și prenume solicitant;
- număr poziție în lista de priorități;
- total punctaj în lista de priorități;
- număr de membri din familie;
- date locuința socială repartizată (adresa, nr. camere, etc).

CAP. IV. ÎNCHIRIEREA LOCUINTELOR SOCIALE

Art. 18 (1) În vederea încheierii contractului de închiriere pentru locuințe sociale, beneficiarii de repartiții vor prezenta următoarele documente:

- a) repartiția emisă de consiliul local;
- b) buletinul/carta de identitate;
- c) declarație și adeverința 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 locuinței.

(2) Persoanele care renunță la locuința socială, după ce s-a încheiat contractul de închiriere în formă autentică, înainte de predarea efectivă a locuinței sau după o perioadă de trei luni de la încheierea contractului, vor fi obligate să achite cheltuielile suportate de Direcția de Asistență Socială, cu onorariul notarului.

Art. 19 Închirierea locuințelor sociale se face pe o perioadă de 5 ani, în baza contractului încheiat între Direcția de Asistență Socială Brașov și chiriaș, conform modelului prevăzut în Anexa la prezentul Regulament.

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

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

- a) locatarul nu a achitat chiria timp de 90 zile;
- 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/membrii familiei acestuia are/au un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței, după notificarea acestuia/acestora de cel mult 3 ori, în baza unor documente justificative (note de constatare, rapoarte de vizită, reclamații, procese-verbale întocmite de organele de poliție, certificate medico-legale etc.);
- 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;
- g) venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare;
- 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 și nu sunt îndeplinite criteriile de eligibilitate pentru a beneficia de locuință socială;
- 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 contractuale;
- m) locatarul sau un membru al familiei dobândește bunuri imobile sau mobile, a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe sau deține, în calitate de chiriaș, o altă locuință, din fondul locativ de stat, ulterior încheierii prezentului contract.
- n) în situația în care locatarul nu prezintă la solicitarea și în termenul acordat prin notificare, 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, în vederea recalculării chiriei și a cuantumului garanției care va fi indexată anual cu indicele de inflație comunicat de INS;
- o) în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului, dacă persoanele prevăzute la cap. II, pct. 2.3 din contract, nu au depus cerere de închiriere.

p) dacă se constată încălcări ale prevederilor la normele de prevenire și stingere a incendiilor;
q) dacă se constată că locatarii au modificat sursa de încălzire în locuință sau folosesc combustibili pentru aparatele de gătit (butelii GPL, lemne, cărbuni, petrol, benzină, motorină etc.).

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

(3) Chiria și cheltuielile privind utilitățile se datorează până la data predării locuinței.

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

- soțul/soția dacă au locuit împreună;
- descendenții sau ascendenții dacă au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere și au fost înscrși în contractul de închiriere;
- alte persoane care au avut același domiciliu cu titularul, cel puțin 2 ani și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

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

Art. 24 (1) Chiriașii nu pot subînchiria locuințele, nu pot transmite dreptul de folosință a acestora altor persoane și nu pot schimba destinația lor, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz.

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

Art. 25 (1) Direcția de Asistență Socială Brașov va verifica anual sau ori de câte ori este necesar îndeplinirea condițiilor de eligibilitate care au stat la baza închirierii locuinței sociale, precum și starea de fapt a locuințelor închiriate, pe toată perioada de valabilitate a contractului de închiriere.

(2) Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice 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 (modificări venit, număr membri, etc), sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

Art.25¹ (1) În urma eliberării unei/unor locuințe sociale, locatarii interesați de un schimb de locuință, care vor să se mute de la 2 la 3 camere, vor face o solicitare în acest sens, care va fi analizată de Comisia de analiză a solicitărilor de locuințe sociale.

(2) În urma analizei, comisia va propune repartizarea locuinței/locuințelor sociale disponibile, având în vedere îndeplinirea cumulativă a următoarelor criterii:

- numărul membrilor familiei solicitantului, care vine în concurs cu următorul beneficiar de pe lista de priorități, îndreptățit să primească o locuință socială, raportat la suprafața locativă ocupată în prezent de acesta, să fie mai mare (spre exemplu: familia solicitantului are 6 membri, în timp ce familia următoarei persoane de pe lista de priorități este constituită din 3 membri);

- solicitantul nu înregistrează debite la: chirie, utilități, amenzi, impozite (informații care vor fi puse la dispoziția comisiei de către Serviciul Prestații Sociale);

- comportamentul civic al solicitantului și al membrilor familiei, în raport cu alți locatari ai imobilului, cu personalul Direcției de Asistență Socială sau față de terțe persoane, este unul adecvat în raport cu normele generale de conduită.

*Notă: comportamentul inadecvat va fi dovedit prin existența unor amenzi legate de tulburarea ordinii și liniștii publice, notificări din partea DAS Brașov privind comportamentul, sau orice alte documente care se află la dosarul beneficiarului;

(3) În situația în care sunt îndeplinite cumulativ criteriile prevăzute la alin. (2), propunerea comisiei va fi supusă aprobării Consiliului Local al Municipiului Brașov. În acest sens, Serviciul Prestații Sociale va întocmi PHCL privind repartizarea locuinței/locuințelor sociale.

(4) În cazul în care se eliberează o locuință socială la parter, locatarii încadrați în grad de handicap locomotor, care locuiesc la etajele superioare, interesați de un schimb de locuință, pot face o solicitare în acest sens, care va fi analizată de Comisia de analiză a solicitărilor de locuințe sociale.

(5) În urma analizei, comisia va propune repartizarea locuinței sociale disponibile, ținând cont de existența și de numărul membrilor familiei solicitantului care au handicap locomotor, care vine în concurs cu următorul beneficiar de pe lista de priorități, îndreptățit să primească o locuință socială. Prioritate va avea familia care are în componența sa o persoană cu handicap locomotor iar în cazul în care vin în concurs mai multe familii care au în componența sa persoane cu handicap locomotor, prioritate va avea familia cu un număr mai mare de persoane cu handicap locomotor. În caz de egalitate, prioritate va avea solicitantul care dorește schimbul de locuință.

Art. 26 Anterior expirării contractului, titularul contractului de închiriere care dorește să beneficieze în continuare de locuință socială, va depune la Direcția de Asistență Socială Brașov, cererea și 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 ȘI GARANȚIEI

Art. 27 (1) Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul repartiției se stabilește 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. Chiria va fi indexată anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul anterior, începând cu 31 martie a anului în curs. Cuantumul chiriei indexat va fi încasat de Direcția Fiscală.

(4) În termen de 90 de zile de la data semnării procesului-verbal de predare-primire, să constituie o garanție în cuantum echivalent cu chiria, datorată de locatar, pentru trei luni. Neconstituirea garanției de bună execuție conform prevederilor contractului atrage rezilierea contractului de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată (pact comisoriu). Garanția se va recalcula anual, până la data de 31.03 a fiecărui an, în funcție de indexarea anuală a chiriei și va fi depusă în contul locatarului. Locatarul este obligat să depună diferența de garanție în termen de max. 30 de zile de la indexare.

Această garanție se va restitui la data încetării contractului de închiriere, sub condiția îndeplinirii de către locatar a tuturor obligațiilor contractuale, inclusiv obligația de a elibera locuința și de a o readuce în starea inițială.

Aprobat Director General	
Avizat Director General Adjunct	
Verificat Șef Serviciu	
Elaborat Consilier Superior	

