

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

F01-PS32
PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Fulvia-Antonia Dinescu

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 258/18.06.2024
privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al comisiei pentru
analiza și repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat destinate închirierii

Consiliul local al municipiului Constanța întrunit în ședința ordinară din data
de _____;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului Primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 118409/14.06.2024
- raportul de specialitate al societății Administrația Fondului Imobiliar S.R.L., înregistrat sub nr. 5359/18.06.2024
- avizul Comisiei de specialitate nr. 3 pentru servicii publice, turism, comerț și agrement;
- avizul Comisiei de specialitate nr. 5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului;
În conformitate cu prevederile:
- Legii nr. 114/1996, republicată a locuinței, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii de Guvern nr. 1275/2000 privind aprobarea normele metodologice de aplicare a Legii Locuinței nr. 114/1996;
- Legii nr. 241/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe;
- Hotărâre nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/m²) 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;
- Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 324/2015 privind stabilirea criteriilor de repartizare a spațiilor de locuit, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 373/2022 privind aprobarea reorganizării Regiei Autonome Exploatarea Domeniului și Privat Constanța prin transformare în societate cu răspundere limitată cu asociat unic, cu denumirea "Administrația Fondului Imobiliar" S.R.L., cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. 289/2023 privind aprobarea gestiunii delegate a Serviciului de administrare a domeniului public și privat al municipiului Constanța către societatea Administrația Fondului Imobiliar S.R.L.;
- contractului de delegare nr. 137105/19.07.2023 a gestiunii serviciului de administrare a domeniului public și privat al municipiului Constanța,
- art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2), lit. c) și lit. d) și alin. (7), lit. q) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă Regulamentului de organizare și funcționare al comisiei pentru analiza și repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat destinate închirierii, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 De la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, prevederile H.C.L. nr. 324/2015 privind stabilirea criteriilor de repartizare a spațiilor de locuit, cu excepția art. 6, încetează să mai producă efecte.

Art. 3 Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre societății Administrației Fondului Imobiliar S.R.L., în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri

La data adoptării sunt în funcție _____ de consilieri din 27 membri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Vergil CHIȚAC



REFERAT DE APROBARE

Luând în considerare:

- H.C.L. nr. 324/2015 privind stabilirea criteriilor de repartizare a spațiilor de locuit, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 373/2022 privind aprobarea reorganizării Regiei Autonome Exploatarea Domeniului și Privat Constanța prin transformare în societate cu răspundere limitată cu asociat unic, cu denumirea "Administrația Fondului Imobiliar" S.R.L., cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. 289/2023 privind aprobarea gestiunii delegate a Serviciului de administrare a domeniului public și privat al municipiului Constanța către societatea Administrația Fondului Imobiliar S.R.L.;
- contractul de delegare nr. 137105/19.07.2023 a gestiunii serviciului de administrare a domeniului public și privat al municipiului Constanța;
- art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Văzând prevederile:

- Legii nr. 114/1996, a locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii de Guvern nr. 1275/2000 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii Locuinței nr. 114/1996;
- Legii nr. 241/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe;
- Hotărârii nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/m²) 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;
- Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al comisiei pentru analiza și repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat destinate închirierii.

PRIMAR,
VERGIL CHIȚAC

Nr. 5359/18.06. : 2024

RAPORT

Ca urmare a proiectului de hotărâre inițiat de domnul primar Vergil Chițac în baza referatului de aprobare înregistrat sub nr. 118409/17.06. 2024, privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al comisiei pentru analiza și repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat destinate închirierii.

Având în vedere prevederile:

- Legii nr. 114/1996 a locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- H.C.L. nr. 373/2022 privind aprobarea reorganizării Regiei Autonome Exploatarea Domeniului Public și Privat Constanța prin transformare în societate cu răspundere limitată cu asociat unic cu denumirea "Administrația Fondului Imobiliar S.R.L.", cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 289/29.06.2023 privind aprobarea gestiunii delegate a Serviciului de administrare a domeniului public și privat al municipiului Constanța către societatea Administrația Fondului Imobiliar S.R.L.;
- contractului nr. 137105/19.07.2023 a gestiunii serviciului de administrare a domeniului public și privat al municipiului Constanța,
- art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Regulamentul de organizare și funcționare al comisiei pentru analiza și repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat destinate închirierii a fost întocmit motivat de necesitatea aplicării principiului transparenței în repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat, în regim de închiriere, a principiului egalității și nediscriminării în ceea ce privește accesul liber și neîngrădit la locuințe a fiecărui cetățean, de necesitatea actualizării criteriilor de acces și de ierarhizare, coroborate cu starea economică și socială actuală și având în vedere faptul că în H.C.L. 324/2015, nu se regăsesc atribuțiile comisiei de fond locativ și repartizare spații de locuit și totodată, criteriile de acces și ierarhizare sunt evazive și succinte.

Înainte de a fi prezentat spre dezbateri și aprobare Consiliului local, în conformitate cu prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, *proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al comisiei pentru analiza și repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat destinate închirierii*, s-a aflat în consultare la sediul societății Administrația Fondului Imobiliar SRL din bd. Tomis nr. 101 și pe site-ul instituției <https://afi-constanta.ro/> la secțiunea „De interes public – Transparență decizională” și la sediul Primăriei Municipiului Constanța din bd. Tomis nr.51 și pe site-ul www.primaria-constanta.ro, la secțiunea "De interes public - Transparență decizională pe Legea 52/2003". Totodată aceste aspecte au fost aduse la cunoștință opiniei publice prin publicarea unui anunț în ziarele locale.

Menționăm că până la data specificată în anunț, respectiv 21.04.2024, dar și după acea dată, nu s-au înregistrat propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare din partea persoanelor interesate.

Față de cele prezentate, în temeiul art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr.

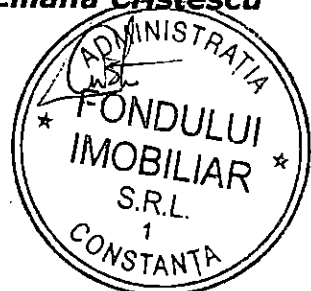
57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport la proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al comisiei pentru analiza și repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat destinate închirierii, în vederea dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Constanța.

Director General,

Vizat pentru legalitate,

Liliana Cristescu

Consilier juridic,
Ioana Popescu



Șef Serviciu Administrare Imobile
și Vânzări Locuințe,
Andreea Magdalena Bălan



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Anexă

la H.C.L. nr. ____/____ 2024

REGULAMENT
DE ORGANIZARE ȘI FUNCȚIONARE AL COMISIEI PENTRU ANALIZA ȘI
REPARTIZAREA LOCUINȚELOR DIN FONDUL LOCATIV DE STAT DESTINATE
ÎNCHIRIERII

CAPITOLUL 1
NOȚIUNI ȘI DEFINIȚII

1.1. Fondul locativ, ca obiect al prezentului Regulament privind repartizarea, închirierea și administrarea, întreținerea și exploatarea fondului locativ din domeniul privat al municipiului Constanta, este reprezentat de totalitatea bunurilor imobile aferente serviciului public de administrare a fondului locativ.

1.2. Legea nr. 114/1996, privind locuințele, reglementează cadrul general de realizare, exploatare și administrare a locuințelor pe baza principiului - acces liber și neîngrădit la locuință ca drept al fiecărui cetățean, precum și aspectele sociale, economice, tehnice și juridice ale construcției și folosinței locuințelor.

a) **LOCUINȚA** - construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențe, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

b) **LOCUINȚA CONVENABILĂ** - locuința care, prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerințele utilizatorului și caracteristicile locuinței, la un moment dat, acoperă necesitățile esențiale de odihnă, preparare a hranei, educație și igienă, asigurând exigențele minimale.

c) **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.

d) **LOCUINȚA DE SERVICIU** - locuința destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

e) **LOCUINȚA DE INTERVENȚIE** - locuința destinată cazării personalului unităților economice sau bugetare, care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezență permanentă sau în caz de urgență în cadrul unităților economice.

f) **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.

g) **LOCUINȚA DE PROTOCOL** - locuința destinată utilizării de către persoanele care sunt alese sau numite în unele funcții ori demnități publice, exclusiv pe durata exercitării acestora.

h) **CASA DE VACANȚĂ** - locuința ocupată temporar, ca reședință secundară, destinată odihnei și recreerii.

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. (definită de Art. 17 din Legea 114/1996).

Familie monoparentală - este familia formată din persoana 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 dependințele, 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, dependența de droguri sau 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;

Listă 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 dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;

Locuință 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 a locuinței, republicată cu modificările și completările ulterioare;

Locuirea - reprezintă faptul de a trăi pe raza unei unități administrativ-teritoriale fara a deține o locuința principală sau secundară;

Persoana 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 mentali, sociali și culturali proprii, necesitând măsuri de protecție specială în sprijinul integrării ei sociale și profesionale;

Persoana marginalizată - persoana care nu beneficiază de nici o 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 improprii;

d) tinerii care se regăsesc în una dintre categoriile prevăzute de Legea nr. 116/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale;

Persoana singură - persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și se gospodărește singură;

Persoana vârstnică - persoana care a împlinit vârsta de pensionare stabilită prin lege;

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, componența a unui condominiu, formată din una sau mai multe camere de locuit și/sau spații cu alta destinație situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependințele, 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 funciara.

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: persoană care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și se gospodărește singură. Este asimilată persoanei singure și copilul major care, deși locuiește cu părinții, se gospodărește separat. **Locuință:** o 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.

Criteriu: ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuințe (condiții de locuit, numărul copiilor aflați în întreținere, starea de sănătate, vechimea cererii de locuință etc.).

Listă de priorități: act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Constanța la propunerea Comisiei, în care sunt cuprinși toți solicitanții de locuință care îndeplinesc criteriile de acces, în ordinea descrescătoare a punctajului primit la criteriile de ierarhizare și pe baza căruia se atribuie solicitanților, cu chirie, locuințele din fondul locativ disponibile.

Listă de repartizare: act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Constanța la propunerea Comisiei, în care se înscriu un număr de solicitanți corespunzător numărului de locuințe, stabiliți în ordinea în care aceștia sunt înscriși în lista de prioritate pentru soluționarea cererilor și care îndeplinesc criteriile de acces.

Contract de închiriere: actul juridic prin care se stabilesc drepturi și obligații ale locatorului și locatarului privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței.

Comisie: comisie constituită prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Constanța, cu atribuții privind analizarea solicitărilor de locuințe din fondul locativ de stat, stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe, în repartizarea locuințelor și stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuințele, având rol consultativ, de avizare.

Nota de constatare: act administrativ care releva situația locativă a solicitantului, efectuat de către serviciul specializat de la nivelul administratorului fondului locativ.

CAPITOLUL II DISPOZIȚII GENERALE

Art.1 Comisia pentru analiza și repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat destinate închirierii în structura aprobată de Consiliul Local al Municipiului Constanța prin Hotărâre de Consiliu Local, își desfășoară activitatea potrivit prezentului regulament.

Art.2 Obiectul prezentului regulament îl constituie repartizarea în vederea închirierii locuințelor din fondul locativ de stat, aflate în proprietatea Municipiului Constanța și în administrarea societății Administrația Fondului Imobiliar S.R.L. Constanța.

Art.3 (1) Prezentului regulament îi sunt aplicabile prevederile legale în domeniu, după cum urmează:

- a) Legea Locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- b) Hotărârea de Guvern nr. 1275/2000 privind normele metodologice de aplicare a Legii Locuinței;

- c) Legea nr. 241/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor;
- d) Hotărâre nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/m²) 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;
- e) Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Orice alte prevederi legislative ce modifică și completează cadrul legislativ actual în materie de locațiune, se consideră de drept parte a acestui regulament.

Art. 4 Principiile care stau la baza prezentului regulament, sunt:

- a) principiul transparenței – locuințele proprietatea publică, privată a Municipiului Constanța sau aflate în administrarea autorității locale, se repartizează și se închiriază pe baza ordinii de prioritate aprobată de Consiliul Local al Municipiului Constanța, în condițiile prevăzute de lege;
- b) principiul obiectivului major – construcția locuințelor constituie un obiectiv major, de interes local pe termen lung, al administrației publice locale;
- c) principiul egalității și nediscriminării – accesul liber și neîngrădit la locuințe este un drept al fiecărui cetățean;
- d) protecția datelor cu caracter personal, care vor fi folosite doar în scopul soluționării cererii.

Art. 5 Categoria de locuințe pentru care comisia va propune Consiliului Local al Municipiului Constanța aprobarea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor și în repartizarea locuințelor, sunt locuințe destinate închirierii din fondul locativ de stat proprietatea municipiului Constanța și aflate în administrarea Administrația Fondului Imobiliar S.R.L. Constanța;

CAPITOLUL III CONSTITUIREA FONDULUI DE LOCUINȚE DESTINATE ÎNCHIRIERII

Art. 6 În cadrul strategiei de dezvoltare a fondului de locuințe, Consiliul Local al Municipiului Constanța va urmări asigurarea fondului de locuințe necesar pentru acoperirea cerințelor pe plan local.

Art. 7 Orice solicitant care are domiciliul de cel puțin 5 ani pe raza municipiului Constanța și își desfășoară activitatea în Municipiul Constanța și care îndeplinește criteriile de acces, poate solicita autorității locale repartizarea unei locuințe din fondul locativ de stat.

Art. 8 Constituirea fondurilor de locuințe se face prin:

- a) construirea de locuințe noi, în condițiile legii;
- b) reabilitarea unor construcții existente, în condițiile legii;
- c) schimbarea destinației unor imobile cu altă destinație decât aceea de locuință;
- d) alte surse potrivit legii.

Art. 9 Locuințele prevăzute la art. 5 aparțin domeniului privat al Municipiului Constanța.

CAPITOLUL IV

TRIBUȚIILE ȘI FUNCȚIONAREA COMISIEI TRIBUȚIILE SECRETARIATULUI COMISIEI TRIBUȚIILE ADMINISTRATORULUI LOCUINȚELOR DIN FONDUL LOCATIV DE STAT

Art. 10 În vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe din fondul locativ de stat aparținând Municipiului Constanta se constituie Comisia de analiză a solicitărilor prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Constanța.

La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe se vor avea în vedere Criteriile de repartizare stabilite anual de către Comisie și aprobate prin hotărâre a Consiliului Local Municipal Constanta. Lista de prioritati va fi transmisă spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Constanta până la data de 30 noiembrie a anului în curs pentru anul următor. Contestatiile cu privire la poziția de pe lista de prioritati sau cu privire la punctajul acordat se vor adresa instanței de contencios administrativ competente, potrivit legii. Lista de prioritati va cuprinde:

- Nume și prenume solicitant;
- Numar poziție în listă;
- Total punctaj.;
- Date referitoare la locuința necesară a fi repartizată (nr. camere).

Lista de prioritati se va afișa la sediul Primăriei Municipiului Constanța, Bd. Tomis nr. 51, în termen de 10 zile de la aprobarea acesteia prin Hotărâre a Consiliului Local Municipal Constanța se va putea consulta și la Serviciul Administrare Imobile din cadrul societății Administrația Fondului Imobiliar S.R.L. Constanta, situată în Constanta, Str. Vârful cu Dor nr. 10.

Art. 11 Comisia își desfășoară activitatea în plen, lunar sau ori de câte ori este nevoie.

Art. 12 Comisia este legal constituită în prezența a 2/3 din numărul membrilor, iar hotărârile se adoptă cu votul majorității membrilor prezenți.

Art. 13 (1) Deciziile Comisiei vor fi consemnate în registrul de procese-verbale care trebuie să cuprindă motivele de admitere sau de respingere a cererilor de repartizare a unei locuințe din fondul locativ de stat destinat închirierii constituit la nivelul municipiului Constanța.

(2) Procesele verbale se semnează de președintele Comisiei și de membrii prezenți.

(3) Registrul va fi predat în condițiile legii la data încetării activității Comisiei.

Art. 14 Secretariatul Comisiei numită prin hotărâre de consiliu local este asigurat de către un salariat din cadrul societății Administrația Fondului Imobiliar S.R.L. Constanța, ce are în competențe instrumentarea, centralizarea solicitărilor de locuințe. Serviciul Administrare Imobile din cadrul Administrația Fondului Imobiliar S.R.L. Constanța, verifică în teren situația locativa a fiecărui solicitant de locuință și întocmește o Notă de constatare. Refuzul solicitantului de a furniza datele necesare întocmirii Notei de constatare conduce la respingerea dosarului de către comisia de analiza a solicitarilor.

Art. 15 Convocarea membrilor Comisiei se face de către secretariat cu cel puțin 3 zile înainte de data programată de desfășurare a sesiunii, ocazie cu care se transmit ordinea de zi și materialele necesare desfășurării activității.

Art. 16 Principalele atribuții ale Comisiei, sunt:

- a) **stabilește criteriile** în baza cărora se repartizează locuințele din fondul locativ aparținând Municipiului Constanta;
- b) **stabilește și propune** spre aprobare **Consiliului Local al Municipiului Constanța lista documentelor justificative** necesare în analiza cererilor de locuință din fondul locativ de stat, destinate închirierii;
- c) **stabilește sistemul de punctare** în baza cărora se repartizează locuințele

destinate închirierii și le supune aprobării **Consiliului Local al Municipiului Constanța.**

d) **supune spre aprobare Consiliului Local, lista solicitanților** care au acces la locuințe destinate închirierii din fondul locativ de stat, precum și propuneri privind ordinea și modul de soluționare a cererilor de locuință;

e) **analizează cererile de atribuire a spațiilor disponibile** în cadrul aceleiași unități locative (extindere spațiu locativ deținut) și propune aprobarea acestora **Consiliului Local;**

f) **analizează și avizează cererile locatarului și/sau propunerile locatorului** de schimbare a locuinței repartizate inițial, pe baza documentelor justificative și propune aprobarea acestora Consiliului Local al Municipiului Constanța (relocări).

Art. 17 Principalele atribuții ale secretariatului, sunt:

a) **asigură evidența cererilor de locuință** însoțite de documente justificative referitoare la situația socială și locativă a titularilor;

b) **verifică și analizează dosarele** solicitanților de locuințe;

c) **evaluează dosarele de locuință** prin aplicarea sistemului de punctare în conformitate cu criteriile de ierarhizare aprobate;

d) **prezintă Comisiei situația solicitanților** care au acces la locuințe destinate închirierii din fondul locativ de stat.

Art. 18 Principalele atribuții ale **Administrației Fondului Imobiliar S.R.L. Constanța**, sunt:

a) **solicită Comisiei**, prin intermediul secretariatului acesteia, **repartizarea locuințelor aflate în administrarea sa, devenite vacante.** Lista spațiilor devenite vacante în prealabil comunicării Comisiei, este aprobată de Consiliul de Administrație al A.F.I. S.R.L., cu următoarele informații: adresa poștală a locuinței, numărul de camere și dependințe, suprafața utilă și situația juridică a imobilului precum și starea tehnică a acesteia descrisă printr-o adresă emisă de Serviciul Tehnic Investiții, care constituie aviz de închiriere a locuinței.

b) **încheie contractele de închiriere pentru spațiile cu destinația de locuință** aflate în administrarea sa, în baza Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Constanța conform model contract de închiriere - **Anexa nr. 5;**

c) întocmește la solicitarea Comisiei și a secretariatului acesteia, referate privind starea de fapt (din care să rezulte starea tehnică și igienico-sanitară în care se găsește locuința, existența și modalitatea de folosire a dependințelor, modul în care se face accesul în locuință, etc.) însoțite - dacă este cazul - de schițe sau fotografii, a unor spații cu destinația de locuințe pentru care există cereri de repartiție, de extindere sau sesizări cu privire la locuire, modul de ocupare;

d) solicită comisiei aprobarea extinderii suprafețelor locative din contractele inițiale, conform prevederilor Legii nr. 114/1996, a locuinței, cu modificările și completările ulterioare sau a relocărilor din imobile ce nu mai prezintă siguranța în exploatare sau își schimbă destinația.

CAPITOLUL V

ANALIZA SOLICITĂRILOR DE LOCUINȚE DESTINATE ÎNCHIRIERII ȘI REPARTIZAREA LOCUINȚELOR

Art. 19 Pot beneficia de locuințele destinate închirierii din fondul locativ de stat, persoanele și/sau familiile acestora care îndeplinesc în mod cumulativ condițiile prevăzute în **Anexa nr. 2** și **Anexa nr. 3.**

Art. 20 (1) Cererile/solicitările de locuințe destinate închirierii se iau în evidență pe baza de cerere - tip conform **Anexei nr. 1** la prezentul regulament, formulată de titularul cererii de locuință numai individual și în nume propriu.

(2) Cererile de locuință sunt însoțite obligatoriu de actele justificative specificate în **Anexa nr. 4** la prezentul regulament, se vor depune la Registratura societății.

(3) Cererile neînsoțite de documentele necesare îndeplinirii criteriilor de acces se arhivează cu mențiunea solicitare incompletă.

Art. 21 Stabilirea solicitanților care au acces la locuințe și a ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe se realizează în mod obligatoriu după criteriile prevăzute de lege, criterii prevăzute în **Anexa nr. 2** și **Anexa nr. 3** la prezentul regulament;

Art. 22 La data luării în evidență a solicitărilor de locuință (dosare de locuință, respectiv cereri însoțite de documente justificative), secretariatul Comisiei are obligația să verifice documentele prevăzute în **Anexa nr. 2** și **Anexa nr.3**, **sa întocmească o Nota de Constatare a actualei locuinte si unde este cazul, "fisa individuala"**.

Art. 23 (1) După efectuarea verificării prevăzute la **art.22**, secretariatul Comisiei, poate adopta următoarele soluții, după cum urmează:

a) **Dosare admise** – dosare ai căror solicitanți îndeplinesc condițiile de acces prevăzute de lege și care conțin toate înscrisurile necesare pentru aplicarea criteriilor stabilite prin punctaj;

b) **Dosare incomplete** – dosare care nu conțin toate documentele necesare verificării îndeplinirii criteriilor de acces și/sau aplicării sistemului de punctare;

Notă: Solicitanții de locuințe din fond de stat trebuie să își completeze cererea privind atribuirea unei locuințe în termen de 30 zile de la comunicarea situației dosarului. În situația în care aceștia nu completează dosarul cu documentele solicitate, cererea se arhivează, solicitantul va fi nevoit să depună o nouă solicitare conform criteriilor de acces și de ierarhizare.

c) **Dosare neactualizate** – dosare ai căror solicitanți nu au reconfirmat îndeplinirea criteriilor de acces prin documente actualizate la termenele stabilite de Consiliul Local al Municipiului Constanța;

Notă: Solicitanții de locuințe din fond de stat trebuie să își reînnoiască anual cererea privind atribuirea unei locuințe în perioada **15 august – 15 septembrie**. În situația în care aceștia a nu reconfirmă solicitarea, aceasta se arhivează, solicitantul va fi nevoit sa depună o nouă solicitare conform criteriilor de acces și de ierarhizare.

d) **Dosare respinse** – nu corespund prevederilor legale (solicitanții nu îndeplinesc condițiile de acces prevăzute de lege).

(2) Solicitanții de locuință ale caror dosare sunt incomplete precum și solicitanții de locuință ale căror dosare au rămas neactualizate, nu pot fi incluși în listele de priorități.

Art. 24 (1) Dosarele admise se supun evaluării prin aplicarea criteriilor de ierarhizare stabilite prin punctaj conform **Anexa nr. 2**.

(2) În acest sens, secretariatul Comisiei va ține evidența solicitărilor admise prin înscrierea punctajului obținut la fiecare criteriu, precum și a punctajului total stabilit prin însumarea punctelor acordate.

(3) Totodată, secretariatul va prezenta Comisiei și situația dosarelor care din motive imputabile solicitantului nu pot fi incluse în listele de priorități (dosare incomplete, dosare neactualizate) precum și situația dosarelor care nu corespund prevederilor legale sau dosarelor retrase la cererea solicitantului.

Art. 25 (1) Propunerile Comisiei privind modul de soluționare a cererilor de locuințe, se materializează în liste de priorități și respectiv în liste de repartizare a locuințelor destinate închirierii.

(2) Stabilirea listei de priorități se face pe baza dosarelor nou depuse și a dosarelor nesoluționate din anii anteriori actualizate la termenele legale.

Art. 26 (1) Termenul de actualizare a dosarului de solicitare locuință din fondul locativ de stat, în vederea înscrierii în listele privind ordinea de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe, se realizează în perioada **15 august – 15 septembrie** a fiecărui an.

(4) Documentele necesare pentru actualizarea dosarului în vederea cuprinderii în listele de priorități, sunt conform **Anexei nr. 4** la prezentul regulament.

Art. 27 Listele privind solicitanții care au acces la locuințe și cele cu privire la stabilirea ordinii de prioritate, criteriile care au stat la baza stabilirii respectivelor liste, vor fi date publicității prin afișare la sediul Primăriei Municipiului Constanța cât și pe site-ul societății.

Art. 28 Soluționarea contestațiilor privind **Lista de prioritate se va asigura în termen de 15 zile de la primire**, de către o comisie constituită la nivelul societății prin Dispoziția conducătorului societății și aduse la cunoștință Comisiei de repartizare, în condițiile legii.

Art. 29 Lista de repartizare cuprinde un număr de solicitanți corespunzător numărului de locuințe, stabiliți în ordinea în care aceștia sunt înscriși în lista de prioritate pentru soluționarea cererilor, urmărindu-se asigurarea spațiului locativ la care au dreptul solicitanții de locuință și evitându-se repartizarea unor spații excedentare.

Art. 30 (1) Lista de repartizare a locuințelor se supune aprobării **Consiliului Local al Municipiului Constanța** și va fi dată publicității prin afișare la un loc accesibil publicului.

(2) Contestațiile cu privire la repartizarea locuințelor se adresează și se soluționează în condiții similare situațiilor prevăzute la **art. 28**.

Art. 31 La data repartizării locuințelor, solicitanții acestora au obligația să reconfirme îndeplinirea tuturor criteriilor de acces prin documente conform **Anexei nr. 4** la prezentul regulament.

Art. 32 Pentru stabilirea numărului de camere la care au dreptul solicitanții de locuințe se aplică prevederile **Legii nr.114/1996**, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la exigențele minimale în asigurarea numărului de camere în funcție de numărul de persoane din familie, respectiv 1 persoană – 1 cameră, 2 persoane – 2 camere, 3-4 persoane – 3 camere, 5-6 persoane – 4 camere, 7-8 persoane – 5 camere.

Art. 33 În situația epuizării numărului legal de camere la care au dreptul solicitanții de locuință, aceștia pot să opteze în ordinea de prioritate pentru repartizarea unei locuințe cu un număr de camere inferior celui specificat în **Anexa 1** la **Legea nr. 114/1996, republicată**, referitoare la exigențele minimale.

Art. 34 Analizarea opțiunilor solicitanților de locuință se efectuează cu ocazia repartizării locuințelor pentru efectuarea opțiunilor, solicitanților li se aduc la cunoștință eventualele condiții de aplicare a unor norme locative restrictive.

Art. 35 Repartiția emisă pentru un spațiu cu destinația de locuință își pierde valabilitatea, dacă beneficiarul acesteia, din motive nejustificate, nu se prezintă în termen de **30 zile** de la comunicare, în vederea întocmirii contractului de închiriere ocazie cu care reconfirmă criteriile de acces.

Art. 36 Simpla repartiție, neurmată de încheierea contractului de închiriere, nu conferă un drept locativ titularului, dreptul locativ se dobândește numai dacă actul de repartiție este urmat de încheierea contractului de închiriere.

CAP.VI - DISPOZIȚII FINALE

Art. 37 Prezentul regulament se completează de drept cu prevederile legislației incidente.

Art. 38 Anexele nr. 1-5 la prezentul Regulament sunt parte componentă a acestuia.

Anexa nr.1

la Regulamentul de organizare și funcționare al comisiei pentru analiza și repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat destinate închirierii

CERERE ÎNSCRIERE CERERE REACTUALIZARE Nr. Solicitare initiala/ data: _____

ÎN LISTA DE PRIORITĂȚI ÎN VEDEREA REPARTIZĂRII UNEI LOCUINȚE APARTINAND MUNICIPIULUI CONSTANTA DESTINATE ÎNCHIRIERII

Doamnă /Domnule Director,

Subsemnatul(a) _____ domiciliat(ă) în
_____, Str. _____, Nr. _____, Bl.
_____, Sc. _____, Ap. _____, născut/a la data de _____ având
C.N.P. _____, vă rog să- mi aprobați:

- înscrierea

- reactualizarea documentației în vederea înscrierii în lista de priorități pentru
repartizarea unei locuințe din fondul locativ de stat destinate închirierii.

Menționez că familia mea este formată din _____ persoane, după cum urmează:

- a) Solicitantul cererii (nume, prenume, CNP) _____
- b) Soț/Soție solicitant (nume, prenume, CNP) _____
- c) Copil I (nume, prenume, CNP) _____
- d) Copil II (nume, prenume, CNP) _____
- e) Copil III (nume, prenume, CNP) _____
- f) _____
- g) _____

În vederea înscrierii pe lista de priorități pentru atribuirea unei locuințe din fondul locativ, în regim de închiriere, cererea este însoțită obligatoriu de documentele evidențiate la punctele 1-6, astfel:

1. Fotocopii ale actelor de stare civilă ale solicitantului și membrilor familiei acestuia (cărți de identitate valabile, certificate de căsătorie, certificate de naștere și după caz, certificat divorț/sentința de divorț, certificat de deces);

2. Declarație notarială pe propria răspundere (soț, soție, copii majori), din care să reiasă că nu dețineți și nu ați înstrăinat locuință proprietate personală pe teritoriul României și nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe, de la data de 01.01.1990 sau data nașterii după caz;

*Nota: excepție solicitanții care dețin cote părți dintr-un imobil **dobândit ca moștenire** și care nu depășesc suprafețele prevăzute în ANEXA Nr. 1: Exigențe minimale pentru locuințe prevăzute în Legea nr. 114/1996; restricția nedeținerii în proprietate nu se aplică în cazul locuințelor înstrăinate ca urmare a partajului intervenit în condițiile legii.*

3. Adeverință cu domiciliile deținute eliberată de Serviciul Public Comunitar de Evidență a Persoanelor și Stare Civilă al municipiului Constanța (soț, soție, copii majori), de la data de 01.01.1990 sau data nașterii după caz;

4. Certificat de stare materială eliberat de S.P.I.T. / Agenții fiscale/ Unități Administrativ Teritoriale (soț, soție, copii majori) de care aparțineți / ați aparținut cu domiciliul conform adeverinței cu domiciliile (pct. 3), din care să rezulte că nu dețineți și nu ați înstrăinat locuință proprietate personală de la data de 01.01.1990 sau data nașterii după caz, și ca nu înregistrați datorii la bugetul local;

5. Copie a contractului de închiriere vizat de Administrația Financiară Constanța (va fi prezentată doar de titularul cererii, care este chiriaș în spațiul locativ privat;

6. Inscrisuri din care sa reiasa dovada realizarii veniturilor nete (copie REVISAL conform cu originalul, Adeverinta de salariat, etc).

Nota: Pentru punctaj se depune: Adeverinta de salariat, adeverinta eliberata de Casa de Pensii precum si dovada oricaror venituri nete **realizate de membrii majori in ulți mele 12 luni consecutiv; Suplimentar (in vederea ierarhizarii) se pot depune următoarele documente:**

6. Copii acte de studii;

7. Copie Certificat de încadrare în grad de handicap, valabil;

8. Copie decizie încadrare în grad de invaliditate, valabil;

9. Copie dupa Certificat medical emis de medicul specialist, care sa ateste una din bolile cronice

10. Înscrisuri din care să reiasă că provine dintr-o instituție de ocrotire socială;

11. Un înscris din care să reiasă că solicitantul și/sau membrii ai familiei acestuia au fost evacuați dintr-un imobil restituit foștilor proprietari, conform **Legii nr. 10/2001;**

12. Adeverințe eliberate de instituțiile de învățământ ale căror forme de învățământ le frecventează copiii minori/majori aflați în întreținerea solicitantului;

13. Înscrisuri din care să reiasă că solicitantul este în curs de adopție a unui copil sau a adoptat un copil.

14. Declarație notarială dată în nume propriu de proprietarul locuinței că tolerează pe solicitant în locuință.

15. Copia actului de proprietate a locuinței în care este tolerat solicitantul.

16. Diplome, certificări și orice alte înscrisuri din care să reiasă aportul adus la creșterea prestigiului municipiului Constanța sau a țării, prin performanțe intelectuale, culturale, sportive, civice, școlare

Totodată, declar și semnez că pot executa pe cheltuială proprie lucrări de reparații într-un imobil din fondul locativ de stat

Semnatura _____

Mă oblig ca în termen de 30 de zile să aduc la cunostință orice schimbare apărută în situația familiei mele (adresă, componență, încadrarea în continuare în prevederile legislației în vigoare – dobândirea unei locuințe).

De asemenea, anual în perioada **15 august – 15 septembrie** voi actualiza dosarul de locuință. În caz contrar, îmi asum responsabilitatea neînscrierii în lista de priorități cu consecința arhivării și clasării solicitării de locuință.

Cererea este însoțită de opis de documente (se detaliază fiecare document depus și persoana beneficiară)

Mentionez ca sunt de acord ca datele mele personale și ale membrilor familiei mele să fie prelucrate în scopul solutionării cererii.

In cazul în care solicitantul nu își exprima acordul în vederea prelucrării datelor cu caracter personal, dosarul acestuia nu va putea fi solutionat.

Datele cu caracter personal vor fi folosite doar în scopul pentru care sunt colectate, respectiv a instrumentării dosarului aflat în evidența societății.

Telefon de contact: _____

Adresă e-mail : _____

Data ___/___/_____ Semnătură _____

Anexa nr. 2
la Regulamentul de organizare și funcționare al comisiei pentru analiza și repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat destinate închirierii

CRITERII DE ACCES

Au acces la locuințele din fondul locativ de stat, următoarele categorii de solicitanți:

1. Au cetățenia română și au împlinit vârsta de 18 ani.
 2. Nu dețin, nu au deținut, nu au înstrăinat o locuință pe teritoriul României și nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe, începând cu data de 01.01.1990 sau de la data nașterii, după caz, excepție făcând:
*- solicitanții care dețin cote părți dintr-un imobil **dobândit ca moștenire** și care nu depășesc suprafețele prevăzute în **ANEXA Nr. 1: exigențe minimale pentru locuințe prevăzute în L 114/1996;***
 3. Au domiciliul de cel puțin 5 ani pe raza municipiului Constanța.
 4. Fac dovada exercitării unei profesii, sau au calitatea de salariat / pensionar, sau fac dovada altor venituri (îndemnizație Handicap, etc)
 5. Fac dovada că nu figurează cu datorii la bugetul local;
 6. Persoane care nu dețin în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ, excepție fac persoanele care dețin calitatea de chiriaș a unei locuințe din fondul locativ de stat și care se află în curs de retrocedare ori au fost retrocedate foștilor proprietari în baza **Legii 10/2001**, sau care nu mai prezintă siguranță în exploatare.
- NOTĂ:** Nu vor avea acces la locuințele din fondul locativ:
- persoanele care au avut calitatea de chiriaș și au fost evacuate ca urmare a rezilierii contractelor din următoarele considerente:
 - au înregistrat debite la plata chiriei/cheltuielilor de întreținere înregistrate la asociațiile de locatari/prorietari sau la furnizorii de utilități;
 - nu au întreținut spațiul deținut cu contract de închiriere conform clauzelor contractuale.
 - persoane care au debite la bugetul local;
 - persoanele care nu fac dovada cu înscrișuri a veniturilor realizate.

Anexa nr. 3
la Regulamentul de organizare și funcționare al comisiei pentru analiza și repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat destinate închirierii

CRITERII DE IERARHIZARE

Nr. crt.	Criterii	Punctaj
1	SITUAȚIA LOCATIVĂ ACTUALĂ	
1,1	Persoane și familii evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari	15
1,2	Persoane și familii somate în vederea evacuării din locuințele retrocedate foștilor proprietari	10
1,3	Persoane și familii care au contract de închiriere în derulare cu proprietarii imobilelor retrocedate	5
1,4	Tolerați într-un imobil, în funcție de suprafața utilă exprimată în mp, spațiu de locuit, spațiu ce revine pe membru de familie	-
	Mai mare de 18 mp	1
	Mai mare de 15 mp, dar mai mica, cel mult egală cu 18 mp	4
	Mai mare de 12 mp, dar mai mica, cel mult egală cu 15 mp	6
	Mai mare de 8 mp, dar mai mica, cel mult egală cu 12 mp	8
	Mai mica de 8 mp	10
*	Dovada numărului de membrii ce conviețuiesc în același spațiu locativ se va face cu adeverință de la asociația de locatari/prorietari sau acolo unde nu există, cu declarație pe propria răspundere	
1,5	Locuiește cu chirie în locuința proprietate particulară sau cu contract vizat de ANAF/ADMINISTRAȚIA FINANCIARĂ CONSTANȚA	5
1,6	Fără spațiu locativ/adăpost	7
2	SITUAȚIA CIVILĂ ACTUALĂ	
2,1	Căsătorit cu copil minor	7
2,2	Căsătorit fără copil minor	5
2,3	Necăsătorit, văduv, divorțat (persoană singură) - fără copii minori în întreținere	3
2,4	Familie monoparentală	10
2,5	Bărbatul și femeia cu copiii lor și copiii fiecăruia (care gospodăresc împreună)	7
2,6	Bărbatul și femeia fără copii care gospodăresc împreună	5
*	Copiii aflați în întreținere sunt cei până la vârsta de 18 ani, precum și cei până la vârsta de 26 ani care își continuă studiile universitare la zi și care nu realizează venituri (cf.	

	art. 488 cod civil alin. 3)	
3	NUMĂRUL COPIILOR ȘI AL CELORLALTE PERSOANE CARE GOSPODĂRESC ÎMPREUNĂ CU SOLICITANȚII	
3,1	1-2 copil/persoană	1
3,2	1-4 copil/persoană	2
3,3	Peste 4 copii/persoane	3p+1,5p* pentru fiecare copil/persoană*la nr.impar se rotunjește la întregul superior
4	STAREA SĂNĂTAȚII SOȚILOR SAU A UNOR MEMBRI AI FAMILIEI	
4,1	Handicap grav	10
4,2	Handicap accentuat	7
4,3	Handicap mediu	5
4,4	Handicap ușor	3
4,5	Invaliditate Gr. I și Gr. II	7
4,6	Boli cronice cu certificat medical fără invaliditate	1
5	VENITUL MEDIU NET LUNAR PE MEMBRU DE FAMILIE	
5,1	Mai mic decât venitul net minim pe economie	15
5,2	Între venitul net minim pe economie și venitul net mediu pe economie	10
5,3	Fără venituri sau alte mijloace materiale	0
5,4	Persoane și familii care au sau au avut datorii la Primaria Municipiului Constanta	-15
6	NIVELUL DE PREGĂTIRE	
6,1	Invățământ superior (facultate, master, doctorat)	25
6,2	Invățământ postliceal	20
6,3	Invățământ liceal, scoli profesionale	15
6,4	Invățământ gimnazial	10
6,5	Invatamant primar	5
6,6	Fără studii	0
7	SITUATII LOCATIVE/SOCIALE DEOSEBITE	
7,1	Tineri proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani	15
7,2	Evacuați din locuință în virtutea unor prevederi legale care nu depind de voința și comportamentul acestora - locuințe de serviciu, instrainarea locuinței unde au stat în calitate de tolerați, chiriasi sau alte situații similare	5
7,3	Beneficiarii Legii nr. 341/2004, beneficiarii decretului-Lege nr. 118/1990, republicat în 1998, veteranii și văduvele de război conform Legii nr. 44/1994 și urmașii acestora	5

7,4	Repatriați	5
7,5	Tineri căsătoriți în vârstă de până la 35 ani	10
7,6	Tineri căsătoriți care au depășit vârsta de 40 ani și s-au aflat pe listele de priorități la locuințe ANL	5
7,7	Persoane beneficiare de ajutor social sau alte beneficii sociale	2
7,8	Pensionari limită de vârstă, pensie socială, pensie anticipată	5
7,9	Funcționari publici transferați în interes de serviciu	2
7,1	Tinerii care au adoptat sau fac dovada demarării procedurii de adopție	10
7,11	Persoane/familii cu copii care și-au adus aportul la creșterea prestigiului Municipiului Constanța sau a țării prin performanțe intelectuale, culturale, sportive, civice, școlare	5
7,12	Cazuri deosebite	10
8	VECHIMEA CERERII	
8,1	Pana într-un an	0
8,2	Intre 1-2 ani	1
8,3	Intre 2-3 ani	2
8,4	Intre 3-4 ani	3
8,5	Pentru fiecare an peste 4 ani	3+1/an
	TOTAL GENERAL	

NOTĂ:

- *relocarea chiriașilor din locuințele închiriate motivat de starea tehnică a clădirii precum și din interese publice/sociale, se va face fără a fi nevoie de întocmire a unui dosar, lista de priorități, etc.*

FIȘA INDIVIDUALĂ

Pentru stabilirea punctajului în vederea întocmirii listelor de priorități pentru repartizarea locuințelor din fondul locativ aparținând Municipiului Constanța

Numele solicitantului _____

Domiciliul _____

Nr./data cerere _____

Membrii familiei si numarul de camere solicitat: _____

Nr. crt.	Criterii	Punctaj	Punctaj obținut
1	SITUAȚIA LOCATIVĂ ACTUALĂ		
1,1	Persoane și familii evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari	15	
1,2	Persoane și familii somate în vederea evacuării din locuințele retrocedate foștilor proprietari	10	
1,3	Persoane și familii care au contract de închiriere în derulare cu proprietarii imobilelor retrocedate	5	
1,4	Tolerați într-un imobil, în funcție de suprafața utilă exprimată în mp, spațiu de locuit, spațiu ce revine pe membru de familie		
	Mai mare de 18 mp	1	
	Mai mare de 15 mp, dar mai mică sau cel mult egală cu 18 mp	4	
	Mai mare de 12 mp, dar mai mică sau cel mult egală cu 15 mp	6	
	Mai mare de 8 mp, dar mai mică sau cel mult egală cu 12 mp	8	
	Mai mică de 8 mp	10	
*	Dovada numărului de membrii ce conviețuiesc în același spațiu locativ se va face cu adeverință de la asociația de locatari/prorietari sau acolo unde nu există, cu declarație pe propria răspundere		
1,5	Locuiește cu chirie în locuința proprietate particulară sau cu contract vizat de A.N.A.F./ADMINISTRAȚIA FINANCIARĂ CONSTANȚA	5	
1,6	Fără spațiu locativ/adăpost	7	
2	SITUAȚIA CIVILĂ ACTUALĂ		
2,1	Căsătorit cu copil minor	7	
2,2	Căsătorit fără copil minor	5	
2,3	Necăsătorit, văduv, divorțat (persoană singură) - fără copii minori în întreținere	3	
2,4	Familie monoparentală	10	

2,5	Bărbatul și femeia cu copiii lor si copiii fiecăruia (care gospodăresc împreună)	7	
2,6	Bărbatul și femeia fără copii care gospodăresc împreună	5	
*	Copiii aflatii in intretinere sunt cei pana la varsta de 18 ani, precum si cei pana la varsta de 26 ani care isi continua studiile universitare la zi si care nu realizeaza venituri(cf.art.488 cod civil alin 3)		
3	NUMARUL COPIILOR SI AL CELORLALTE PERSOANE CARE GOSPODARESC IMPREUNA CU SOLICITANTII		
3,1	1-2 copil/persoana	1	
3,2	1-4 copil/persoane	2	
3,3	Peste 4 copii/persoane	3p+1,5* pentru fiecare copil/pers oana*la nr.impar se rotunjeste la intregul superior	
4	STAREA SANATATII SOTILOR SAU A UNOR MEMBRI AL FAMILIEI		
4,1	Handicap grav	10	
4,2	Handicap accentuat	7	
4,3	Handicap mediu	5	
4,4	Handicap usor	3	
4,5	Invaliditate Gr.I si Gr.II	7	
4,6	Boli cronice cu certificat medical fara invaliditate	1	
5	VENITUL MEDIU NET LUNAR PE MEMBRU DE FAMILIE		
5,1	Mai mic decat venitul net minim pe economie	15	
5,2	Intre venitul net minim pe economie si venitul net mediu pe economie	10	
5,3	Fara venituri sau alte mijloace materiale	0	
5,4	Persoane si familii care au sau au avut datorii la Primaria Municipiului Constanta	-15	
6	NIVELUL DE PREGATIRE		
6,1	Invatamant.superior(facultate, master, doctorat)	25	
6,2	Invatamant postliceal	20	
6,3	Invatamant liceal, scoli profesionale	15	
6,4	Invatamant gimnazial	10	
6,5	Invatamant primar	5	

6,6	Fara studii	0	
7	SITUATII LOCATIVE/SOCIALE DEOSEBITE		
7,1	Tineri proveniti din institutii de ocrotire sociala si care au implinit 18 ani	15	
7,2	Evacuati din locuinta in virtutea unor prevederi legale care nu depind de vointa si comportamentul acestora-locuinte de serviciu, instrainarea locuintei unde au stat in calitate de tolerati, chiriiasi sau alte situatii similare	5	
7,3	Beneficiarii Legii nr. 341/2004, beneficiarii decretului-Lege nr.118/1990, republicat in 1998, veteranii si vaduvele de razboi conform Legii nr.44/1994 si urmasii acestora	5	
7,4	Repatriati	5	
7,5	Tineri casatoriti in varsta de pana la 35 ani	10	
7,6	Tineri casatoriti care au depasit varsta de 40 ani si s-au aflat pe listele de prioritati la locuinte ANL	5	
7,7	Persoane beneficiare de ajutor social sau alte beneficii sociale	2	
7,8	Pensionari limita de varsta, pensie sociala, pensie anticipata	5	
7,9	Functionari publici transferati in interes de serviciu	2	
7,1	Tinerii care au adoptat sau fac dovada demararii procedurii de adoptie	10	
7,11	Persoane/familii cu copii care si-au adus aportul la cresterea prestigiului Municipiului Constanta sau a tarii prin performante intelectuale, culturale, sportive, civice, scolare	5	
7,12	Cazuri deosebite	10	
8	VECHIMEA CERERII		
8,1	Pana intr-un an	0	
8,2	Intre 1-2 ani	1	
8,3	Intre 2-3 ani	2	
8,4	Intre 3-4 ani	3	
8,5	Pentru fiecare an peste 4 ani	3+1/an	
	TOTAL GENERAL		

Anexa nr. 4

la Regulamentul de organizare și funcționare al comisiei pentru analiza și repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat destinate închirierii

LISTA DOCUMENTELOR JUSTIFICATIVE NECESARE ÎN ANALIZA CERERILOR DE LOCUINȚE DIN FONDUL LOCATIV DE STAT DESTINATE ÎNCHIRIERII

1. Copii xerox de pe actele de stare civilă ale solicitantului și membrilor familiei acestuia (cărți de identitate valabile, certificate de căsătorie, certificate de naștere și după caz, certificat divorț/sentința de divorț, certificat de deces);
2. Declarație notarială (soț, soție, copii majori), din care să reiasă că nu detineți și nu ați înstrăinat locuință proprietate personală pe teritoriul României și nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuinte, de la data de 01.01.1990 sau data nașterii după caz;
Nota: excepție solicitanții care dețin cote părți dintr-un imobil dobândit ca moștenire și care nu depășesc suprafețele prevăzute în ANEXA Nr. 1: Exigențe minimale pentru locuințe prevăzute în L 114/1996;
3. Adeverință cu domiciliile deținute eliberată de Serviciul public comunitar de evidență a persoanelor și stare civilă al municipiului Constanța (soț, soție, copii majori), de la data de 01.01.1990 sau data nașterii după caz;
4. Certificat de stare materială eliberat de S.P.I.T. / Agenții fiscale/ Unități Administrativ Teritoriale (soț, soție, copii majori) de care aparțineți / ați aparținut cu domiciliul conform adeverinței cu domiciliile (pct. 3) din care să rezulte că nu dețineți și nu ați înstrăinat locuință proprietate personală de la data de 01.01.1990 sau data nașterii după caz, și că nu înregistrează datorii la bugetul local;
5. Înscrisuri din care să reiasă dovada realizării veniturilor nete (copie REVISAL conform cu originalul, Adeverință de salariat, etc).
Nota: Pentru punctaj se depune: Adeverință de salariat, adeverință eliberată de Casa de Pensii precum și dovada oricaror venituri nete realizate de membrii majori în ultimele 12 luni consecutiv;
6. Copii acte de studii;
7. Copie Certificat de încadrare în grad de handicap, valabil;
8. Copie decizie încadrare în grad de invaliditate, valabil;
9. Copie după Certificat medical emis de medicul specialist, care să ateste una din bolile cronice
10. Înscrisuri din care să reiasă că provine dintr-o instituție de ocrotire socială;
11. Un înscris din care să reiasă că solicitantul și/sau membrii ai familiei acestuia au fost evacuați dintr-un imobil restituit foștilor proprietari, conform Legii nr. 10/2001;
12. Adeverințe eliberate de instituțiile de învățământ ale căror forme de învățământ le frecventează copiii minori/majori aflați în întreținerea solicitantului;
13. Înscrisuri din care să reiasă că solicitantul este în curs de adopție a unui copil sau a adoptat un copil.

14. Declarație notarială dată în nume propriu de proprietarul locuinței că tolerează pe solicitant în locuință.

15. Copia actului de proprietate a locuinței în care este tolerat solicitantul.

16. Diplome, certificări și orice alte înscrisuri din care să reiasă aportul adus la creșterea prestigiului municipiului Constanța sau a țării, prin performanțe intelectuale, culturale, sportive, civice, școlare.

Anexa nr. 5
la Regulamentul de organizare și funcționare al comisiei pentru analiza și repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat destinate închirierii

Înregistrat cu nr. _____ din data de _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
PENTRU SUPRAFEȚE LOCATIVE CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚĂ

Între subsemnații:

- **Municipiul Constanța prin Administrația Fondului Imobiliar SRL, denumită în baza H.C.L. nr. 373/31.08.2022 și a Rezoluției nr.25614/03.10.2022, cu sediul în municipiul Constanța, bdul Tomis nr. 101, cu număr de înmatriculare la Registrul Comerțului J13/15/1996, cod fiscal RO2746784, cont RO04BTRL01401202696755XX desc his la Banca Transilvania Constanța, titular al dreptului de administrare privind fondul de locuințe proprietate de stat, în calitate de locatar, reprezentată prin Director General Provizoriu **Liliana Cristescu**, împuternicită conform Hotărârii Consiliului de Administrație nr.1031/09.07.2023**

și

- _____ având CNP _____ în calitate de **locatar** în baza _____, a intervenit prezentul contract de închiriere:

A. Obiectul contractului

Art.1. Primul în calitate de **locatar** închiriază, iar al doilea, în calitate de **locatar** (denumit mai jos chiriaș) ia cu chirie locuința situată în **Constanța, B-dul/Str./Alee/Fd/Intr/Sos: _____**, conform Fișa Suprafeței Locative și Fișa Membrii parte integrantă din prezentul contract.

B. Durata locațiunii

Art.2. Contractul se încheie până în data de _____ (Conform _____).

Art.3. La expirarea termenului, chiriașul are dreptul la reînnoirea contractului în condițiile legii.

Art.4. În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

Chiriașul este obligat ca la mutarea sa din locuință să predea proprietarului (locatorului) locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței.

Art.5. În afara cazurilor expres prevăzute de lege, modificarea sau rezilierea contractului se poate face numai cu acordul ambelor parti.

C. Chiria locațiunii

Art. 6. Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este calculată în conformitate cu prevederile legale în vigoare (O.U.G. nr. 40/1999) și se stabilește conform Fișei de Calcul ce este parte integrantă din prezentul contract.

Tariful de bază lunar al chiriei (lei/m²) se actualizează ori de câte ori este cazul, chiria putând fi modificată unilateral de către administrator în urma modificării acesteia prin Hotărâre de Consiliu de Administrație, sau

prin efectul legii.

Art. 7. Plata chiriei lunare în valoare de _____ lei la care se adaugă T.V.A., se va face lunar prin depunerea la casieria societății, cel mai târziu până în ultima zi lucrătoare din lună pentru luna în curs, sau prin virament în cont RO04BTRL01401202696755XX deschis la Banca Transilvania Constanța- astfel încât suma să fie încasată de către **Administrația Fondului Imobiliar SRL**, până în ultima zi lucrătoare din lună pentru luna în curs, după care chiriașul este de drept pus în întârziere.

C1. Garanția și modalitatea de plată

Art. 8 a) În baza articolelor nr. 37- 40 din OUG 40/1999, în termen de **30 de zile** de la data înștiințării, locatarul / chiriașul are obligația **să plătească garanția** pentru executarea obligațiilor contractuale, în sumă de _____ lei (3 x chiria lunară) în contul **RO04BTRL01401202696755XX deschis la Banca Transilvania Constanța, sau prin depunere la casieria societății**, garanție ce se va reactualiza în funcție de recalcularea chiriei.

b) Neplata în termen a garanției atrage o penalizare de **0,1 % pe fiecare zi de întârziere** din suma datorată, începând cu prima zi care urmează aceleia la care suma a devenit exigibilă, fără ca penalitatea de întârziere să poată depăși suma asupra căreia a fost calculată.

c) **Neplata garanției în termen de 90 de zile** calculat de la data perfectării prezentului contract **atrage rezilierea de plin drept a contractului**, fără notificare prealabilă, fără punere în întârziere, fără intervenția instanțelor de judecată, încetarea contractului de închiriere operând **la data împlinirii termenului** de 90 de zile, când ia naștere obligația corelativă de eliberarea efectivă a locuinței și restituirea acesteia locatorului.

Art.9. Depozitul de garanție se restituie într-un interval de maxim 3 (trei) luni, începând cu data restituirii locuinței/ cheilor de către chiriaș sau data încheierii contractului de vânzare cumparare. Din acest depozit se pot reține, la restituire, sumele datorate locatarului.

Art.10. Din depozitul de garanție locatarul poate reține sume 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

- **alte servicii realizate în folosul chiriașului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat.**

C2. Neplata și recalculare chirie

Art.11. Neplata în termen a chiriei, atrage o penalizare de **0,1 %** asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi a lunii următoare, fără ca penalitatea să poată depăși totalul chiriei restante.

Art.12. În caz de neplată executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și penalitatea aferentă și cheltuielile de judecată.

Art.13. Chiria stabilită în contract se va recalcula ori de câte ori este rezultatul unei erori sau a unei modificări a legislației ce reglementează modalitatea de calcul a acesteia.

Art.14. Chiriașul va plăti chiria recalculată cu începere din ziua în care a intervenit modificarea.

Art.15. Chiriașul are obligația de a prezenta anual adeverința cu privire la veniturile nete pe familie.

Art.16. Chiriașul este obligat să comunice proprietarului (locatorului) care închiriaza locuința din fondul de stat, schimbarea locului de muncă și orice

modificare a venitului net lunar pe familie, de natura sa determine marimea chiriei precum si cu privire la numarul membrilor sai de familie, in termen de 30 de zile de la data producerii schimbarii sau modificarii, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere.

Art.17. În condițiile în care se constată nerespectarea obligațiilor chiriașului cu privire la comunicarea reală a venitului net pe membru de familie sau folosirea de către acesta a unor suprafețe locative mai mari decât cele cuprinse în contract, chiriașul va suporta retroactiv diferența de chirie și penalitățile aferente.

D. Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

Art.18. Suprafața locativă închiriată va fi folosită potrivit destinației sale, fiind interzisă orice formă de transmitere a dreptului de folosință.

Art.19. Proprietarul (locatorul) are următoarele obligații:

- a) să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri).
- d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și prepararea apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deeurilor etc.).

Art.20. Chiriașul are următoarele obligații:

- a) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- b) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, de instalații, obiectele și dotările aferente;
- c) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- d) chiriașul are obligația să achite cheltuielile de întreținere a spațiului către Asociația de Locatari-Proprietari și către furnizorii de utilități (RAJA,RADET,etc.), precum și taxa pe clădire și teren (curte) liber către SPIT Constanța, conform prevederilor Codului Fiscal.
- e) să respecte legislația penală și legislația din domeniul traficului de droguri.

Art.21. În situația în care stricăciunea nu este reparată într-un interval de 15 zile de la producere și periclitează buna funcționare a imobilului, proprietarul (locatorul) este în drept să stabilească măsurile pentru efectuarea reparațiilor și recuperarea cheltuielilor.

E. Parasirea spațiului

Art.22. În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, închirierea continuă, contractul de închiriere transferându-se, la cerere, formulată în termen de 30 de zile, după caz:

- a) în beneficiul soțului sau al soției, dacă este menționat în contract și dacă a locuit efectiv împreună cu titularul;
- b) în beneficiul descendenților sau al ascendenților, dacă aceștia erau menționați în contract și dacă au locuit efectiv împreună cu titularul;

c) în beneficiul altor persoane, dacă acestea erau menționate în contract, au avut același domiciliu cu titularul și au locuit efectiv împreună cu acesta.

Art.23. În cazul mai multor cereri, titularul contractului de închiriere se desemnează de către locator.

Art.24. În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit celor de mai sus, contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului.

F. Detasarea / lipsa de la domiciliu.

Art.25. Titularul de contract sau membrii cu drept locativ au obligația de a notifica locatorul în cazul în care lipsesc o perioadă mai mare de 6 luni consecutiv de la domiciliu.

G. Condiții de neprelungire contract.

Art.26. (1) Prelungirea contractelor de închiriere privind locuințele din fondul locativ, proprietate a Municipiului Constanța, nu se aplică în cazul chiriașilor, titulari de contract sau membrii de familie menționați în contract, care:

- (a) au restanțe la plata chiriei sau utilităților ori cheltuielilor de întreținere aferente imobilului închiriat;
- (b) au restanțe la plata taxei de salubritate;
- (c) au datorii la bugetul local al Municipiului Constanța;
- (d) se află într-un litigiu cu proprietarul/locatorul privind executarea contractului de închiriere;
- (e) au subînchiriat locuința fără consimțământul scris al proprietarului/locatorului;
- (f) au schimbat total sau parțial destinația ori structura interioară a locuinței fără consimțământul scris al proprietarului și fără aprobările legale;
- (g) au pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor sau bunurilor aferente acestora ori au înstrăinat fără drept părți din acestea;
- (h) au un comportament ce face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței ori au primit amenzi în ultimul an calendaristic pentru comportament antisocial, ce face imposibilă conviețuirea cu alte persoane;
- (i) nu au mai folosit locuința mai mult de un an fără întrerupere, au plecat în străinătate ori în altă parte în țară, fără a înștiința locatorul despre aceasta;
- (j) nu au depus cerere de preluare a beneficiului contractului de închiriere, conform legii, în caz de deces al titularului contractului de închiriere;
- (k) refuză să preia în folosință o altă locuință pusă la dispoziție de proprietar/locator;
- (l) se află într-un litigiu cu proprietarul/locatorul privind schimbul de locuințe;
- (m) au dobândit o locuință în proprietate, respectiv care dețin, au deținut ori înstrăinat o locuință, pe teritoriul României de la 01.01.1990 până în prezent (fac excepție contractele de închiriere ai căror titulari sau membrii de familie menționați în contract au redobândit, ca foști proprietari sau moștenitori ai acestora, locuințe care sunt efectiv ocupate de chiriași persoane fizice, de una din persoanele juridice prevăzute la art.1 din O.U.G. nr.40/1999 sau de o instituție publică);
- (n) au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe.

(2) De asemenea **nu se prelungesc** contractele de închiriere privind un imobil care:

- a fost retrocedat, în condițiile legii, definitiv, proprietarului de drept;
- face ori urmează a face obiectul unor lucrări de construire, consolidare, reamenajare, schimbare destinație etc, în cadrul unor programe administrative locale ori politici publice administrative și, deci, nu mai pot face obiectul închirierii;

H. Rezilierea contractului și evacuarea chiriașului.

Art.27. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se poate face în următoarele condiții:

- a) la cererea chiriașului cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;
- b) la cererea proprietarului (locatorului), atunci când:
 - chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
 - chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;
 - la cererea asociației de proprietari/locatari, atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni (contravaloarea energiei electrice, contravaloarea agentului termic, contravaloarea apă-canal, etc)
- c) la cererea locatorului atunci când chiriașii au săvârșit infracțiuni cu intenție constatate prin hotărâri judecătorești definitive

Art.28. Litigiile de orice fel ce pot decurge din prezentul contract sunt de competența instanțelor judecătorești ale municipiului Constanța.

Art. 29. Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești, iar chiriașul este obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data executării efective a hotărârii.

Art. 30. Încetarea, din orice cauză a contractului de închiriere, precum și hotărârea judecătorească de evacuare a chiriașului sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu împreună cu chiriașul.

J. Alte clauze.

Art. 31. În cazul neîndeplinirii de către proprietar (locatorul) a obligațiilor care îi revin cu privire la întreținerea și repararea locuinței închiriate, lucrările pot fi executate de către chiriaș în contul proprietarului cu aprobările prealabile ale acestuia, reținând contravaloarea acestora din chirie.

Art. 32. Chiriașul va putea executa aceste lucrări, dacă degradarea produsă este de natură să afecteze folosința normală a clădirii sau a locuinței și numai atunci când proprietarul (locatorul), la sesizarea scrisă a chiriașului, nu a luat măsuri de executare a lucrării, în termen de 30 de zile de la data sesizării.

Art. 33. Titularii de contracte de închiriere pot face între ei schimb de locuințe, numai cu avizul autorității care a aprobat închirierea.

Art. 34. Este interzisă orice formă de transmitere a dreptului de folosință a locuințelor deținute în baza contractelor de închiriere.

Art. 35. Proprietarul (locatorul) are dreptul să verifice modul în care chiriașul respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și întreținerea locuinței, iar periodic modul în care sunt folosite și întreținute părțile de instalații comune ale clădirii, chiriașul având obligația de a permite accesul reprezentanților proprietarului (locatorului) pentru a efectua aceste verificări.

Art. 36. Chiriașul poate modifica sau îmbunătăți locuința deținută, numai cu acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de proprietar (locator).

Art. 37. Dacă proprietarul sau moștenitorul câștigă în instanță sau dacă imobilul este restituit de către Primărie în baza Legii nr.10/2001, raporturile contractuale încetează de plin drept.

K. Prelucrarea datelor cu caracter personal.

Art. 38. Prin semnarea prezentului contract de închiriere chiriașul își dă acordul cu privire la prelucrarea datelor sale cu caracter personal în scopul executării contractului în conformitate cu prevederile Legii 129/15.06.2018 pentru modificarea și completarea Legii nr.102/2005 privind înființarea, organizarea și funcționarea Autorității Naționale de Supraveghere a Prelucrării datelor cu Caracter Personal, precum și abrogarea Legii nr.677/2001 și ale Regulamentului UE

679/2016 al Parlamentului European și a Consiliului privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

L. Dispoziții finale.

Art. 39. Presentul contract se completează cu dispozițiile legale în materie de locațiune și se va modifica și completa corespunzător cu data intrării în vigoare a modificărilor și completărilor aduse de Legea 114 / 1996, Norme Metodologice de aplicare a legii 114/1996, OG 40/1999, Codul Civil art. 1777 – art. 1835, Legii 196/2018, Ordinul 1058/2019.

Art. 40. Presentul contract s-a încheiat astăzi _____ în dublu exemplar, câte unul pentru fiecare parte, având ca anexă: **fișa suprafeței locative închiriate, fișa de calcul** pentru stabilirea chiriei lunare și **fisa membrilor de familie.**

LOCATOR,

LOCATAR,

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
FULVIA-ANTONELA DINESCU**