

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

REGULAMENT

**privind administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor sociale din fondul locativ al
Municipiului Piatra-Neamț**

1. Notiuni și definiții

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

1.2. Definiții

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

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

- **persoană marginalizată** – persoana care nu beneficiază de nicio formă de venit, care beneficiază de venit minim garantat sau face parte dintr-o familie beneficiară de venit minim garantat în condițiile Legii nr. 416/2001, privind venitul minim garantat și se află în una din următoarele situații:
 - a) nu are loc de muncă;
 - b) nu are locuință în proprietate;
 - c) locuiește în condiții impropii;
 - d) tinerii care se regăsesc în una dintre categoriile prevăzute de Legea nr.116/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale;
- **persoană singură** – persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și se gospodărește singură;
- **persoană vârstnică** - persoană care a împlinit vârsta de pensionare stabilită prin lege;
- **servicii de administrare a domeniului public și privat** – totalitatea acțiunilor și activităților edilitar-gospodărești prin care se asigură administrarea, gestionarea și exploatarea bunurilor din domeniul public și privat al unităților administrativ-teritoriale, altele decât cele date, potrivit legii, în administrarea altor servicii publice locale;
- **spații cu altă destinație decât cea de locuință** – spații în care se desfășoară activități economice, sociale, culturale, etc. (spații comerciale, spații pentru prestări servicii, sedii bănci, etc.);
- **tineri** – sunt persoane majore în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe din fondul locativ, destinate închirierii;
- **unitate individuală** – unitate funcțională, componentă a unui condominiu, formată din una sau mai multe camere de locuit și/sau spații cu altă destinație situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită, de regulă, de o singură gospodărie. În cazul în care accesul la unitatea funcțională sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta trebuie să fie asigurat printr-o cale de acces sau servitute de trecere, menționate obligatoriu în actele juridice și înscrise în cartea funciară.

2. Dispozitii generale

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

1. condițiile de exploatare a serviciului public pentru administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor sociale din fondul locativ din domeniul public al Municipiului Piatra-Neamț;
2. obiectivele urmărite de autoritatea administrației publice locale privind exploatarea eficace a acestor servicii;
3. sarcinile Direcției de Asistență Socială în ceea ce privește realizarea serviciului public de administrare a locuințelor sociale și locuințelor de necesitate din fondului locativ al municipiului Piatra-Neamț;
4. clauzele financiare și de asigurări;
5. regimul bunurilor utilizate în derularea serviciului;
6. obligațiile privind protecția mediului, a sănătății publice și de siguranță în exploatare stabilite conform legislației în vigoare;
7. datele necesare identificării bunurilor imobile aparținând domeniului public al Municipiului Piatra-Neamț aferente Serviciului de Administrare și Gestionare a Locuințelor Sociale;

8. obligativitatea funcționării serviciului public de administrare a locuințelor sociale în regim de continuitate și de permanență, în condițiile îndeplinirii indicatorilor de performanță;
 9. condiții impuse de natura bunurilor și serviciilor ce fac obiectul serviciului;
 10. modalități de transfer a activității de la operatorul existent;
 11. controlul exercitat de administrația publică locală în calitate de proprietar;
 12. cerințele de raportare necesare funcționării acestui serviciu pe criterii de competitivitate și eficiență economică și managerială, având ca obiectiv atingerea și respectarea indicatorilor de performanță a serviciului sunt stabiliți în Regulamentul privind administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor sociale din fondul locativ al Municipiului Piatra-Neamț;
- 2.2.** În vederea realizării obiectului de activitate Serviciul de Administrare și Gestionare a Locuințelor Sociale asigură administrarea, exploatarea și protejarea bunurilor imobile din domeniul public al Municipiului Piatra-Neamț;
- 2.3.** Bunurile imobile aparținând domeniului public al Municipiului Piatra-Neamț, aferente serviciului public de administrare și gestionare a locuințelor sociale din fondului locativ vor fi inventariate și vor fi cuprinse în lista bunurilor.
- 2.4.** Pe parcursul gestionării serviciului public de administrare a locuințelor sociale și locuințelor de necesitate din fondul locativ, lista bunurilor va fi actualizată ori de câte ori este necesar, cu toate bunurile publice, date în administrare, primite cu titlu gratuit, pentru îndeplinirea obiectivelor serviciului, acestea fiind administrate în aceleași condiții în care sunt administrate bunurile publice.
- 2.5.** Exploatarea și închirierea locuințelor
- Fondul de locuințe este compus din:*
- a) locuințe sociale;
 - b) locuințe de necesitate;
- 2.5.1. Locuințe libere sunt:*
- a) locuințe care trec în administrarea autorității publice locale în urma realizării de investiții;
 - b) locuințe rămase libere ca urmare a încetării contractului de închiriere prin:
 1. solicitarea chirieșului de a preda locuința;
 2. rezilierea contractului de închiriere și evacuarea din locuință;
 3. decesul titularului contractului de închiriere.
- 1.** În vederea întocmirii listei de priorități în repartizarea locuințelor sociale, prin Hotărâre a Consiliului Local, se numește Comisia Socială, pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale.
- 2.** Prin grija Serviciului de Administrare și Gestionare a Locuințelor Sociale, lista locuințelor libere este actualizată permanent și prezentată, comisiei în drept spre analiză și prioritizare a dreptului de repartizare a locuințelor sociale aflat în administrarea operatorului.
- 3.** Închirierea locuințelor sociale din fondul locativ se face pe baza listelor de priorități întocmite și aprobate în condițiile legii.
- 4.** Serviciul de Administrare și Gestionare a Locuințelor Sociale ține evidența fondului locativ, după ce au fost făcute repartizările pentru locuințele din fondul locativ.
- 5.** Serviciul de Administrare și Gestionare a Locuințelor Sociale verifică periodic sau de câte ori este nevoie, dar nu mai puțin de o dată pe an, modul de întreținere și exploatare a locuințelor de către chiriași.

2.5.2. *Locuință socială*

Locuința socială este 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.

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. Cererile privind repartizarea unei locuințe sociale se depun de către solicitanți la registratura Direcției de Asistență Socială a Municipiului Piatra-Neamț.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5.3. *Perfectarea contractelor de închiriere*

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

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

chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe cu modificările și completările ulterioare

3. Contractul de închiriere va cuprinde:

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

4. Sunt nule de drept orice clauze:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *Urmărirea contractelor de închiriere*

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

- *Notificarea și chemarea în judecată*

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

- *Rezilierea contractelor*

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

a) la cerera chiriașului;

b) la cererea locatorului.

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

a) chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 90 de zile de la comunicare;

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

c) chiriașul nu respectă clauzele contractuale;

d) chiriașul nu a achitat cota de contribuție la cheltuielile comune ale imobilului în care se află locuința, precum și plata utilităților pe o perioadă de cel puțin 90 de zile;

e) chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

- f) titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea în municipiul Piatra-Neamț;
- g) schimbă destinația spațiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinței și clădirii;
- h) nu a ocupat locuința timp de 30 de zile de la data semnării contractului de închiriere și a procesului verbal de predare-primire a acesteia, din motive imputabile lui;
- i) în cazul acumulării a 3 contravenții sancționate de Poliția municipiului Piatra-Neamț, Inspectoratul Județean de Jandarmi Neamț sau de către Poliția Locală a municipiului Piatra-Neamț, prevăzute pentru următoarele fapte: infracțiuni cu intenție, deranjarea ordinii și liniștii publice, cerșetorie, fapte antisociale, dacă acestea au fost săvârșite pe teritoriul municipiului Piatra-Neamț de către chiriașii locuințelor, membrii familiilor acestora, inclusiv minori, precum și persoanele care domiciliază împreună cu chiriașii la aceste adrese.

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

A. Criterii de acces la locuință:

1. Categoriile de persoane îndreptățite să primească cu prioritate o locuință socială sunt următoarele:

- persoane/ familii vulnerabile cu vârsta minim 18 ani, care fac dovada domiciliului pe raza municipiului Piatra-Neamț cu cel puțin 2 ani anterior depunerii solicitării;
- tinerii proveniți din instituții de protecție specială 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 nr. 341/2004 – Legea 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 au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987, cu modificările și completările ulterioare;
- persoanele și familiile evacuate/ care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari;
- beneficiarii prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- persoane fără adăpost, care au carte de identitate provizorie emisă de SPCLEP Piatra-Neamț și au avut ultimul domiciliul pe raza municipiului Piatra-Neamț.

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

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

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

- traie asimilabile unei locuințe. Excepție fac și situațiile când imobilul face obiectul unui partaj pe rol sau când solicitantul se află în procedură de divorț, situații în care contractul se va încheia pe un termen de maximum 1 an cu posibilitatea prelungirii successive cu 1 an, în funcție de stadiul procedural al acțiunii de partaj/divorț;
- b. nu locuiesc pe raza administrativ teritorială a Municipiului Piatra-Neamț;
 - c. dețin în proprietate terenuri intravilane care depășesc 1.000 mp în zona urbană și 2.000 mp în zona rurală. Fac excepție terenurile din zonele colinare sau de munte care nu au potențial de valorificare prin vânzare/construcție/producție agricolă:
 - d. au înstrăinat o locuință după 1 ianuarie 1990;
 - e. au beneficiat și/sau beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
 - f. au refuzat de două ori nejustificat în scris ocuparea unei locuințe sociale, a unei locuințe din fondul locativ al statului sau din proprietatea privată aparținând Municipiului Piatra-Neamț.
 - g. dețin, în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ al Municipiului Piatra-Neamț sau a statului;
 - h. familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, peste nivelul 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;
 - i. au deținut în calitate de chiriaș o locuință din fondul locativ de stat sau din proprietatea privată a municipiului Piatra-Neamț și le-a încetat calitatea de chiriaș din culpa lor sau au pricinuit stricăciuni însemnate locuinței, făcând-o neutilizabilă;
 - j. familiile sau persoanele singure care dețin în proprietate mai mult de un autoturism cu o vechime mai mică de 5 ani (calculat de la anul fabricației înscris în cartea de identitate a vehiculului).
 - k) familii și persoane cu domiciliul legal în Municipiul Piatra-Neamț, **minim de 2 ani** consecutiv, anterior depunerii cererii.

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

1. Situație locativă actuală

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

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

- a) Declarație pe propria răspundere**, dată sub sancțiunea prevăzută de art. 326 din Codul Penal privind falsul în declarații, a rudelor sau a persoanelor străine care tolerează solicitantii în spațiu. Declarația va fi însoțită în mod obligatoriu de o copie a actului de identitate al locatorului/proprietarului;
- b) Adeverință eliberată de Asociația de Proprietari**, întocmită după modelul oficial prevăzut în **Anexa 1.5** la prezentul regulament;
- c) O copie a actului de proprietate** al imobilului, în cazul locuințelor/caselor care nu sunt constituite în asociații de proprietari, din care să reiasă în mod clar suprafața utilă totală a imobilului .

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

În cazul celor tolerați în 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.

2. Situația stării civile

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

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

3. Numărul copiilor în întreținere

3.1	un copil	1 punct
3.2	doi copii	2 puncte
3.3	trei copii	3 puncte
3.4	patru copii	4 puncte

3.5 cinci sau mai mulți copii 6 puncte

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

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

4. Stare de sănătate actuală

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

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

5. Nivelul de pregătire

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

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

6. Situații locative sau sociale deosebite

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

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

7. Venitul mediu net lunar /membru de familie

7.1	mai mic decât sau egal cu valoarea salariului minim net pe economie	4 puncte
7.2	mai mare decât salariul minim net pe economie dar mai mic decât nivelul 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	2 puncte

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

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

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

Note:

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

Criteriile de ierarhizare prevăzute prin punctaj au în vedere titularul cererii și implicit rezolvarea situației locative a acestuia. În consecință se punctează numai titularul cererii.

În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați în funcție de situația locativă constatată la data efectivă a repartizării locuințelor, având prioritate, numai în acest caz, solicitanții a căror situație locativă este în mod iminent gravă.

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

Departajarea se va face prin votul majorității membrilor Comisiei Sociale.

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

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

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

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

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

- cerere tip (Anexa 1.6);
- acte de identitate solicitant și membrii familiei (copie și original);
- acte de stare civilă (certificat de căsătorie, sentință civilă de divorț, sentință civilă privind domiciliul minorului, etc.);
- acte doveditoare privind veniturile realizate pe ultimele 12 luni pentru fiecare membru de familie major (adeverință salariu, cupon pensie, indemnizație handicap, dispoziție stabilire indemnizație/stimulent de inserție pentru creșterea copilului, etc.);
- Certificat fiscal de la Direcția de Taxe și Impozite a municipiului Piatra-Neamț;
- Contract de închiriere (înregistrat la ANAF pentru cei care locuiesc cu chirie în regim privat sau contractul de închiriere spațiu din fondul locativ de stat);
- Adeverință de la asociația de proprietari, după modelul prevăzut în Anexa 1.5 la Regulament, din care să reiese suprafața utilă a construcției și numărul de persoane care contribuie la plata cheltuielilor comune;
- Certificate medicale care să ateste încadrare în grad de handicap sau gradul de invaliditate;
- Adeverință de elev, preșcolar sau adeverință medicală cu privire la incapacitatea de a urma o formă de învățământ (pentru copiii aflați în întreținere);
- Acte de studii ale solicitantului;
- Certificat/ legitimație de veteran și văduve de război;
- Decizia de stabilire a calității de beneficiar și a indemnizației lunare conform prevederilor Decretului-Lege Nr. 118/1990 – Republicat, privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri și a Legii 341/2004 recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989;
- Documente care să ateste că solicitantul a beneficiat de o măsură de protecție specială;
- Declarație pe proprie răspundere sub sancțiunea prevăzută de art. 326 Cod penal – fals în declarații, a solicitantului și, după caz, ale soției/soțului și ale celorlalți membri majori din familia acestuia (dacă este cazul), cu următorul conținut:
 - nu dețin în proprietate sau coproprietate o locuință, inclusiv casă de vacanță;
 - nu au înstrăinat o locuință după 1 ianuarie 1990;
 - nu au beneficiat și/sau nu beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
 - nu dețin, în calitate de chiriaș al Consiliului Local Piatra- Neamț, o altă locuință;
 - nu realizează venituri, nu obține venituri dintr-o activitate autorizată, în condițiile legii, precum și că nu realizează alte venituri decât cele prezentate în dosar;
- alte acte ca fiind considerate necesare.

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

4. Drepturile și obligațiile administratorului

Serviciul de Administrare și Gestionare Locuințe Sociale are următoarele obligații:

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

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

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

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

5. Drepturile și obligațiile beneficiarului

5.1. Beneficiarii locuințelor sociale aflate în domeniul public, au următoarele **drepturi:**

- (a) acces neîngrădit la informațiile publice privind Serviciul Administrare și Gestionare Locuințe Sociale aflate în domeniul public al Municipiului Piatra-Neamț;
- (b) garantarea accesului și a dreptului de a beneficia de serviciul public de administrare și gestionare a fondului imobiliar aflat în domeniul public al Municipiului Piatra-Neamț;
- (c) de a beneficia de prevederile hotărârilor și deciziilor cu privire la serviciul public de administrare și gestionare a fondului locativ aflat în domeniul public al Municipiului Piatra-Neamț;
- (d) de a contesta, în condițiile legale, hotărârile adoptate de autoritatea administrației publice locale în legătură cu serviciul public de administrare și gestionare a fondului locativ aflat în domeniul public al Municipiului Piatra-Neamț;
- (e) de a solicita un schimb de locuință .

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

- (a) să respecte clauzele contractului de închiriere și să își achite obligațiile de plată în conformitate cu prevederile contractuale din contractele încheiate cu operatorii de servicii de utilități publice;
- (b) să achite sumele reprezentând contravaloarea serviciilor facturate, termenul fiind cel din contractul încheiat cu operatorul serviciului/operatorii serviciilor de utilități publice/listă plată aferente cheltuielilor comune;
- (c) să plătească penalități de întârziere conform clauzelor din contractul încheiat cu operatorul serviciului, în cazul în care contravin precizărilor de la lit.b);
- (d) să respecte prevederile din actele de reglementare legală pentru serviciul public de administrare și gestionare a fondului locativ aflate în domeniul public al Municipiului Piatra-Neamț, în caz contrar fiind pasibili de a fi penalizați sau, în anumite cazuri, să li se sisteze serviciul prestat;
- (e) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă, conform prevederilor contractuale, cu avizul proprietarului, fără a suporta însă cheltuielile pentru reparații ce țin de uzura elementelor de construcție, cauzate de vechimea acestora;
- (f) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și de instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii și dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de chiriașii care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, de instalații, obiectele și dotările aferente;
- (g) să comunice locatorului în termen de 30 (treizeci) de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- (h) să prezinte anual adeverință de salarizare care să ateste că are locul de muncă în Piatra-Neamț și adeverință de salarizare în care să fie specificat venitul brut pentru fiecare membru al familiei major, până la data de 31 ianuarie sau ori de câte ori intervin modificări cu privire la angajator și salariu;
- (i) să nu efectueze niciun fel de lucrări de construcții, investiții, modernizări, amenajări, demolări, înlocuiri sau alte operațiuni de acest gen ce ar putea afecta în vreun fel funcționalitatea sau structura de rezistență, aspectul arhitectural sau interiorul spațiului închiriat, fără acordul scris al locatorului, precum și fără avizele și autorizațiile prevăzute de lege;
- (j) să asigure curățenia și igienizarea spațiilor din interiorul locuinței, dar și cele aflate în

folosința comună, pe toată durata contractului de închiriere;

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

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

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

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

(o) să nu subînchirieze locuința, să nu transmită dreptul de folosință a acesteia altor persoane, și să nu schimbe destinația locuinței sociale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz;

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

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

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

(a) declarații pe proprie răspundere ale ambilor titulari ai contractelor de închiriere care solicită schimbul, din care să reiasă acordul acestora privind permutarea gratuită a posesiei și folosinței locuințelor;

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

(c) Copie după ultima factură la energie electrică și gaze naturale.

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

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

5.3.4. După verificarea și analizarea documentelor se întocmește un proces verbal semnat de toți membri comisiei. În final, procesul verbal va conține, obligatoriu, una din cele două formulări: „avizează favorabil schimbul de locuințe între ...”; „avizează nefavorabil schimbul de între ”.

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

5.3.6. În cazul în care se aprobă schimbul de locuințe, beneficiarii vor depune adeverințe la zi, potrivit pct. 5.3.1 lit. b) și c), în termen de maximum 15 zile de la înștiințare, sub sancțiunea nevalidării schimbului.

Se interzic schimburile de locuințe pe baza unor înțelegeri care pot presupune obținerea de beneficii cu titlu oneros, sub sancțiunea pierderii locațiunii de către ambii titulari ai contractelor de închiriere.

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Indicatori de performanță pentru serviciul public de administrare și gestionare locuințe sociale aflate în domeniul public al Municipiului Piatra-Neamț

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

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

1. continuitatea din punct de vedere cantitativ și calitativ;
2. adaptările la cerințele concrete, diferențiate în timp și spațiu, ale comunității locale;
3. satisfacerea judicioasă, echitabilă și nepreferențială a tuturor membrilor comunității locale, în calitatea lor de utilizatori ai serviciului;
4. administrarea și gestionarea serviciului în interesul comunității locale;
5. respectarea reglementărilor specifice serviciului;
6. respectarea standardelor minimale, prevăzute de normele naționale în acest domeniu.

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

- a) calitatea și eficiența serviciului;
- b) îndeplinirea prevederilor cu privire la calitatea serviciului efectuat;
- c) menținerea unor relații echitabile între operator și utilizator prin rezolvarea operativă și obiectivă a problemelor, cu respectarea drepturilor și obligațiilor care revin fiecărei părți;
- d) soluționarea reclamațiilor beneficiarilor;

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

- a) gestiunea serviciului public de administrare și gestionare locuințe sociale din domeniul public al Municipiului Piatra-Neamț, conform prevederilor legale;
- b) înregistrarea activităților specifice și gestionarea documentelor aferente;
- c) înregistrarea reclamațiilor, sesizărilor și a modului de soluționare a acestora;
- d) accesul neîngrădit al autorității administrației publice locale, în conformitate cu competențele și atribuțiile legale ce le revin, la informațiile necesare stabilirii:
 1. modului de respectare și de îndeplinire a obligațiilor asumate;
 2. calității și eficienței serviciului furnizat/prestat la nivelul indicatorilor de performanță stabiliți în regulamentul de serviciu;
 3. modului de administrare, exploatare, conservare și menținere în funcțiune, dezvoltare și/sau modernizare a imobilelor și infrastructurii edilitar-urbană;
 4. modului de formare și stabilire a tarifelor.

8 .Preturi și tarife

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

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

8.3. La încheierea contractului de închiriere părțile pot conveni asupra constituirii unui fond de garanție. Sumele stabilite în contractul de închiriere ca fond de garanție pentru executarea obligațiilor

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

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

- a) reparația sau înlocuirea obiectelor sanitare, precum și pentru lucrările de construcții care sunt în sarcina chiriașului;
- b) întreținerea curentă și reparațiile lunare la elementele de folosință comună care sunt în sarcina chiriașului;
- c) alte servicii realizate în folosul chiriașului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat.

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

9. Răspunderea juridică. Constatarea și sancționarea contravențiilor

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

În cazul utilizatorilor:

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

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

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

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

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

10. DISPOZIȚII FINALE

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

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

DOCUMENTE DE REFERINȚĂ

I. Reglementări externe:

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

Anexa 1.1 - Listă documente justificative

Anexa 1.2 - Criterii de evaluare în vederea repartizării locuințelor sociale

Anexa 1.3 – Fișă de calcul al punctajului;

Anexa 1.4 – Ancheta Socială;

Anexa 1.5 – Adeverință privind situația locativă a solicitantului;

Anexa 1.6 – Cerere tip solicitare repartizare locuință socială;

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

ȘEF S.A.G.L.S.
Bogdan Gheorghe Zănoagă

Întocmit,
Elena Valentina Maftei