



**ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
MUNICIPIUL FOCȘANI  
PRIMAR**



**PROIECT DE HOTĂRÂRE  
Din 6 martie 2025  
Privind aprobarea Regulamentului pentru repartizarea și închirierea  
locuințelor sociale aparținând Municipiului Focșani**

-Având în vedere referatul de necesitate nr. 20715/06.03.2025 al Serviciului Administrarea domeniului public și privat, publicitate;

-văzând H.C.L. nr. 231/29.06.2017 privind aprobarea clasificării unităților locative situate în blocurile de locuințe din Focșani, str. Măgura nr.123, str. Revoluției nr.16, bl. C2, str. Revoluției nr.17 și Aleea Căminului nr.12, bl. G2, ce aparțin domeniului public și privat al Municipiului Focșani, în locuințe sociale;

-văzând H.C.L. nr. 137/25.04.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Focșani;

-văzând procesul – verbal din data de 06.03.2025 al Comisiei sociale constituite la nivelul Consiliului Local Focșani pentru analizarea cererilor privind repartizarea locuințelor sociale și a locuințelor cu chirie din fondul locativ de stat;

-în baza Legii Locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-în baza H.G. nr. 1275/2000 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-în baza O.G.nr.137/2000 privind prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-văzând Legea nr. 116/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale, cu modificările și completările ulterioare;

-văzând Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-văzând Legea nr. 341/2004 - legea recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului – Lupeni – august 1977, cu modificările și completările ulterioare;

-văzând Decretul-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,

-văzând Legea Asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare;

-în baza H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu,

locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome;

-în baza O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriei și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;

-în baza Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-în baza Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-în baza art. 129 alin.2 lit.(c) și a art.136 alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

### **PROPUN:**

**ART.1** Aprobarea Regulamentului pentru repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Focșani, conform anexei.

**ART.2** Cu data adoptării hotărârii de consiliu local, se abrogă Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Focșani nr. 137/25.04.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Focșani.

**ART.3** Executarea hotărârii va fi asigurată conform legii, de către Primarul municipiului Focșani, prin Direcția juridică și de administrație publică și Serviciul Administrarea domeniului public și privat, publicitate.

**Inițiator proiect de hotărâre,  
PRIMAR,  
Cristi Valentin MISĂILĂ**

**AVIZAT,  
Secretarul General al Municipiului Focșani  
Marta Carmen GHIUȚĂ**

Proiectul de hotărâre se transmite către:

- Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate, în vederea analizării și întocmirii raportului de specialitate cu termen de depunere a acestora la data de 13.03.2025
- Comisia pentru drepturile omului, cultură, învățământ, sănătate și sport în vederea emiterii avizului, cu termen la data de 27.03.2025

**PRIMAR,  
Cristi Valentin Misăilă**

**Secretarul General al Municipiului Focșani  
Marta Carmen Ghiuță**

**REGULAMENT**  
**privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând**  
**Municipiului Focșani**

**CAP. I - CONSIDERAȚII GENERALE**

**Art. 1.** Obiectul prezentului regulament îl constituie repartizarea și închirierea locuințelor sociale aflate în patrimoniul și administrarea municipiului Focșani.

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

- Legea locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1275/2000 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G.nr.137/2000 privind prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 341/2004 - legea recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului – Lupeni – august 1977, cu modificările și completările ulterioare;
- Decretul-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,
- H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome;
- O.U.G. nr. 40/1999, privind protecția chiriilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea nr. 1160/2023 din 23 noiembrie 2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000.

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

- principiul transparenței
- principiul egalității și nediscriminării;
- prevenirea și combaterea sărăciei;
- prevenirea și combaterea riscului de excluziune socială;
- prevenirea și combaterea segregării;
- accesul liber și neîngrădit la locuințe este un drept al fiecărui cetățean.

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

- Familie: soțul, soția, copiii necăsătoriți precum și părinții soților, care locuiesc și se gospodăresc împreună. Este asimilată termenului de familie și situația persoanei necăsătorite care locuiește împreună cu copiii aflați în întreținerea sa.
- Copil: copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul adoptat precum și copilul încredințat unuia dintre soți, dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela sau curatela.
- Persoană singură: persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și se gospodărește singură. Este asimilată persoanei singure și copilul major care, deși locuiește cu părinții, se gospodărește separat.
- Grup vulnerabil: 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;
- Victimele violenței domestice – Violenta în familie se referă la orice acțiune fizică sau verbal, săvârșită cu intenție de către un membru de familie împotriva altui membru al aceleiași familii, care provoacă o suferință fizică, psihică, sexuală sau un prejudiciu material.
- Locuință socială: locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.
- Criteriu: ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuință socială (condiții de locuit, numărul copiilor în întreținere, starea de sănătate, vechimea cererii de locuință etc.).
- Listă de priorități: act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Focșani, în care sunt cuprinși toți solicitanții de locuință socială care îndeplinesc criteriile, în ordinea descrescătoare a punctajului primit la criteriile de ierarhizare și pe baza căruia se atribuie solicitanților, cu chirie, locuințele sociale disponibile.
- Listă de repartizare: act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Focșani, în care se înscrie un număr de solicitanți corespunzător numărului de locuințe sociale, stabilit în ordinea în care aceștia sunt înscriși în lista de prioritate pentru soluționarea cererilor și care îndeplinesc criteriile.
- Repartiție: act eliberat fiecărui beneficiar de locuință socială înscris în lista de repartizare a locuințelor, care cuprinde datele de identificare ale titularului repartiției și ale locuinței repartizate și în baza căreia se va încheia contractul de închiriere.

- Contract de închiriere: actul juridic prin care se stabilesc drepturi și obligații ale locatorului și locatarului privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței sociale.
- Comisia socială constituită la nivelul Consiliului Local al Municipiului Focșani pentru analizarea cererilor privind repartizarea locuințelor sociale și locuințelor cu chirie din fondul locativ de stat: comisie constituită prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Focșani, cu atribuții privind analizarea solicitărilor de locuințe sociale, stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe sociale, în repartizarea locuințelor sociale și stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuințele sociale.

## **CAP. II. CONSTITUIREA FONDULUI DE LOCUINȚE SOCIALE**

**Art. 5.** Fondul de locuințe sociale este constituit din unitățile locative ce aparțin domeniului public al Municipiului Focșani și au fost clasificate în locuințe sociale, prin hotărârea autorității deliberative.

## **CAP. III. ANALIZA SOLICITĂRILOR DE LOCUINȚE SOCIALE**

**Art. 6.** (1) În vederea verificării dosarelor, stabilirea punctajului pe baza criteriilor și întocmirii listei de priorități se împuternicește Comisia socială constituită la nivelul Consiliului Local al Municipiului Focșani pentru analizarea cererilor privind repartizarea locuințelor sociale și locuințelor cu chirie din fondul locativ de stat.

(2) Această comisie are potrivit prezentului regulament următoarele atribuții:

- verifică și analizează dosarele solicitanților de locuințe;
- întocmește lista de priorități și o supune spre aprobare consiliului local;
- propune repartizarea locuințelor, conform prevederilor prezentului regulament și a legislației în vigoare.

**Art. 7.** Solicitantul de locuință va întocmi un dosar care va cuprinde în original/copie, actele menționate în Anexa nr. 2 la prezentul regulament.

**Art. 8.** (1) Cererile și dosarele pentru locuință se vor depune la sediul Primăriei Municipiului Focșani, prin compartimentul de Registratură, Relații cu Publicul.

(2) Dosarele solicitanților de locuință și actualizarea acestora, împreună cu cererea și actele necesare se vor depune în perioada ianuarie – noiembrie a fiecărui an calendaristic.

(3) **Dosarele se vor actualiza în fiecare an** - cu întreaga documentație până la momentul întocmirii Listei de priorități anuală, respectiv până la data de 1 octombrie a fiecărui an.

(4) Dosarele care nu sunt actualizate anual vor fi respinse la momentul analizării de către Comisia Socială constituită la nivelul Consiliului Local al Municipiului Focșani pentru analizarea cererilor privind repartizarea locuințelor sociale și locuințelor cu chirie din fondul locativ de stat.

Totodată vor fi respinse și dosarele în care solicitanții nu îndeplinesc toate criteriile de acces aprobate prin prezentul Regulament, precum și dacă se constată că au declarat în fals faptul că nu dețin în proprietate o locuință.

(5) Punctajul privind vechimea dosarelor se va face doar pentru acelea existente, care îndeplinesc cumulativ prezentele criterii de acces și apar admise pe lista de priorități precedentă.

(6) Punctajul privind numărul copiilor aflați în întreținere se va face doar pentru cei care nu au împlinit vârsta de 18 ani și care urmează cursurile de învățământ obligatorii dovedit.

(7) Acolo unde sunt familii monoparentale trebuie depusă anchetă socială din care să rezulte faptul că sunt în întreținere copii minori și adresa unde aceștia locuiesc.

(8) Lista de priorități pentru anul următor va fi aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Focșani, până la data de 30 noiembrie a anului în curs.

(9) Contestațiile cu privire la poziția de pe listele de priorități sau cu privire la punctajul acordat, se vor adresa instanței de contencios administrativ competente.

(10) Nedepunerea contestației în termen de 30 de zile de la afișarea listei de priorități, reprezintă termen de decădere din dreptul de a face contestație.

**Art. 9.** Categoriile de persoane îndreptățite să primească cu prioritate o locuință socială, sunt următoarele:

- a) persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari;
- b) tinerii care au vârsta de până la 35 de ani,
- c) tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani;
- d) invalizii de gradul I și II;
- e) persoanele cu handicap;
- f) pensionarii;
- g) veteranii și văduvele de război,
- h) beneficiarii prevederilor Legii 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 nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare,
- i) 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,
- j) victimele violenței domestice, în cazul în care au demarat, potrivit legii, procedura lichidării comunității, partajul bunurilor comune și regularizarea datoriilor,
- k) persoane care aparțin grupurilor vulnerabile, definit potrivit Legii asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, expuși riscului de excluziune socială și marginalizare;
- l) alte persoane sau familii îndreptățite.

**Art. 10. (1)** Nu pot beneficia de locuințe sociale, persoanele sau familiile care se găsesc în vreuna din următoarele situații:

- nu au domiciliul în municipiul Focșani;
- nu au împlinit vârsta de 18 ani;

-dețin în proprietate o locuință sau o cotă parte dintr-o locuință, cu excepția victimelor violenței domestice, numai până la data finalizării partajului prin una dintre modalitățile prevăzute de lege;

-unul dintre membrii familiei, așa cum este definită de prezentul regulament, deține o locuință proprietate personală cu o suprafață mai mare de 50 mp, (respectiv părinții soților, precum și copiii majori care nu mai sunt în întreținerea părinților);

-au înstrăinat o locuință, casă de vacanță, după 1 ianuarie 1990;

-au beneficiat și/sau beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;

-dețin, în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ de stat al Municipiului Focșani;

-au subînchiriat, pe întreg teritoriul României, o locuință din fondul locativ de stat/socială, pentru care a deținut contract, fără acordul proprietarului;

-nu lucrează pe raza Municipiului Focșani sau nu beneficiază de pensie,

-figurează sau au figurat cu dosare pe rolul instanțelor de judecată privind încălcarea clauzelor contractuale, în ultimii 3 ani, cu excepția dosarelor unde acțiunea a rămas fără obiect sau Municipiul Focșani, în calitate de proprietar, a renunțat/renunță la judecată.

-familiile sau persoanele care au realizat un venit mediu lunar pe persoană în ultimele 12 luni peste nivelul câștigului salarial mediu net lunar, pe total economie comunicat de Institutul Național de Statistică anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința. Venitul net lunar pe familie se stabilește pe baza declarației de venit și a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale (adeverința de venit sau adeverința că este beneficiar al prevederilor legii nr. 196/2016).

-dacă dețin calitatea de administrator/ asociat/ acționar al unei societăți comerciale/ întreprindere individual, PFA.

**(2).** Neeligibilitatea pentru atribuirea unei locuințe sociale există și în cazul în care soții/sotiile sau copiii care locuiesc și se gospodăresc împreună cu solicitantul se află în una din situațiile menționate la alin. 1.

**Art. 11.** Actele necesare analizării cererii, precum și repartizării unei locuințe sociale, sunt următoarele:

- **Cerere tip**

- **Declarație notarială (care va fi actualizată anual până la data de 1 octombrie a anului în curs)** din care să rezulte că titularul, împreună cu soțul/soția , copiii și ceilalți membri aflați în întreținerea acestuia (identificați prin CNP): nu dețin în proprietate o locuință sau o cotă parte dintr-o locuință, nu au înstrăinat o locuință după data de 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, o altă locuință proprietate de stat, proprietate a unității administrative teritoriale, în localitatea în care a solicitat locuința. Din declarația notarială să rezulte statutul de toleranți/chiriași, și numărul de persoane cu care conviețuiesc, că lucrează pe raza Municipiului Focșani sau beneficiază de pensie, dar și faptul că nu au refuzat din diferite motive o repartiziție a unei locuințe din fondul locativ de stat/socială, nu au subînchiriat, pe întreg teritoriul României, o locuință din fondul locativ de

stat/socială, pentru care a deținut contract de închiriere, fără acordul proprietarului, nu au fost evacuați dintr-o locuință din fondul locativ de stat/socială, pentru care au deținut contract de închiriere sau în cazul în care contractul de închiriere încheiat cu proprietarul a fost reziliat (din motive imputabile lui / nerespectare clauze contractuale), că nu au/nu au avut dosare pe rolul instanțelor de judecată privind încălcarea clauzelor contractuale, în ultimii 3 ani, că nu dețin calitatea de administrator/ asociat/ acționar al unei societăți comerciale/ întreprindere individuală și nu au ocupat abuziv o locuință din fondul locativ de stat/socială. **De asemenea, din declarație trebuie să rezulte faptul că membrii familiei așa cum este definită de prezentul regulament, nu deține o locuință proprietate personală cu o suprafață mai mare de 50 mp, (respectiv părinții soților, precum și copiii majori care nu mai sunt în întreținerea părinților)**

- **Acte doveditoare** din care să rezulte situația locativă:
- contract de vânzare-cumpărare al locuinței unde este tolerat în spațiu
- contract de închiriere înregistrat la administrația financiară pentru cei care locuiesc cu chirie în spații din fondul locativ privat
- **Acte de stare civilă** (copii xerox) - **carte de identitate pentru toți membrii familiei (cu domiciliul pe Municipiul Focșani)**, certificat de naștere, certificat de căsătorie, sentință de divorț, certificate de deces- unde este cazul.
- **Acte doveditoare din care să reiasă faptul că minorii aflați în întreținere, urmează cursurile de învățământ obligatorii.**
- **Adeverință de salariat – solicitant** – cu mențiunea că lucrează pe raza Municipiului Focșani - din care să rezulte venitul net lunar înregistrat pe ultimele 12 luni / cupon de pensie.

**Pe adeverințele de salariat să fie menționat în clar veniturile nete pe ultimele 12 luni și perioada contractuală. (Nu se iau în considerare adeverințele prin care se certifică alte venituri rezultate din ajutoare sociale, indemnizații de însoțitor, ajutor de șomaj, etc)**

- **Adeverințe de salariat** din care să rezulte venitul net lunar înregistrat pe ultimele 12 luni (pentru toate persoanele din familie angajate), cupon de pensie, cupon de șomaj sau adeverință AJOFM (după caz), cupon alocație copii.
- **Adeverință de la Oficiul Național al Registrului Comerțului / Direcția Generală a Finanțelor Publice Focșani** - care să ateste faptul că nu deține calitatea de administrator/ asociat/ acționar al unei societăți comerciale/întreprindere individuală.
- **Hotărâre judecătorească** definitivă legalizată / convenție notarială încheiată în formă autentică în procedura divorțului cu copii minori
- **Acte medicale** (daca este cazul) ale titularului sau a unui alt membru al familiei sale (sot, soție, copii, persoane aflate în întreținere). Dovada bolii se va face cu certificat de handicap/invaliditate
- **Adeverință / adresă emisă de serviciul taxe și impozite** care să ateste faptul că **figurează / nu figurează în evidențele fiscale ale Municipiului Focșani cu amenzi** privind tulburarea ordinii și liniștii publice și/sau nerespectarea Hotărârii Consiliului Local nr. 25/26.01.2017 - obligațiile cetățenilor privind gospodărirea Municipiului Focșani.



- **Acte doveditoare (dacă este cazul)** privind violența domestică, în care soții au demarat, potrivit legii, procedura lichidării comunității, partajul bunurilor comune și regularizarea datoriilor.
- **Anchetă socială (doar dacă este cazul)** – din care să reiasă apartenența solicitantului la un grup vulnerabil, definit potrivit Legii asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, expuși riscului de excluziune socială și marginalizare.
- **Anchetă socială (în cazul familiilor monoparentale)** – din care să reiasă faptul că au în întreținere copii minori și adresa unde locuiesc.
- **Persoanele cu situații deosebite vor depune următoarele acte:**
  - persoanele evacuate din case naționalizate - copie după actele care atestă dobândirea casei de către fostul proprietar (hotărâre definitivă și irevocabilă de evacuare, somatie de evacuare, acte sau adeverințe prin care face dovada calității de fost chirias din case retrocedate).
  - tineri proveniți din case de ocrotire socială - adeverință de la instituția de unde provine;
  - veteranii sau văduvele de război, beneficiari ai prevederilor Legii nr.42/1990, republicată, și ai Decretului lege nr.118/1990 republicată – certificate de încadrare în categoria respectivă.

**Art. 12.** La determinarea venitului net lunar pe membru de familie se au în vedere:

- veniturile de natură salarială;
- ajutorul social;
- ajutorul de somaj;
- alocația de stat pentru copii;
- indemnizația pentru îngrijire copil (pană la 2 ani);
- pensiile pentru limita de vârstă, boală, invaliditate, de urmaș, etc.;
- alte venituri realizate, rezultate din declarația notarială;
- alte venituri obținute în condițiile legii.

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

**Art. 13. (1)** La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe se vor avea în vedere:

- condițiile de locuit ale solicitanților;
- numărul copiilor minori aflați în întreținerea solicitanților;
- starea sănătății solicitantului sau a unor membri ai familiei acestuia;
- venitul net lunar pe membru de familie;
- vechimea cererii;
- apartenența solicitanților la un grup vulnerabil, definit potrivit Legii asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, expuși riscului de excluziune socială și marginalizare;
- violența domestică, în care soții au demarat, potrivit legii, procedura de lichidării comunității, partajul bunurilor comune și regularizarea datoriilor;
- vârsta solicitanților;
- domiciliul și locul de muncă;

- vechimea locului de muncă;
- criterii speciale.
- Alte criterii – precum: dacă a fost / nu a fost evacuat, dacă a refuzat / nu a refuzat o repartiziție, dacă figurează / nu figurează cu amenzi în evidențele fiscale ale Municipiului Focșani, dacă a ocupat / nu a ocupat abuziv o locuință din fondul locativ de stat / socială.

(2) Fiecărui criteriu stabilit la alin (1) i se atribuie un punctaj menționat în Anexa I – Criterii de stabilire a ordinii de prioritate pentru obținerea unei locuințe - parte integrantă din prezentul regulament.

**Art. 14.** Lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință în condițiile și în ordinea de prioritate stabilită conform prezentului regulament și a legislației în vigoare, se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, în urma referatului și la propunerea Comisiei de repartizare a locuințelor.

**Art. 15.** Lista de priorități se întocmește anual. În cazul în care Municipiul Focșani urmează să finalizeze și să repartizeze locuințe, lista de priorități se va actualiza în anul respectiv.

**Art. 16.** Lista de priorități întocmită și aprobată, în condițiile prezentului regulament va cuprinde în principal:

- numele și prenumele solicitantului
- adresa de domiciliu sau adresa unde locuiește efectiv
- locul de muncă și funcția ocupată;
- total punctaj cumulativ.

**Art. 17.** (1) Listele de priorități, întocmite conform art. 16 se vor afișa la sediul Primăriei Municipiului Focșani, în termen de 10 zile de la aprobarea acestora prin hotărârea consiliului local și se vor putea consulta atât la Serviciul Administrarea domeniului public și privat, publicitate, cât și pe site-ul Primăriei Municipiului Focșani.

(2) Totodată, la sediul Primăriei Municipiului Focșani vor fi afișate și numărul locuințelor sociale și gradul de ocupare al acestora, criteriile în baza cărora se repartizează locuințele sociale, actele justificative necesare care însoțesc cererea și locul de primire al acestora.

**Art. 18.** (1) În funcție de numărul și structura locuințelor sociale disponibile, repartizarea acestora se face în baza listelor de priorități întocmite și aprobate, în condițiile legii, de către Consiliul Local al Municipiului Focșani.

(2) În situația constatării unor cazuri de forță majoră (dovedite prin anchetă socială sau alte documente) Consiliul Local Focșani poate aproba repartizarea unui spațiu locativ fără ca beneficiarul să fie înscris în lista de priorități aprobată.

Repartiția se va supune aprobării Consiliului Local cu verificarea prealabilă a îndeplinirii criteriilor de acces la o locuință socială.

**Art. 19.** (1) Cererile privind modificarea repartițiilor/extinderea spațiului locativ se vor supune atenției Comisiei sociale din cadrul Consiliului Local al Municipiului Focșani, doar

cu respectarea criteriilor de acces conform prezentului Regulament și vor face obiectul unor anchete sociale.

(2) În cazul existenței unui dosar pe rolul instanțelor judecătorești, toate cererile de prelungire contract sunt soluționate doar după finalizarea dosarelor și conform hotărârilor judecătorești rămase definitive.

(3) Orice relocare în locuințele sociale (în cazul în care locatarii au locuit o perioadă în alte locații din diferite motive sau au fost evacuați în baza unei ordonanțe președințială) se va face doar în baza criteriilor de acces la astfel de locuințe.

## **CAP. IV. ÎNCHIRIEREA LOCUINTELOR SOCIALE**

**Art. 20.** (1) Locuințele sociale se repartizează și se închiriază pe baza listei de priorități aprobată de Consiliul Local al Municipiului Focșani, în condițiile legii;

(2) Închirierea locuințelor se face pe baza Contractului de închiriere (prevăzut în anexa nr.3, la prezentul Regulament) încheiat pe o perioadă de 5 ani, între Municipiul Focșani și chiriaș. La expirarea termenului menționat contractul poate fi prelungit cu acordul părților, succesiv, pe perioade de câte un an.

(3) În cazul încheierii contractului de închiriere pentru victimele violenței domestice, durata contractului nu poate depăși data finalizării partajului prin una dintre modalitățile prevăzute de lege.

**Art. 21.** În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească și să predea locuința la expirarea termenului contractual.

**Art. 22.** (1) Stabilirea chiriei lunare se va face cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 40/1999, privind protecția chiriasilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare și a art.1 din Hotărârea de Guvern nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.

(2) Nivelul chiriei lunare pe care o va plăti beneficiarul repartiției se stabilește o dată cu încheierea contractului de închiriere și se actualizează în funcție de rata anuală a inflației prin hotărâre a Guvernului, până la data de 31 ianuarie inclusiv a fiecărui an.

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

(4) Nivelul chiriei nu va depăși 10% din venitul lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie. Diferența până la valoarea nominală a chiriei, va fi subvenționată de la bugetul local al unității administrativ-teritoriale unde este situată locuința socială.

(5) În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului se constituie o garanție în cuantum echivalent cu chiria, datorată de locatar, pentru trei luni. Neconstituirea garanției conform prevederilor contractului atrage rezilierea contractului de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată (pact comisoriu). Această garanție se va restitui la data încetării contractului de închiriere, sub condiția îndeplinirii de către locatar a tuturor

obligațiilor contractuale, inclusiv obligația de a elibera locuința și de a readuce în starea inițială.

**Art.23.** (1) Chiriașii nu pot subînchiria locuințele, nu pot transmite dreptul de folosință al acestora altor persoane și nu pot schimba destinația lor sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz.

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

**Art.24.** Chiriașii au obligația să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

**Art.25.** Serviciul Administrarea domeniului public și privat, publicitate din cadrul Primăriei Municipiului Focșani, prin reprezentanții săi, vor verifica starea de fapt a locuințelor închiriate, cât și a spațiilor comune din interiorul blocului și din zona aferentă acestuia precum și documentele chiriașilor sens în care se va întocmi un referat privind măsurile pe care le consideră necesare pentru respectarea prevederilor legale privind exploatarea, întreținerea și închirierea acestora.

În momentul în care se vor constata stricăciuni aduse locuinței, se va notifica locatarul și se va acorda un prim termen privind remedierea acestora. În cazul nerespectării termenului se va proceda la acționarea în instanță a locatarului în vederea rezilierii contractului de închiriere, obligarea la plata a debitelor și a pagubelor produse, cât și la evacuarea acestuia.

În cazul în care, cu ocazia a 2 verificări consecutive, se constată că locuința este ocupată de către alte persoane decât titularul și cele menționate în contractul de închiriere, se va proceda la rezilierea contractului și evacuare a acestora, în condițiile legii.

**Art.26.** În cazul decesului titularului contractului de închiriere ori a părăsirii locuinței de către acesta, închirierea poate continua, după caz, cu următoarele categorii de persoane:

- În beneficiul soțului/ soției dacă este menționat în contract și dacă a locuit efectiv cu titularul contractului de închiriere în ultimii 2 ani;
- În beneficiul descendenților sau ascendenților majori dacă aceștia sunt menționați în contract și dacă au locuit efectiv cu titularul contractului de închiriere în ultimii 2 ani. În cazul minorilor, incapacabililor, care nu au reprezentant legal, autoritatea tutelară este obligată să asigure asistență pentru închirierea, modificarea sau încetarea contractului de închiriere, după caz;
- Persoanele care cer continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana care semnează contractul de închiriere în locul chiriașului decedat. În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului, desemnarea se face de către locator.

**Art. 27.** (1) Dacă persoanele rămase în locuință după părăsirea definitivă a domiciliului de către titular, sau în termen de 30 de zile calendaristice de la data decesului acestuia, nu îndeplinesc prevederile art.26, proprietarul va proceda la notificarea chiriașului în vederea predării locuinței pe cale administrativă.

În caz de neconformare, dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești.

(2) 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 sau fără titlu, împreună cu chiriașul conform art.1832, alin.2, Legea 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Persoanele menționate la alin 2, se supun Titlului XI, Evacuarea din imobilele folosite sau ocupate fără drept, art.1034 și următoarele, din Legea 134/2010 privind Codul de procedură civilă, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.28. (1)** Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situații:

- La cererea chiriașului cu obligația acestuia de a notifica prealabil într-un termen de minimum 30 zile;
- În cazul în care chiriașul nu a achitat chiria și cheltuielile cu utilitățile publice maxim 3 luni consecutive;
- În cazul în care chiriașul nu a achitat depozitul de garanție,
- Chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau a înstrăinat părți din acestea;
- Chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea ori împiedică folosirea normală a locuinței,
- În cazul în care sunt sesizări verbale și scrise, dar și sancționări de către organele competente pentru tulburarea liniștii publice în spațiul locativ și în zona aferentă blocului în care se află locuința deținută cu chirie, până la mai mult de două ori, se va proceda la rezilierea contractului de închiriere, fără o notificare prealabilă.

Prin tulburarea liniștii publice, se rețin, conform Legii nr. 61/1991, republicată, următoarele:

- provocarea ori participarea efectivă la scandal;
  - tulburarea, fără drept, a liniștii locuitorilor prin producerea de zgomote cu orice aparat sau obiect ori prin strigăte sau larmă;
  - tulburarea liniștii locatarilor între orele 22,00 – 8,00 și 13,00 – 14,00 prin producerea de zgomote, larmă sau prin folosirea oricărui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare în oricare alt loc din imobile cu destinația de locuințe ori situat în imediata vecinătate a acestora;
  - organizarea de petreceri cu caracter privat și utilizarea de aparatură muzicală la intensitate de natură a tulbura liniștea locuitorilor, în perimetrul apropiat imobilelor cu destinație de locuințe.
- Atunci când se constată neuzul locuinței de către chiriaș pe o perioadă mai mare de 3 luni de zile fără a exista o notificare motivată a absenței către proprietar.
  - Atunci când locatarul subînchiriază locuința deținută, cedează locațiunea sau schimbă destinația spațiului închiriat, locatorul are dreptul să rezilieze contractul de închiriere, iar locatarul va fi obligat la repararea eventualelor daune cauzate.

- În cazul în care, cu ocazia a 2 verificări consecutive, se constată că locuința este ocupată de către alte persoane decât titularul și persoanele menționate în contract.
- Chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.
- În cazul în care venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare.
- Atunci când locatarul sau un membru al familiei dobândește bunuri imobile sau mobile, a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe sau deține, în calitate de chiriaș, o altă locuință, din fondul locativ de stat, ulterior închirierii prezentului contract.
- Atunci când unul dintre membrii familiei, așa cum este definită de prezentul regulament, deține o locuință proprietate personală cu o suprafață mai mare de 50 mp, (respectiv părinții soților, precum și copiii majori care nu mai sunt în întreținerea părinților);
- Atunci când titularul, împreună cu familia declară în fals – faptul că nu deține o locuință.
- Atunci când s-a constatat faptul că s-a încheiat procedura lichidării comunității, partajul bunurilor comune și regularizarea datoriilor, în cazul victimelor violenței domestice.
- Atunci când, în urma verificărilor efectuate de către serviciul social, se constată că minorii, membri ai familiei, nu frecventează cursurile de învățământ obligatoriu.

(2) În aceste cazuri, locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 de zile de la data notificării de reziliere a contractului de închiriere. Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract și a utilităților publice până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată, conform art. 1831 alin.2, din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 29.** Evacuarea chiriașului se va face în următoarele situații:

-La expirarea duratei pentru care a fost încheiat contractul, chiriașul are obligația să evacueze locuința și să restituie locuința care face obiectul contractului în starea corespunzătoare de întrebuințare potrivit destinației stabilite. În situația în care chiriașul nu restituie locuința, acesta va fi evacuat silit, iar toate costurile privind executarea silită, vor fi în sarcina chiriașului.

-În cazul în care locatarul își încalcă obligațiile contractuale, locatorul va notifica locatarului intenția de reziliere a contractului pentru nerespectarea obligației contractuale (cu precizarea explicită a obligației încălcate). Locatarul are la dispoziție un termen de 30 de zile lucrătoare pentru îndepărtarea cauzelor care au stat la baza notificării, termen calculat de la primirea notificării. În cazul în care locatarul nu se va conforma notificării locatorului, în termenul stabilit, contractul va înceta de drept, fără alt termen și fără altă formalitate, iar locatarul va elibera și preda spațiul în conformitate cu prevederile acestui regulament și al contractului de închiriere. În cazul în care locatarul refuză eliberarea spațiului, acesta va fi evacuat cu somație prealabilă, prezenta

constituind în accepțiunea părților un pact comisoriu de grad III și este obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data evacuării lui din locuință.

**Art. 30.** Comisia socială pentru analizarea cererilor privind repartizarea locuințelor sociale și locuințelor cu chirie din fondul locative de stat, se va întruni în ședințe de lucru de câte ori este nevoie, în vederea soluționării tuturor problemelor ce se vor ivi cu privire la locuințe, conform prevederilor prezentului Regulament și a legislației în vigoare.

## **CAP. V. DISPOZIȚII FINALE**

**Art. 31.** Prevederile prezentului regulament se completează și cu dispozițiile actelor normative în vigoare privind realizarea, închirierea, întreținerea, exploatarea și administrarea locuințelor.

Anexele I, II și III fac parte din prezentul regulament.

**Inițiator proiect de hotărâre,  
PRIMAR,  
Cristi Valentin MISĂILĂ**

**AVIZAT,  
Secretarul General al Municipiului Focșani  
Marta Carmen GHIUȚĂ**

**CRITERII SI PUNCTAJ**  
**pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor**  
**de atribuire a unei locuințe sociale**

**A. Categori de persoane care pot beneficia de locuințele sociale, sunt următoarele:**

- a) persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari;
- b) tinerii care au vârsta de până la 35 de ani,
- c) tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani;
- d) invalizii de gradul I și II;
- e) persoanele cu handicap;
- f) pensionarii;
- g) veteranii și vădulele de război,
- h) beneficiarii prevederilor Legii 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 nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare,
- i) 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,
- j) victimele violenței domestice, în cazul în care au demarat, potrivit legii, procedura lichidării comunității, partajul bunurilor comune și regularizarea datoriilor,
- k) persoane care aparțin grupurilor vulnerabile, definit potrivit Legii asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, expuși riscului de excluziune socială și marginalizare;
- l) alte persoane sau familii îndreptățite.

**B. Criterii de acces la locuințe:**

1. Să nu dețină în proprietate o locuință sau o cotă parte dintr-o locuință, cu excepția victimelor violenței domestice, numai până la data finalizării partajului prin una dintre modalitățile prevăzute de lege;
2. Unul dintre membrii familiei, așa cum este definită de prezentul regulament, deține o locuință proprietate personală cu o suprafață mai mare de 50 mp (respectiv părinții soților, precum și copiii majori care nu mai sunt în întreținerea părinților);
3. Să nu dețină cu contract de închiriere în calitate de titular o locuință proprietate de stat, proprietate a unității administrative teritoriale.
4. Să nu fi înstrăinat o locuință, casă de vacanță, după 01 ianuarie 1990.
5. Să nu fi beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe.



6. Titularul cererii să aibă vârsta de minim 18 ani.

7. **Titularul cererii și toți membrii familiei - să aibă domiciliu în municipiul Focșani**

8. Să aibă loc de muncă pe raza Municipiului Focșani / să beneficieze de pensie.

**Pe adeverințele de salariat să fie menționat în clar veniturile nete pe ultimele 12 luni și perioada contractuală. (Nu se iau în considerare adeverințele prin care se certifică alte venituri rezultate din ajutoare sociale, indemnizații de însoțitor, ajutor de șomaj, etc)**

9. Să nu fi subînchiriat, pe întreg teritoriul României, o locuință din fondul locativ de stat/ socială, pentru care a deținut contract de închiriere, fără acordul proprietarului,

10. Să nu aibă / să nu fi avut dosare pe rolul instanțelor de judecată privind încălcarea clauzelor contractuale, în ultimii 3 ani, cu excepția dosarelor unde sentința civilă a rămas fără obiect sau Municipiul Focșani în calitate de proprietar, renunță la judecată.

11. Familiile sau persoanele care au realizat un venit mediu lunar pe persoană în ultimele 12 luni sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar, pe total economie comunicat de Institutul Național de Statistică anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința. Venitul net lunar pe familie se stabilește pe baza declarației de venit și a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale (adeverința de venit sau adeverința că este beneficiar al prevederilor legii nr. 196/2016).

**12. Să nu dețină calitatea de administrator/ asociat/ acționar al unei societăți comerciale/ întreprindere individuală, PFA.**

### **C. Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj:**

#### **1. Situația locativă actuală:**

- 1.1. Chiriaș pe raza municipiului Focșani în ultimele 12 luni ..... 10 puncte
- 1.2. Tolerat pe raza municipiului Focșani în ultimele 12 luni ..... 8 puncte
- 1.3. Chiriaș / tolerat în afara municipiului Focșani ..... 3 puncte

#### **2. Starea civilă actuală:**

- 2.1. Familie monoparentală ..... 10 puncte;
- 2.2. Căsătorit..... 8 puncte;
- 2.3. Necăsătorit, văduv, divorțat fără copii în întreținere..... 6 puncte;

#### **3. Număr copii minori aflați în întreținere și care urmează cursuri de învățământ:**

- 3.1. Peste 4 copii ..... 20 puncte;
- 3.2. 3 copii ..... 15 puncte;
- 3.3. 2 copii ..... 10 puncte;
- 3.4. 1 copil ..... 5 puncte;
- 3.5. Fără copii și / sau cu copii pentru care nu se prezintă dovada frecventării cursurilor învățământului obligatoriu..... 0 puncte.

#### **4. Vechimea cererii solicitantului:**

Un punct pentru fiecare an

#### **5. Loc de muncă:**

- 5.1. Necăsătorit – angajat – cu copii..... 12 puncte
- 5.2. Căsătorit – ambii soți muncesc ..... 10 puncte

- |      |                                         |          |
|------|-----------------------------------------|----------|
| 5.3. | Căsătorit – doar un soț lucrează .....  | 8 puncte |
| 5.4. | Necăsătorit – angajat – fără copii..... | 6 puncte |
| 5.5. | Pensionar .....                         | 5 puncte |

**6.Vechimea locului de muncă (pe raza municipiului Focșani) la titularul cererii:**

- |      |                                                                |           |
|------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.1. | între 1 și 3 luni .....                                        | 1 punct   |
| 6.2. | între 3 și 6 luni.....                                         | 2 puncte  |
| 6.3. | între 6 și 12 luni.....                                        | 3 puncte  |
| 6.4. | peste 12 luni .....                                            | 10 puncte |
| 6.5. | dacă nu a avut loc de muncă pe raza municipiului Focșani ..... | 0 puncte  |

**7. Situații locative sau sociale deosebite:**

- |      |                                                                                                                                             |           |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 7.1. | evacuați din case retrocedate fostilor proprietari.....                                                                                     | 10 puncte |
| 7.2. | tineri proveniți din case de ocrotire social și care au împlinit vârsta de 18 ani.....                                                      | 10 puncte |
| 7.3. | persoane cu handicap grav/ invalizi de grad. I.....                                                                                         | 8 puncte  |
| 7.4. | persoane cu handicap accentuat/ invalizi de grad II .....                                                                                   | 7 puncte  |
| 7.5. | persoane cu handicap .....                                                                                                                  | 6 puncte  |
| 7.6. | veterani și văduve de război, beneficiari ai prevederilor Legii nr.42/1990, republicată și ai Decretului Lege nr.118/1990, republicată..... | 5 puncte  |

**8. Dacă a fost / nu a fost evacuat dintr-o locuință din fondul locativ de stat / socială pentru care au deținut contract de închiriere sau în cazul în care contractul de închiriere încheiat cu proprietarul, a fost reziliat (din motive imputabile lor / nerespectare clauze contractuale)**

- |      |                         |           |
|------|-------------------------|-----------|
| 8.1. | nu a fost evacuat ..... | 10 puncte |
| 8.2. | a fost evacuat .....    | 1 puncte  |

**9. Dacă a refuzat / nu a refuzat, din diferite motive, o repartiție a unei locuințe din fondul locativ de stat / socială**

- |      |                    |           |
|------|--------------------|-----------|
| 9.1. | nu a refuzat ..... | 10 puncte |
| 9.2. | a refuzat .....    | 5 puncte  |

**10. Dacă figurează / nu figurează în evidențele fiscale ale Municipiului Focșani cu amenzi privind tulburarea ordinii și liniștii publice și/sau nerespectarea Hotărârii Consiliului Local nr. 25/26.01.2017 – obligațiile cetățenilor privind gospodărirea Municipiului Focșani)**

- |       |                                                                  |           |
|-------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| 10.1. | nu figurează cu amenzi .....                                     | 12 puncte |
| 10.2. | figurează cu amenzi, însă a procedat la achitarea acestora ..... | 10 puncte |
| 10.3. | figurează cu amenzi neachitate la data depunerii dosarului ..... | 2 puncte  |

**11. Dacă a ocupat / nu a ocupat abuziv o locuință din fondul locativ de stat/socială**

- |       |                   |           |
|-------|-------------------|-----------|
| 11.1. | nu a ocupat ..... | 10 puncte |
| 11.2. | a ocupat .....    | 1 puncte  |

- 12. Apartenența solicitantului la un grup vulnerabil, definit potrivit Legii asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, expuși riscului de excluziune socială și marginalizare / Victimă violență domestică .....2 puncte**  
**12.1. fără .....0 puncte**

**NOTA:** Se vor puncta doar afecțiunile de care suferă solicitantul sau un alt membru al familiei sale (sot, soție, copii, persoane aflate în întreținere). Dovada bolii se va face cu certificat de handicap/invaliditate. Dacă solicitantul și/sau membrii familiei prezintă mai multe certificate medicale se va lua în calcul actul cu punctaj maxim.

**NOTA: Vor fi analizate și punctate doar cererile solicitanților care îndeplinesc criteriile specificate la punctele A și B.**

**În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați în funcție de vechimea cererii solicitantului, luând în considerare data efectivă a înregistrării cererii (zi/lună/an), având prioritate, în acest caz, solicitantul a cărui cerere are vechimea mai mare. În cazul în care departajarea nu se poate efectua nici în baza acestor criterii, au prioritate solicitanții care au punctajul cel mai mare acordat pentru apartenența solicitantului la un grup vulnerabil expuși riscului de excluziune socială și marginalizare/victimă violență domestică și pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială. (starea civilă+ starea de sănătate actuală).**

**LISTA CU ACTELE NECESARE**

care vor fi prezentate de solicitanți împreună cu cererea  
de atribuire a unei locuințe sociale

**1. Cerere tip**

**2. Declarație notarială (care va fi actualizată anual până la data de 1 octombrie a anului în curs)** din care să rezulte că titularul, împreună cu soțul/soția, copiii și ceilalți membri aflați în întreținerea acestuia (identificați prin CNP):

-nu dețin în proprietate o locuință sau o cotă parte dintr-o locuință,  
-nu au înstrăinat o locuință după data de 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, o altă locuință proprietate de stat, proprietate a unității administrative teritoriale, în localitatea în care a solicitat locuința.  
Din declarația notarială să rezulte statutul de toleranți/chiriași, și numărul de persoane cu care conviețuiesc, că lucrează pe raza Municipiului Focșani sau beneficiază de pensie, dar și faptul că :

-nu au refuzat din diferite motive o repartizare a unei locuințe din fondul locativ de stat/socială,  
-nu au subînchiriat, pe întreg teritoriul României, o locuință din fondul locativ de stat/social, pentru care a deținut contract de închiriere, fără acordul proprietarului,  
-nu au fost evacuați dintr-o locuință din fondul locativ de stat/socială pentru care au deținut contract de închiriere sau în cazul în care contractul de închiriere încheiat cu proprietarul a fost reziliat (din motive imputabile lui / nerespectare clauze contractuale),  
-nu au/nu au avut dosare pe rolul instanțelor de judecată privind încălcarea clauzelor contractuale, în ultimii 3 ani,  
-nu dețin calitatea de administrator/ asociat/ acționar al unei societăți comerciale/ întreprindere individuală, PFA,  
-nu au ocupat abuziv o locuință din fondul locativ de stat/social,  
-nici un membru al familiei, așa cum este definită de prezentul regulament, nu deține o locuință proprietate personală cu o suprafață mai mare de 50 mp (respectiv părinții soților, precum și copiii majori care nu mai sunt în întreținerea părinților);

**3. Acte doveditoare** din care să rezulte situația locativă:

- contract de vânzare-cumpărare al locuinței unde este tolerat în spațiu  
- contract de închiriere înregistrat la administrația financiară pentru cei care locuiesc cu chirie în spații din fondul locativ privat

**4. Acte de stare civilă (copii xerox) - carte de identitate pentru toti membrii familiei (cu domiciliul pe Municipiul Focșani), certificat de naștere, certificat de căsătorie, sentință de divorț, certificate de deces- unde este cazul.**

**5. Acte doveditoare din care să reiasă faptul că minorii aflați în întreținere urmează cursurile de învățământ obligatorii.**

**6. Adeverință de salariat – solicitant – cu mențiunea că lucrează pe raza municipiului Focșani - din care să rezulte venitul net lunar înregistrat pe ultimele 12 luni / cupon de pensie.**

**Pe adeverințele de salariat să fie menționat în clar veniturile nete pe ultimele 12 luni și perioada contractuală. (Nu se iau în considerare adeverințele prin care se certifică alte venituri rezultate din ajutoare sociale, indemnizații de însoțitor, ajutor de șomaj, etc)**

**7. Adeverințe de salariat din care să rezulte venitul net lunar înregistrat pe ultimele 12 luni (pentru toate persoanele din familie angajate), cupon de pensie, cupon de șomaj sau adeverință AJOFM (după caz), cupon alocatie copii.**

**8. Adeverință de la Oficiul Național al Registrului Comerțului / Direcția Generală a Finanțelor Publice Focșani - care să ateste faptul că nu deține calitatea de administrator/ asociat/ acționar al unei societăți comerciale/ întreprindere individuală.**

**9. Hotărâre judecătorească definitivă legalizată / convenție notarială încheiată în formă autentică în procedura divorțului cu copii minori**

**10. Acte medicale (daca este cazul) ale titularului sau a unui alt membru al familiei sale (sot, sotie, copii, persoane aflate in intretinere). Dovada bolii se va face cu certificat de handicap/invaliditate**

**11. Adeverință / adresă emisă de serviciul taxe și impozite care să ateste faptul că figurează / nu figurează în evidențele fiscale ale Municipiului Focșani cu amenzi privind tulburarea ordinii și liniștii publice și/sau nerespectarea Hotărârii Consiliului Local nr. 25/26.01.2017 - obligațiile cetățenilor privind gospodărirea Municipiului Focșani.**

**12. Acte doveditoare (dacă este cazul) privind violența domestică, în care soții au demarat, potrivit legii, procedura lichidării comunității, partajul bunurilor comune și regularizarea datoriilor.**

**13. Anchetă socială (doar dacă este cazul) – din care să reiasă apartenența solicitantului la un grup vulnerabil, definit potrivit Legii asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, expuși riscului de excluziune socială și marginalizare.**

**14. Anchetă socială (în cazul familiilor monoparentale) – din care să reiasă faptul că au în întreținere copii minori și adresa unde locuiesc.**

**15. Persoanele cu situatii deosebite vor depune urmatoarele acte:**

- persoanele evacuate din case naționalizate - copie după actele care atestă dobândirea casei de către fostul proprietar (hotărâre definitivă și irevocabilă de evacuare, somatie de evacuare, acte sau adeverințe prin care face dovada calității de fost chirias din case retrocedate).
- tineri proveniți din case de ocrotire socială - adeverință de la instituția de unde provine;
- veteranii sau vădulele de război, beneficiari ai prevederilor Legii nr.42/1990, republicată, și ai Decretului lege nr.118/1990 republicată – certificate de încadrare în categoria respective.

#### **ATENȚIE!**

- TOATE DOSARELE TREBUIESC ACTUALIZATE ÎN FIECARE AN PÂNĂ LA DATA DE 1 OCTOMBRIE CU ÎNTREAGA DOCUMENTAȚIE PREVĂZUTĂ ÎN REGULAMENTUL PRIVIND REPARTIZAREA ÎN VEDEREA ÎNCHIRIERII LOCUINȚELOR SOCIALE ;
- NEACTUALIZAREA ANUALĂ A DOSARELOR – DUCE LA RESPINGEREA DEFINITIVĂ A ACESTORA;
- ORICE MODIFICARE APARUTĂ ÎN TIMP ÎN ACTELE DEPUSE LA DOSAR (EX: CĂSĂTORIE, COPII, SCHIMBARE LOC DE MUNCĂ, SCHIMBARE DOMICILIU) ,IMPLICĂ OBLIGATIVITATEA DIN PARTEA SOLICITANTULUI DE A-SI ACTUALIZA DOSARUL CU ACTELE DE MAI SUS, CONFORM NOII SITUAȚII; ÎN CAZ CONTRAR, DOSARUL VA FI RESPINS.
- ORICE LIPSA/NECONFORMITATE ÎNTRE ACTELE ENUMERATE MAI SUS ȘI CELE DEPUSE DE SOLICITANT, VOR ATRAGE DEPUNCTAREA /RESPINGEREA DOSARULUI, DUPĂ CAZ ;
- LISTA DE PRIORITĂȚI APROBATĂ ȘI LISTA DOSARELOR RESPINSE - SE POT CONSULTA ATÂT LA SERVICIUL DE SPECIALITATE, CÂT ȘI PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI FOCȘANI.

ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
MUNICIPIUL FOCȘANI

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE nr. .... / .....**  
**Pentru suprafețele cu destinație de locuințe sociale**

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:**

**Art. 1.** Între:

**MUNICIPIUL FOCȘANI**, cu sediul în Focșani, ....., județul Vrancea, cod de înregistrare fiscal – 4350645, prin reprezentat legal **Primar–Cristi Valentin MISĂILĂ** în calitate de **locator**, pe de o parte,

Și domnul/ doamna..... domiciliat(ă) în Focșani, strada....., județul....., legitimat(ă) prin carte de identitate seria VN nr....., eliberată la data de .....de SPCLEP Focșani, având CNP ....., în calitate de **locatar**,

Având în vedere dispozițiile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local nr. ...., Hotărârii Consiliului Local nr. ...., pentru aprobarea regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Focșani și a Hotărârii Consiliului Local nr..... privind aprobarea repartizării locuinței sociale situate în....., am procedat la încheierea prezentului contract de închiriere în următoarele condiții:

**II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII:**

**Art. 2.** Primul, în calitate de locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuința din Focșani, **str.** ..... **nr.** ..... **ap.**....., județul Vrancea, compusă din .....cameră în suprafață de .....mp și dependințe (baie, hol, cale de acces), în suprafață de .....mp.

**Art.3. (1)** Locuința care face obiectul locațiunii va fi folosită de locatar și de membrii acesteia, astfel:

- ..... - **locator**
- ..... - **soție**

**(2)** Locuința descrisă la art. 1 se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între părțile contractante, care face parte integrantă din prezentul contract.

### **III. DURATA CONTRACTULUI:**

**Art. 4. (1)** Durata locațiunii este 5 ani (60 luni), cu începere de la data de ..... până la data de .....

(2) La expirarea termenului prevăzut în contract, contractul poate fi prelungit cu acordul părților, succesiv, pe perioade de câte un an.

### **IV. PREȚUL LOCAȚIUNII:**

**Art. 5. (1)** Chiria lunară aferentă locuinței descrise la art. 2 este de .....lei și este calculată în conformitate cu prevederile H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) și O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Plata chiriei se suportă, corespunzător art. 44 alin. (2) din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel:

- de către locatar -..... lei;

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

(3) Chiria se datorează începând cu data de .....și se achită în numerar la casieria Primăriei Municipiului Focșani până la finele fiecărei luni calendaristice pentru luna în curs sau în contul proprietarului RO53TREZ6915006XXX000106, deschis la Trezoreria Municipiului Focșani.

(4) Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

(6) În caz de neplată, executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar locatarul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și majorările de întârziere și cheltuielile de judecată.

**Art. 6.** Cota-parte pe care o suportă locatarul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia, potrivit prevederilor art. 45 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Diferența se va suporta din bugetul local. Se vor avea în vedere pentru acest calcul prevederile legale în vigoare, cu privire la locațiunea locuințelor.

**Art. 7.** Pe durata închirierii, chiria se poate modifica în următoarele situații:

- prin indexare anuală cu rata inflației,

- prin apariția unor legi speciale în acest sens,

- în cazul modificării veniturilor locatarului,

Modificarea cuantumului chiriei este unilaterală și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează.

**Art. 8. (1)** La încheierea contractului se va constitui un depozit de garanție, care nu va depăși ca valoare chiria aferentă pe o perioadă de 3 (trei) luni la nivelul anului respectiv, și din care se vor reține cheltuielile datorate și neachitate de către chiriaș, sub rezerva justificării lor de către proprietar, respectiv eventualele daune materiale constatate de către reprezentanții Primăriei Municipiului Focșani.

(2) Contravaloarea depozitului de garanție va fi achitată odată cu plata primei chirii, în contul proprietarului RO53TREZ6915006XXX000106, deschis la Trezoreria Municipiului Focșani sau numerar la casieria Primăriei și se va restitui chiriașului în



condițiile în care locuința a fost predate conform procesului verbal de predare – primire încheiat la momentul semnării contractului de închiriere.

## **V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI**

### **Art. 9. Obligațiile proprietarului (locatorului):**

- a) Să predea locatarului locuința în stare normală de folosință;
- b) Să urmărească repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii a locuinței. În situația în care locatarii nu iau măsuri pentru repararea și întreținerea bunului în stare corespunzătoare de întrebuințare, proprietarul poate interveni în vederea remedierii, cu facturarea către locatari a tuturor costurilor de reparație;
- c) Să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);
- d) Să întrețină în bune condiții instalațiile commune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații electrice și de gaze);
- e) Dacă, după încheierea contractului, se ivește nevoia a unor reparații care sunt în sarcina locatorului, iar acesta din urmă, deși încunoștințat, nu începe să ia de îndată măsurile necesare, reparațiile pot fi făcute de locatar, pe cheltuiala proprie.
- f) Să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a bunului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință.

### **Art. 10. Locatarul are următoarele obligații principale:**

- a) Să preia locuința de la proprietar/administrator și să își stabilească domiciliul la adresa din contract, în termen de cel mult 30 zile de la încheierea prezentului contract;
- b) Să încheie contracte în nume propriu cu furnizorii de utilități;
- c) Să achite lunar chiria stabilită conform prezentului contract de închiriere;
- d) Să achite depozitul de garanție stabilit de locatar;
- e) Să achite lunar contravaloarea utilităților contractate în nume propriu – aferente energiei termice, energiei electrice, apă, canal, salubritate, gaze, etc și să suporte toate cheltuielile de bransare/contorizare.
- f) Să achite lunar până la termenul scadent valoarea consumului de energie electrică aferentă locuinței deținută cu chirie, înregistrată și comunicată de către locatar. Pentru neachitarea la termenul scadent se vor percepe penalități de întârziere conform legislației în vigoare;
- g) Să achite lunar costurile de administrare, întreținere și reparații a locuinței și spațiilor comune—energie electric spații comune, servicii de salubritate, cheltuielile determinate de menținerea curățeniei spațiilor comune, deratizare și dezinsecție, etc., inclusiv facturile aferente perioadei închiriate;
- h) În cazul în care locuința închiriată face obiectul unui dosar aflat pe rolul instanței de judecată, locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatarului până la acea dată, conform art. 1831 alin.2, din Legea

nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- i) Să achite chiria și cheltuielile privind utilitățile până la predarea locuinței.
- j) Să comunice în termen de 30 de zile proprietarului/administratorului, decesul sau evacuarea prin hotărâre judecătorească, intervenite cu privire la un membru al familiei, în vederea recalculării chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- k) Să comunice în termen de 30 de zile proprietarului/administratorului, necesitatea înlocuirii titularului de închiriere cu un alt membru al familiei dintre cei cuprinși la art.2 (1);
- l) Să comunice în termen de 30 de zile proprietarului/administratorului modificarea intervenită în componența familiei, față de cum este prevăzută la art.2 (1);
- m) Să aducă la cunoștință locatarului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată,
- n) Să efectueze lucrări de întreținere, de reparații sau de înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- o) Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- p) Să suporte pagubele produse locuinței precum și terților din orice cauze imputabile chiriașilor sau celor care au acces în locuința acestora;
- q) Să îi notifice de îndată locatorului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror altor cheltuieli.
- r) Va asigura curățenia și igienizarea în interiorul locuinței, în spațiile în folosință comună din interiorul blocului, precum și în zona aferentă acestuia, cu respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului Local nr. 25/26.01.2017 privind obligațiile cetățenilor privind gospodărirea municipiului Focșani,
- s) Să respecte ordinea publică și bunele moravuri, conform prevederilor legislației în vigoare și să nu folosească obiecte contondente sau ascuțite, substanțe toxice, substanțe psihotrope sau arme. În situația unui conflict între chiriași, generat de relațiile existente între aceștia, chiriașii se vor adresa pentru soluționare, instituțiilor competente;
- t) Chiriașul să nu aibă un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței,
- u) Să nu aibă un comportament agresiv, limbajul vulgar și abuziv, tonul ridicat față de ceilalți locatari.
- v) Să nu introducă în locuința închiriată materiale dăunătoare sănătății sau interzise de lege (droguri, arme, muniții, explozibili, etc.);
- w) Să nu subînchirieze sub nicio modalitate locuința, în tot sau în parte;
- x) Să nu cedeze folosința altor persoane decât celor prevăzute la art 2 (1);
- y) Să nu aducă modificări structurii locuinței sau spațiilor comune, să nu modifice destinația spațiului închiriat, să nu stabilească sediul unei societăți comerciale, fără

- acordul proprietarului/administratorului, să nu folosească instalații improvizate pentru curent electric și încălzirea locuinței;
- z) Să nu desfășoare în spațiul închiriat activități periculoase sau care contravin legislației în vigoare (consum de substanțe interzise sau de mare risc, depozitarea sau folosirea de material explozive);
  - a) Să nu desfășoare în spațiul închiriat activități economice;
  - b) Să nu găzduiască în locuința închiriată alte persoane decât cele prevăzute la art.2(1), peste termenul de 30 de zile, fără acordul proprietarului/administratorului;
  - c) Să permită accesul administratorului și/sau comisiei stabilite prin dispoziție de către Primarul Municipiului Focșani, în incinta spațiului locativ pentru verificarea stării imobilului închiriat, o dată la 6 luni sau ori de câte ori este necesar și să se legitimeze, **sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere**;
  - d) Să folosească bunul luat în locațiune cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract sau, în lipsă, potrivit celei prezumate după anumite împrejurări, cum ar fi natura bunului, destinația sa anterioară ori cea potrivit căreia locatarul îl folosește;
  - e) Să notifice locatorului, înainte cu 30 de zile calendaristice, părăsirea imobilului pe o perioadă (maxim 6 luni pe an), cu menținerea dreptului locativ condiționat de notificarea revenirii în imobil. În cazul părăsirii imobilului atât de locatar cât și de membrii familiei trecuți în contract, titularul acestuia are obligația de a comunica date de contact ale unei persoane care va duce la îndeplinire obligațiile contractuale curente, **sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere**.
  - f) Să predea proprietarului/administratorului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței, în stare de funcționare;
  - g) Să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere;

## **CAP VI. DREPTURILE PĂRȚILOR**

### **Art. 11. Drepturile locatorului :**

- a) Să solicite locatarului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatorului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;
- b) Să verifice printr-o comisie - stabilită prin dispoziție de Primarul Municipiului Focșani, cel puțin o dată pe an sau ori de câte ori este nevoie, modul în care chiriașul folosește și întreține suprafața locativă închiriată și să se consemneze, în procesele verbale, eventualele pagube constatate sau deteriorarea/lipsa obiectelor de inventar cuprinse în procesul verbal de predare- primire.
- c) **Să notifice locatarul în momentul în care se constată stricăciuni aduse locuinței și să acorde un termen de 5 zile pentru remedierea acestora. În cazul nerespectării termenului, să procedeze la acționarea în instanță a locatarului în vederea rezilierii contractului de închiriere, obligarea la plată a debitelor și pagubelor produse, cât și la evacuarea acestuia,**
- d) Să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale chiriașului;

e) Să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii, locatorul neputând fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al acestuia;

#### **Art. 12. Drepturile locatarului :**

- a) Să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derularii contractului;
- b) Să facă îmbunătățirile necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia și doar cu acordul proprietarului;
- c) Locatarul are drept de preferință la încheierea unui nou contract, însă acest drept nu operează în cazul în care chiriașul nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare;

#### **VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE:**

**Art. 13.** Contractul de locațiune încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, dacă părțile nu convin asupra reînnoirii contractului.

**Art. 14.** Locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 30 de zile. Orice clauză contrară este considerată nescisă.

#### **VIII. REZILIEREA CONTRACTULUI:**

**Art. 15.** Atunci când venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare.

**Art. 16.** La cererea chiriașului cu obligația acestuia de a notifica în prealabil întrun termen de minim 30 de zile.

**Art. 17.** Atunci când chiriașul nu a achitat chiria lunară și utilitățile publice maxim 3 luni consecutive.

**Art. 18.** Atunci când chiriașul nu a achitat depozitul de garanție.

**Art. 19.** Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de închiriere nu își execută obligațiile născute din acest contract prevăzute la art. 9 și art. 10, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

**Art. 20.** Atunci când locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței sau imobilului din care face parte, acesta este obligat la suportarea daunelor materiale și plata acestora conform valorilor de inventar actualizate, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

**Art. 21.** Atunci când chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea ori împiedică folosirea normală a locuinței.

**Art. 22.** În cazul în care sunt sesizări verbale și scrise, dar și sancționări de către organele competente pentru tulburarea liniștii publice în spațiul locativ și în zona aferentă blocului în care se află locuința deținută cu chirie, până la mai mult de două ori, se va proceda la rezilierea contractului de închiriere, fără o notificare prealabilă.

Prin tulburarea liniștii publice, se rețin, conform Legii nr. 61/1991, republicată, următoarele:

- provocarea ori participarea efectivă la scandal;

- tulburarea, fără drept, a liniștii locuitorilor prin producerea de zgomote cu orice aparat sau obiect ori prin strigăte sau larmă;

- tulburarea liniștii locatarilor între orele 22,00 – 8,00 și 13,00 – 14,00 prin producerea de zgomote, larmă sau prin folosirea oricărui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare în oricare alt loc din imobile cu destinația de locuințe ori situat în imediata vecinătate a acestora;

- organizarea de petreceri cu caracter privat și utilizarea de aparatură muzicală la intensitate de natură a tulbura liniștea locuitorilor, în perimetrul apropiat imobilelor cu destinație de locuințe.

**Art. 23.** Atunci când se constată neuzul locuinței de către chiriaș pe o perioadă mai mare de 3 luni de zile fără a exista o notificare motivată a absenței către proprietar.

**Art. 24.** În cazul în care, cu ocazia a 2 verificări consecutive, se constată că locuința este ocupată de către alte persoane decât titularul și persoanele menționate în contract.

**Art. 25.** Atunci când locatarul subînchiriază locuința deținută, cedează locațiunea sau schimbă destinația spațiului închiriat, locatorul are dreptul să rezilieze contractul de închiriere, iar locatarul va fi obligat la repararea eventualelor daune cauzate.

**Art. 26. (1)** Atunci când locatarul sau un membru al familiei dobândește bunuri imobile sau mobile, a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe sau deține, în calitate de chiriaș, o altă locuință, din fondul locativ de stat, ulterior încheierii prezentului contract.

**(2)** Atunci când unul dintre membrii familiei, așa cum este definită de prezentul regulament, deține o locuință proprietate personală cu o suprafață mai mare de 50 mp (respectiv părinții soților, precum și copiii majori care nu mai sunt în întreținerea părinților);

**(3)** Atunci când titularul, împreună cu familia declară în fals – faptul că nu deține o locuință.

**(4)** Atunci când, în urma verificărilor efectuate de către serviciul social se constată că minorii, membri ai familiei, nu frecventează cursurile de învățământ obligatoriu.

## **IX. EVACUAREA CHIRIAȘULUI**

**Art. 27.** Evacuarea chiriașului se va face în următoarele situații:

-La expirarea duratei pentru care a fost încheiat contractul, chiriașul are obligația să evacueze locuința și să restituie locuința care face obiectul contractului în starea corespunzătoare de întrebuințare potrivit destinației stabilite. În situația în care chiriașul nu restituie locuința, acesta va fi evacuat silit, iar toate costurile privind executarea silită, vor fi în sarcina chiriașului.

-În cazul în care locatarul își încalcă obligațiile contractuale, locatorul va notifica locatarului intenția de reziliere a contractului pentru nerespectarea obligației contractuale (cu precizarea explicită a obligației încălcate). Locatarul are la dispoziție un termen de 30 de zile lucrătoare pentru îndepărtarea cauzelor care au stat la baza notificării, termen calculate de la primirea notificării. În cazul în care locatarul nu se va conforma notificării locatorului, în termenul stabilit, contractul va înceta de drept, fără alt termen și fără altă formalitate, iar locatarul va elibera și preda spațiul în conformitate cu prevederile acestui regulament și al contractului de închiriere. În cazul în care locatarul refuză eliberarea spațiului, acesta va fi evacuat cu somație prealabilă, prezenta constituind în accepțiunea părților un pact comisoriu de grad III și este obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data evacuării lui din locuință.

## **X. CLAUZE FINALE ȘI SPECIALE:**

**Art. 28. (1)** Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești.

**(2)** Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

**(3)** 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 sau fără titlu, împreună cu chiriașul conform art.1832, alin.2, Legea 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**(4)** Persoanele menționate la art 2 și art.3 din prezentul regulament, dar și alte persoane care nu figurează în contract, se supun Titlului XI, Evacuarea din imobilele folosite sau ocupate fără drept, art.1034 și următoarele, din Legea 134/2010 privind Codul de procedură civilă.

**(5)** Acest contract reprezintă voința părților și orice modificare sau completare a clauzelor contractuale se poate face numai în scris și cu acordul ambelor părți.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, ....., în 2 exemplare, din care unul se înmânează locatarului.

**LOCATOR,  
PRIMAR,  
Cristi Valentin MISĂILĂ**

**Direcția Economică,**

**LOCATAR,**

**Direcția juridică și de administrație publică,  
Director,**

**Șef Serviciu,**

**Întocmit,**

**ANEXA - PARTE INTEGRANTĂ A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE NR. ....din.....**  
**FIȘĂ DE CALCUL A CHIRIEI PENTRU LOCUINȚĂ**

**LOCATAR :** .....

**ADRESĂ :** .....

| Nr crt | Elementele componente pentru calculul chiriei                                                                                                          | Suprafață (mp) | Tarif (lei/mp) | Coeficient Zonă | TOTAL (lei) |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|-------------|
| 0      | 1                                                                                                                                                      | 2              | 3              | 4               | 5           |
| 1      | Suprafață locuibilă plătită la tariful de bază                                                                                                         |                |                |                 |             |
| 2      | Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, hol, culoar, verandă, chicinetă, antreu, tindă, closet din interiorul apartamentului) |                |                |                 |             |
| 3      | Alte dependențe ale locuinței (terasă, logie, <b>boxă</b> , pivniță, magazie zid, spălătorie, uscătorie)                                               |                |                |                 |             |
| 4      | TOTAL CHIRIE CALCULATĂ (1+2+3)                                                                                                                         |                |                |                 |             |
| 5      | Venit mediu net lunar pe familie                                                                                                                       |                |                |                 |             |
| 6      | Venit minim net lunar pe economie                                                                                                                      |                |                |                 |             |
| 7      | 10% din venitul net lunar pe familie                                                                                                                   |                |                |                 |             |
| 8      | 20% din venitul net lunar pe familie                                                                                                                   |                |                |                 |             |
| 9      | <b>Chirie de plata locatar</b>                                                                                                                         |                |                |                 |             |
| 10     | <b>Subvenție buget de stat</b>                                                                                                                         |                |                |                 |             |
| 11     | <b>TOTAL CHIRIE LUNARĂ DE ACHITAT LOCATAR</b>                                                                                                          |                |                |                 |             |

**LOCATOR,**

**LOCATAR,**

**PRIMAR,**  
**Cristi Valentin MISĂILĂ**

**Serviciul administrarea domeniului**  
**public și privat, publicitate**  
**Șef serviciu**

.....

**Întocmit,**

.....

**ANEXA - PARTE INTEGRANTĂ A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE NR. ....din.....**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI  
SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI  
PUBLIC ȘI PRIVAT, PUBLICITATE  
Nr. ....**

**PROCES – VERBAL  
DE PREDARE A LOCUINȚEI  
din Focșani, jud. Vrancea, strada ..... nr....., bl....., ap. ....**

Între Primăria municipiului Focșani, str. .... – proprietarul  
locuinței, prin reprezentantul său, d-nul ..... – inspector în cadrul Serviciului  
Administrarea Domeniului Public și Privat, Publicitate - în calitate de predador  
și d-nul/ d-na ....., chiriaș, în calitate de primitor

Inventarul și starea în care se predă camera este următoarea:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Acest proces-verbal s-a întocmit astăzi ..... în dublu exemplar din care  
unul a fost predat chiriașului.

**Am predat,**  
.....

**Am primit,**  
.....



**REFERAT DE NECESITATE**  
**Privind aprobarea Regulamentului pentru repartizarea și închirierea**  
**locuințelor sociale aparținând Municipiului Focșani**

În prezent repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Focșani se realizează având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 137/25.04.2024 prin care a fost aprobat Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Focșani, în baza prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Ținând cont de modificările intervenite în cadrul legislației în domeniu, cât și pentru a putea crea raporturi juridice corecte și eficiente între locator și chiriaș, care să stabilească drepturile și obligațiile acestora, este necesară actualizarea formei și conținutul contractului de închiriere a spațiului cu destinația de locuințe sociale, aflate în administrarea Municipiului Focșani, dar și a criteriilor de acces și a documentației pentru depunerea dosarelor.

Conform prevederilor Hotărârii de Guvern nr. 1275/2000 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii Locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, locuințele sociale se repartizează de către autoritățile administrației publice locale care le au în administrare pe baza criteriilor stabilite de acestea.

Același act normativ oferă posibilitatea consiliilor locale de a stabili criterii suplimentare în funcție de situațiile specifice existente pe plan local.

Pentru a oferi accesul la o locuință socială tuturor cetățenilor aflați în situații de necesitate/vulnerabilitate, este necesar a se clarifica anumite aspecte privind verificarea îndeplinirii condițiilor de eligibilitate pe perioada de valabilitate a contractelor de închiriere.

Față de cele prezentate anterior se impune necesitatea inițierii unui proiect de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Focșani, în baza prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Șef serviciu,**  
**Oana Andreea Amărieuței**

**Întocmit,**  
**Teodora Iancu**

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**MUNICIPIUL FOCȘANI**  
**PRIMAR**  
**Nr. 20718 / 06.03.2025**

**REFERAT DE APROBARE**  
**Privind aprobarea Regulamentului pentru repartizarea și închirierea**  
**locuințelor sociale aparținând Municipiului Focșani**

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 137/25.04.2024 a fost aprobat Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Focșani, în baza prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Ținând cont de modificările intervenite în cadrul legislației în domeniu, cât și pentru a putea crea raporturi juridice corecte și eficiente între locator și chiriaș, care să stabilească drepturile și obligațiile acestora, este necesară actualizarea formei și conținutul contractului de închiriere a spațiului cu destinația de locuințe sociale, aflate în administrarea Municipiului Focșani, dar și a criteriilor de acces și a documentației pentru depunerea dosarelor.

Conform prevederilor Hotărârii de Guvern nr. 1275/2000 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii Locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, locuințele sociale se repartizează de către autoritățile administrației publice locale care le au în administrare pe baza criteriilor stabilite de acestea.

Același act normativ oferă posibilitatea consiliilor locale de a stabili criterii suplimentare în funcție de situațiile specifice existente pe plan local.

Având în vedere finalizarea lucrărilor de reabilitare și modernizare a locuințelor sociale din strada Revoluției nr. 16 și nr. 17, este necesar a se repartiza noile unități locative ce vor deveni disponibile.

Pentru a oferi accesul la o locuință socială tuturor cetățenilor aflați în situații de necesitate/vulnerabilitate, este necesar a se clarifica anumite aspecte privind atribuțiile Comisiei Sociale de analiză a solicitărilor de locuințe sociale, atribuțiile serviciului de specialitate referitoare la repartizarea și închirierea locuințelor, verificarea îndeplinirii condițiilor de eligibilitate pe perioada de valabilitate a contractelor de închiriere, condițiile de reziliere a contractelor de închiriere.

La întrunirea Comisiei Sociale au fost clarificate toate criteriile și principiile în procesul de soluționare a cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale, categoriile de persoane îndreptățite să primească cu prioritate o astfel de locuință, dar și lista cu actele necesare ce trebuiesc prezentate de solicitanți.

S-au purtat discuții cu privire la modificările ce trebuiesc aduse prezentului regulament și sunt necesare în vederea completării principiilor deja existente în procesul de soluționare și stabilire a ordinii de ierarhizare a cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale.

Drept pentru care se impune aprobarea unui nou Regulament de repartizare și închiriere a locuințelor sociale, aparținând Municipiului Focșani, care să reglementeze și să aducă mai multe clarificări la modalitatea de repartizare a locuințelor sociale.

În baza celor menționate mai sus, susțin necesitatea inițierii, supunerii dezbaterii și adoptării acestui proiect de hotărâre de către Consiliul Local al Municipiului Focșani.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI FOCȘANI**  
**Cristi Valentin MISĂILĂ**

## **RAPORT**

### **Privind aprobarea Regulamentului pentru repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Focșani**

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 137/25.04.2024 a fost aprobat Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Focșani, în baza prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Ținând cont de modificările intervenite în cadrul legislației în domeniu, cât și pentru a putea crea raporturi juridice corecte și eficiente între locator și chiriaș, care să stabilească drepturile și obligațiile acestora, este necesară actualizarea formei și conținutul contractului de închiriere a spațiului cu destinația de locuințe sociale, aflate în administrarea Municipiului Focșani, dar și a criteriilor de acces și a documentației pentru depunerea dosarelor.

Conform prevederilor art. 21 alin. (1) din Hotărârea de Guvern nr. 1275/2000 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii Locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, locuințele sociale se repartizează de către autoritățile administrației publice locale care le au în administrare pe baza criteriilor stabilite de acestea.

Dispozițiile art. 30 alin. (4) din același act normativ oferă posibilitatea consiliilor locale de a stabili criterii suplimentare în funcție de situațiile specifice existente pe plan local.

Având în vedere finalizarea lucrărilor de reabilitare și modernizare a locuințelor sociale din strada Revoluției nr. 16 și nr. 17, este necesar a se repartiza noile unități locative ce vor deveni disponibile.

Pentru a oferi accesul la o locuință socială tuturor cetățenilor aflați în situații de necesitate/vulnerabilitate, este necesar a se clarifica anumite aspecte privind atribuțiile Comisiei Sociale de analiză a solicitărilor de locuințe sociale, atribuțiile serviciului de specialitate referitoare la repartizarea și închirierea locuințelor, verificarea îndeplinirii condițiilor de eligibilitate pe perioada de valabilitate a contractelor de închiriere, condițiile de reziliere a contractelor de închiriere.

Au fost clarificate toate criteriile și principiile în procesul de soluționare a cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale, categoriile de persoane îndreptățite să primească cu prioritate o astfel de locuință, dar și lista cu actele necesare ce trebuiesc prezentate de solicitanți.

S-au purtat discuții cu privire la modificările ce trebuie aduse prezentului regulament și sunt necesare în vederea completării principiilor deja existente în procesul de soluționare și stabilire a ordinii de ierarhizare a cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale, respectiv:

- stabilirea criteriului eliminatoriu privind locul de muncă pe raza Municipiului Focșani,

- vechimea locului de muncă,

- punctajul privind calitatea de chiriaș/tolerat pe raza Municipiului Focșani sau în afara localității,

- punctajul privind numărul copiilor aflați în întreținere, care au împlinit vârsta de 18 ani și care urmează cursurile de învățământ obligatorii,

- necesitatea actualizării dosarului în fiecare an.

Față de propunerile menționate în Comisia socială privind aceste modificări legislative, este necesar modificarea și completarea Regulamentului existent, urmând ca H.C.L. nr. 137/25.04.2024, să își înceteze aplicabilitatea.

Astfel propunem spre aprobarea Consiliului Local al Municipiului Focșani proiectul de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Focșani, în baza prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**ȘEF SERVICIU,**  
**Oana Andreea Amărieuței**

**INSPECTOR,**  
**Teodora Iancu**