

REGULAMENT

Privind repartizarea și închirierea locuințelor
din fondul locativ proprietatea Municipiului Piatra Neamț

I. Dispoziții generale

1. Prezentul Regulament are scopul de a stabili modalitatea de acordare și folosire a locuințelor din fondul locativ proprietatea Municipiului Piatra Neamț.

2. În sensul prezentului Regulament, se folosesc următoarele noțiuni:

Locuințe din fondul locativ proprietatea Municipiului Piatra Neamț – locuințele proprietatea Municipiului Piatra Neamț acordate în locațiune, în condițiile Legii locuinței nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare, respectiv a Normelor metodologice din 7 decembrie 2000 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare.

3. Evidența locuințelor din fondul locativ proprietatea Municipiului Piatra Neamț se ține de către Biroul Administrare Spații Locative din cadrul Direcției Patrimoniu conform organigramei aprobate de către Consiliul Local al Municipiului Piatra Neamț.

4. Locuințele din fondul locativ proprietatea Municipiului Piatra Neamț se acordă conform criteriilor stabilite de legislația în vigoare și a prezentului regulament, în limita locuințelor disponibile.

II. Modul de acordare și folosire a locuințelor din fondul locativ proprietatea Municipiului Piatra Neamț

5. Pot beneficia de locuință din fondul locativ proprietatea Municipiului Piatra Neamț, până la dobândirea unei locuințe proprietate personală, solicitanții care:

a. au loc de muncă în Municipiul Piatra Neamț;

b. nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea locuinței nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare.

c. neeligibilitatea pentru atribuirea unei locuințe din fondul locativ proprietatea Municipiului Piatra Neamț există și în cazul în care soții/soțiile sau copiii care locuiesc și gospodăresc împreună cu solicitantul se află în una din situațiile menționate la lit. b.

6. La atribuirea unei locuințe din fondul locativ proprietatea Municipiului Piatra

Neamț, se va ține de seama de următoarele criterii (C):

C1 – situația locativă actuală;

C2 – nivelul studiilor și/sau pregătire profesională;

C3 – domeniul de activitate;

C4 – starea de sănătate a solicitantului și a membrilor de familie ai acestuia (soț/soție, copii aflați în întreținere sau în plasament);

C5 – situația familială a solicitantului;

C6 – venitul net/membru de familie (soț, soție, copii);

C7 – vechimea cererii de atribuire a unei locuințe;

C8 – situații locative sau sociale deosebite.

7. Punctajul acordat în cadrul fiecărui criteriu prevăzut la pct. 6 este următorul:

C1 – Situația locativă actuală:

1.1. Chiriaș în spațiu din fond locativ privat: **15 p**

1.2. Tolerat în spațiu la părinți/prieteni/alte persoane: **10 p**

1.3. Suprafața locuibilă deținută (cu chirie, tolerat în spațiu): mp/locatar

a) mai mare de 15 mp și până la 18 mp inclusiv: **5 p**

b) mai mare de 12 mp și până la 15 mp inclusiv: **7 p**

c) 8 mp și până la 12 mp inclusiv: **9 p**

d) mai mică de 8 mp: **10 p**

Notă: În cazul celor tolerați în spațiu, toată suprafața locativă a imobilului se împarte la numărul total al locatarilor, în care sunt incluși și cei care nu fac parte din familia solicitantului de locuință, dar care locuiesc în același imobil. În cazul spațiilor locative închiriate, suprafața locativă deținută conform contractului de închiriere se împarte numai la numărul membrilor familiei solicitantului de locuință.

C2 – Nivelul studiilor și/sau pregătire profesională:

2.1. Fără studii și fără pregătire profesională: **5 p**

2.2. Cu școală generală, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă: **8 p**

2.3. Cu studii medii, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă: **10 p**

2.4. Cu pregătire profesională, prin studii medii sau profesionale de specialitate și/sau prin studii superioare de scurtă durată: **13 p**

2.5. Cu studii superioare: **15 p.**

C3 – Domeniul de activitate

3.1. Specialiști din învățământ, sănătate, din sectorul de apărare națională, ordine publică, siguranță națională, ai autorității judecătorești, ai administrației naționale a penitenciarelor,

ai entităților publice, cu locul de muncă în Municipiul Piatra Neamț și cu domiciliul în Municipiul Piatra Neamț: **10 p**

3.2. Specialiști din învățământ, sănătate, din sectorul de apărare națională, ordine publică, siguranță națională, ai autorității judecătorești, ai administrației naționale a penitenciarelor, ai entităților publice, cu locul de muncă în Municipiul Piatra Neamț și nu au domiciliul în Municipiul Piatra Neamț: **15 p**

C4 - Starea de sănătate a solicitantului și a membrilor de familie ai acestuia (soț/soție, copii aflați în întreținere sau în plasament):

4.1. Boala de care suferă solicitantul sau un alt membru al familiei ori aflat în întreținere, necesită, potrivit legii, însoțitor sau o cameră în plus: **2 p.**

C5 – Situația familială a solicitantului:

5.1. Starea civilă:

a) căsătorit: **10 p**

b) divorțat/văduv cu 1 copil/copii în întreținere: **8 p**

c) necăsătorit: **5 p**

5.2. Nr. de persoane în întreținere:

a) Copii

1 copil: **3 p**

2 copii: **6 p**

3 copii: **9 p**

> 4 copii: **12 p + 1 p pentru fiecare copil**

b) alte persoane, indiferent de numărul acestora: **2 p.**

C6 – Venitul net/membru de familie (soț, soție, copii):

6.1. Mai mic decât salariul minim net pe economie: **15 p**

6.2. Între salariul minim net pe economie și salariul mediu net pe economie: **10 p**

6.3. Peste salariul mediu net pe economie: **8 p.**

C7 – Vechimea cererii de atribuire a unei locuințe:

7.1. Se acordă câte **1 p** pentru fiecare an întreg de vechime a cererii.

C8 - Situații locative sau sociale deosebite

8.1. Solicitantul provine din case de ocrotire socială **15 p**

8.2. Solicitantul a adoptat sau adoptă copii **10 p**

8.3. Solicitantul a fost evacuat din locuință în virtutea unor prevederi contractuale sau legale care nu țin de voința și de comportamentul acestuia **8 p**

8. a) Stabilirea ordinii de prioritate în repartizarea locuințelor din fondul locativ proprietatea Municipiului Piatra Neamț se face de către Comisia socială aprobată prin Hotărârea Consiliului Local.

b) În caz de egalitate, se vor avea în vedere punctajele realizate de fiecare solicitant per criteriu, în ordinea descrescătoare a ponderii criteriilor. În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați în funcție de situația locativă constatată la data evaluării, având prioritate, numai în acest caz, solicitanții a căror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă. Dacă nici acest criteriu nu este suficient, departajarea se poate face în funcție de vechimea cererii solicitantului, luându-se în considerare data efectivă a înregistrării cererii (ziua/luna/anul), având prioritate în acest caz solicitantul a căru cerere are vechime mai mare. În cazul când departajarea nu se poate efectua nici în baza acestor criterii, au prioritate solicitanții care au punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (starea civilă+starea de sănătate actuală).

c) Ordinea de prioritate stabilită de către Comisia prevăzută la lit. a se va afișa la sediul și pe site-ul Municipiului Piatra Neamț.

d) Contestațiile cu privire la stabilirea ordinii de prioritate se vor adresa reprezentantului legal al instituției publice care administrează locuințele, în termen de 7 zile de la afișarea ordinii de prioritate conform lit. c.

e) Soluționarea contestațiilor se va realiza în termen de 15 zile de la primire, în condițiile legii.

f) Repartițiile se propun de către Comisia prevăzută la lit. a și se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local în baza și cu respectarea ordinii de prioritate aprobată potrivit lit. a.

g) Se va urmări ca, în limita disponibilității, la repartizarea locuințelor din fondul locativ proprietatea Municipiului Piatra Neamț, suprafața utilă să corespundă exigențelor minimale prevăzute de Legea locuinței nr. 114/1996, în funcție de numărul membrilor familiei solicitantului.

9. Cererile pentru atribuirea unei locuințe din fondul locativ proprietatea Municipiului Piatra Neamț se depun la registratura Direcției Patrimoniu, camera 20, ghișeul nr. 5 din cadrul Municipiului Piatra Neamț și vor fi însoțite de următoarele înscrisuri:

a) Adeverință de la Direcția de Taxe și Impozite Locale Piatra-Neamț care atestă că solicitantul și membrii familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane majore aflate în întreținerea acestuia, nu dețin locuință în proprietate;

b) Confirmare de la asociația de proprietari a numărului exact de persoane care domiciliază împreună cu solicitantul sau copii după actele de identitate și certificatele de naștere ale minorilor care locuiesc împreună cu solicitantul în cazul în care acesta locuiește la casă particulară;

- c) Copie după contractul de închiriere însoțit de dovada înregistrării la organele fiscale teritoriale, în situația în care solicitantul locuiește cu chirie;
- d) Copie după actul de identitate al solicitantului (soț/soție);
- e) Copie după certificatul de căsătorie al solicitantului (dacă este cazul);
- f) Copii după certificatele de naștere ale copiilor (dacă este cazul);
- g) Copie după diploma ultimei unități de învățământ absolvite a solicitantului;
- h) Adeverință de salarizare a solicitantului care să ateste că are locul de muncă în Piatra-Neamț și în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni;
- i) Adeverință de salarizare pentru soț/soție și membrii majori care locuiesc împreună cu solicitantul, în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni;
- j) Adeverințe medicale pentru persoanele cu dizabilități și invalizii gr. I și gr. II (dacă este cazul);
- k) Copie după hotărârea definitivă de divorț și partaj (dacă este cazul);
- l) Adeverință care să dovedească faptul că solicitantul sau soțul/soția a fost asistat al unui centru de plasament (dacă este cazul);
- m) Declarație pe propria răspundere dată în fața notarului de către solicitant și membrii familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, că nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 metri pătrați, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996 Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- n) Alte documente în măsură să susțină actele mai sus menționate.

10. Contractul de închiriere va avea următoarele anexe:

- proces-verbal de predare-primire a locuinței;
- fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare.

11. Contractele de închiriere a locuințelor din fondul locativ proprietatea Municipiului Piatra Neamț se încheie pe o durată de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii succesive pe perioade de câte 1 (unu) an de zile cu condiția să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea locuinței nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare.

12. Solicitantul căruia i-a fost repartizată o locuință din fondul locativ proprietatea Municipiului Piatra Neamț trebuie să achite, la data semnării contractului de închiriere, o garanție de bună locație, egală cu contravaloarea a 2 (două) luni de chirie. Această garanție se va restitui la data încetării contractului de închiriere, cu excepția cazului în care locuința este deteriorată sau locatarul figurează cu restanțe la plata chiriei și utilităților.

13. Chiriile pentru locuințele din fondul locativ proprietatea Municipiului Piatra

Neamț se stabilesc în baza criteriilor prevăzute la art. 26 și art. 27 din O.U.G. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările și completările ulterioare, și a celor prevăzute în Hotărârea nr. 310 din 28 martie 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.

14. Contravaloarea chiriei se achită la ghișeele Direcției de Taxe și Impozite sau în contul nr: RO58TREZ49121A300530XXXX deschis la Trezoreria Operativă Piatra Neamț, beneficiar Municipiul Piatra Neamț, cod de identificare fiscală 2612790.

III. Transferul folosinței locuinței

15. În caz de renunțare sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia, precum și alte persoane înscrise în contract, preiau drepturile și obligațiile titularului de contract dacă a fost menționat/ă în contract și dacă au locuit împreună cu chiriașul, cel puțin un an de zile.

16. Se consideră părăsire definitivă a locuinței absența continuă pentru o perioadă mai mare de 2 (două) luni consecutive care nu a fost notificată locatorului de către persoana în cauză, cu excepția detașării/transferării în interes de serviciu, efectuării de intervenții/tratamente medicale de specialitate sau studii de specialitate la instituții de învățământ situate în alte localități din țară sau străinătate etc.

17. a) Persoanele prevăzute la pct. 15 care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul locatarului decedat/care a părăsit locuința. În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului locatarului/părăsirii locuinței, desemnarea se face de către locator.

b) În cazul minorilor și a celor lipsiți de discenământ, care nu au reprezentant legal, instanța de tutelă va dispune asistarea la încheierea, modificarea sau încetarea contractului de închiriere, după caz.

18. a) Dacă în termen de 30 de zile de la data la care au avut cunoștință de decesul survenit, persoanele prevăzute la pct. 15, nu declară că doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

b) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit pct. 15, contractul de închiriere încetează de la data înregistrării decesului titularului contractului.

19. În caz de divorț, dacă soții nu și-au dat consimțământul privind preluarea contractului de închiriere, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

IV. Dispoziții finale

20. Titularii contractelor de închiriere sunt obligați să locuiască în locuințele din fondul locativ proprietatea Municipiului Piatra Neamț atribuite și le este interzis să subînchirieze către terți, în tot sau în parte, spațiul locativ atribuit cu titlu de locuință din fondul locativ proprietatea Municipiului Piatra Neamț. În cazul în care se constată, cu ocazia verificărilor, că nu sunt respectate aceste dispoziții, respectiv, locuința este nelocuită mai mult de 2 (două) luni consecutive sau este subînchiriată, se va proceda la rezilierea contractului și atribuirea locuinței unui alt solicitant.

21. Contractul de închiriere se reziliază înainte de termenul stabilit și în următoarele cazuri:

a) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile;

b) la cererea proprietarului, atunci când chiriașul nu a achitat chiria și/sau cheltuielile cu utilitățile cel puțin 3 (trei) luni consecutive, a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora și are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței.

22. În toate cazurile de reziliere, chiria se datorează până la predarea efectivă a locuinței.

23. Contractul de închiriere a locuinței din fondul locativ proprietatea Municipiului Piatra Neamț încetează de drept în situația dobândirii unei locuințe proprietate de către titular sau soțul/soția acestuia. În acest caz, locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 de zile de la data dobândirii locuinței proprietate. Chiria și contravaloarea cotelor de contribuție la cheltuielile de întreținere se datorează până la data predării locuinței.

24. Locuințele din fondul locativ proprietatea Municipiului Piatra Neamț închiriate în condițiile prezentului regulament pot fi vândute titularilor contractelor de închiriere, pe bază de raport de evaluare, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere de către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără interdicție de vânzare sau după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, cu condiția consemnării interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, în condițiile legii. Locuințele din fondul locativ proprietatea Municipiului Piatra Neamț se vând cu achitarea integrală a prețului la încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

25. Acest regulament se supune dezbaterii publice și intră în vigoare în termen de 30 de zile de la aprobare.

26. Prevederile prezentului Regulament vor fi actualizate în funcție de modificările aprobate prin Hotărâre a Consiliului Local Piatra Neamț.

Documente de referință

I. Reglementări externe:

- Legea locuinței nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Normele metodologice din 7 decembrie 2000 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea 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.

II. Reglementări interne:

- Hotărârea Consiliului Local nr. 196/29.06.2022 privind indexarea chiriilor unităților locative din fondul locativ de stat și din fondul locativ al Municipiului Piatra Neamț, prin aplicarea indicelui de inflație;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 98/2021 privind indexarea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2022;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 336/2016 privind stabilirea majorărilor de întârziere pentru neîndeplinirea obligațiilor de către persoanele fizice/juridice cu care Municipiul Piatra Neamț are relații contractuale.

Anexa 1: Cerere locuință dosar nou

Anexa 2: Cerere actualizare dosar locuință

Anexa 3: Contract cadru de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuințe din fondul locativ proprietatea Municipiului Piatra Neamț

Anexa 4: Cerere prelungire contract de închiriere.

DIRECTOR EXECUTIV,

Șef BASL