

REGULAMENT

privind cadrul, modalitatea și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor pentru tineri construite prin A.N.L. administrarea , exploatarea și închirierea acestora

Cap. 1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Obiectul prezentului regulament îl constituie reglementarea cadrului general privind aplicarea la specificul administrației locale a comunei Tulgheș a modalităților și criteriilor de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor pentru tineri, construite prin A.N.L., administrarea, exploatarea și închirierea acestora.

Art. 2. La elaborarea prezentului regulament au fost avute în vedere și respectate următoarele acte normative:

- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 1275/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii locuinței nr. 114/1996;
- Ordinului Ministrului Economiei și Finanțelor nr 3.471 /2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare.

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

- a) *principiul obiectivului major* – realizarea locuințelor pentru tineri în vederea închirierii, constituie un obiectiv major de interes național și local al administrației centrale (Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței) și al administrației publice locale;
- b) *principiul accesului liber al tinerilor în vârstă de 18-35 ani la locuințele construite prin A.N.L.*;
- c) *principiul transparenței* – locuințele pentru tineri construite prin A.N.L. se repartizează și se închiriază pe baza listei de prioritate și listei de repartizare a locuinței la baza întocmirii cărora stau criteriile cadru (criteriile de acces la locuință și criteriile de ierarhizare stabilite prin punctaj) aprobate de Consiliul local al comunei Tulgheș în condițiile legii, afișate la sediul Primăriei.

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

- a) **A.N.L.** – Agenția pentru locuințe – instituție de interes public din structura Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice cu personalitate juridical de coordonare a unor resurse de finanțare în domeniul construcției de locuințe.
- b) **Tineri** – persoane majore în vârstă de până la 35 ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele A.N.L. destinate

inchirierii, si care pot primi repartitii in cel mult 36 luni de la implinirea acestei varste.

c) **Tineri specialiști din învățământ sau sănătate** – persoane majore in varsta de pana la 35 ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuinte construite prin programele A.N.L. destinate inchirierii, si care pot primi repartitii in cel mult 36 luni de la implinirea acestei varste angajați ai unităților din domeniile respective aflate pe raza unității administrativ-teritoriale în care sunt amplasate locuințele, inclusiv medicii rezidenți, și care nu dețin o locuință în proprietate pe raza unității administrativ-teritoriale respective. Medicii rezidenți și medicii specialiști, precum și cadrele didactice calificate pot depune cereri pentru repartizarea locuințelor construite prin programele A.N.L. și după împlinirea vârstei de 35 de ani.

d) **Locuinta** – constructie alcatuita din una sau mai multe camere de locuit, cu dependintele, dotarile si utilitatile necesare, care satisface cerintele de locuit ale unei persoane sau familii.

e) **Familie** – prin familie se intelege sotul, sotia, copiii, parintii sotilor, precum si ginerii, nurorile si copiii acestora, daca locuiesc si gospodaresc impreuna.

f) **Comisia sociala**– comisie numita prin dispozitia primarului, formata din functionari si specialisti din compartimentele cu atributuni in domeniile administrativ, social si juridic, care analizeaza solicitarile de locuinte, acorda punctajul potrivit criteriilor de ierarhizare si intocmeste listele de prioritati si de atribuire a locuintelor disponibile pentru inchiriere. Structura pe specialitati a membrilor comisiilor sociale se aproba de consiliul local la propunerea primarului.

g) **Criterii – cadru** – norme reglementate pentru stabilirea ordinii de prioritate in solutionarea cererilor de locuinte si in repartizarea locuintelor pentru tineri, destinate inchirierii, conform Hotarare de Guvern nr. 962 din 2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu modificarile si completarile ulterioare. Acestea cuprind:

A. **Criterii de acces la locuință**

B. **Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj.**

Lista solicitanților care au acces la locuință – reprezintă lista întocmită de comisia socială de analiză în urma stabilirii dosarelor a căror titulari de cereri se încadrează în prevederile punctului A (Criterii de acces la locuință) din Anexa nr. 11 a Hotărârii de Guvern nr. 962 din 27 septembrie 2001 și art.13 - 15 din prezentul regulament.

Lista solicitanților care nu au acces la locuință – reprezinta lista întocmită de comisia socială de analiză în urma studierii dosarelor, a căror titulari de cereri nu se încadează în prevederile punctului A “ Criterii de acces la locuință” din Anexa nr. 11 a Hotărârii de Guvern nr. 962 din 27 septembrie 2001 și art.13 - 15 din prezentul regulament.

Lista de prioritate – reprezintă lista întocmită de comisia socială de analiză în urma acordării punctajului pe baza prevederilor punctului B „Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj” din Anexa nr. 11 a Hotărârii de Guvern nr. nr. 962 din 27 septembrie 2001 în ordinea descrescătoare a punctajului obținut de către cei aflați pe lista solicitanților care au acces la locuință.

Lista de repartizare a locuintelor– reprezintă lista întocmită prin preluarea solicitanților înscriși în lista de prioritate, pe număr de camere în funcție de solicitarea acestora în cerere.

Contract de închiriere – actul juridic prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței.

Cap. II . CONSTITUIREA ȘI ADMINISTRAREA FONDULUI DE LOCUINȚE PENTRU TINERI, CONSTRUIE PRIN A.N.L. DESTINATE ÎNCHIRIERII

Art . 5. Fondul local de locuințe construite prin A.N.L. se constituie din locuințele realizate anterior și cele nou construite în condițiile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, aflate în administrarea Consiliul local Tulgheș.

Art. 6. Dezvoltarea construcțiilor de locuințe prin A.N.L. se face pe terenurile aflate în proprietatea publică ori privată a statului sau a administrației locale, viabilizate sau în curs de viabilizare corelată cu termenele de recepție și punere în funcțiune a locuințelor, Utilitățile și dotările tehnico – utilitare se realizează prin obiective de investiții promovate de către Consiliul Local potrivit legii și în corelare cu programele de construcții de locuințe.

Art. 7. Stabilirea și / sau clarificarea regimului juridic al terenurilor se realizează în baza planurilor urbanistice și a studiilor de fezabilitate aprobate odată cu promovarea programelor de dezvoltare a construcțiilor de locuințe prin programele privind construirea de locuințe pentru tineri, destinate închirierii.

Art. 8. Locuințele pentru tineri, destinate închirierii realizate în condițiile Legii 152/1998 fac obiectul exclusiv al proprietății private a statului și sunt administrate de Consiliul local al comunei Tulgheș.

Art. 9. Evidența inventarului și urmărirea modului de folosință a unităților locative construite prin A.N.L. se realizează de către compartimentul urbanism, proiecte și programe din cadrul primăriei.

Art. 10. Urmărirea comportării în timp a construcțiilor, evidența eventualelor intervenții la ele sau părți din acestea se va face de către compartimentul urbanism, proiecte și programe din cadrul primăriei.

Art. 11. Locuințele pentru tineri, destinate închirierii realizate în condițiile Legii 152/1998 se înregistrează în contabilitatea UAT Tulgheș, cu respectarea prevederilor legale în materie, și se supun procedurilor de reevaluare și amortizare.

Art. 12. Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, din Legea nr. 152/ 1998 și a prezentului regulament se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minim 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/ sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

CAP. III ACCESUL LA LOCUINȚĂ, SOLICITAREA, ANALIZA CERERILOR ȘI ATRIBUIREA UNITĂȚILOR LOCATIVE

Art. 13. Pot avea acces la locuințe pentru tineri destinate închirierii construite prin programul ANL, persoane majore, în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele A.N.L., destinate închirierii, și care pot primi repartiții în cel mult 36 de luni de la împlinirea acestei vârste.

Art. 14. Titularul cererii de locuință și ceilalți membrii ai familiei acestuia- soț, soție, copii și/ sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia- trebuie să nu dețină și să nu fi deținut o altă locuință în proprietate și/ sau să nu fie beneficiarul unei alte locuințe cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ- teritoriale sau unității în care își desfășoară activitatea, în Comuna Tulgheș. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 15. Titularul cererii de locuință trebuie să-și desfășoare activitatea profesională în raza administrativ- teritorială a comunei Tulgheș, cu contract de muncă pe perioadă nedeterminată, excepție făcând cadrele didactice și medicii care fac dovada ocupării postului, în raza Comunai. Calitatea de angajat în condițiile de mai sus cu excepția celor din învățământ și sănătate să fie de cel puțin 90 zile la data depunerii dosarului. Justificarea calității de angajat se va face prin adeverință de la locul de muncă însoțită de o copie după contractul de muncă, respectiv numirea pe post în cazul celor din învățământ și sănătate, (copiele vor fi certificate pentru autenticitate de către unitatea emitentă a adeverinței).

Art. 16. Titularul cererii trebuie să facă dovada domiciliului, respectiv reședinței și calitatea de „tolerat în spațiu” sau „chiriaș”. În cazul în care are calitatea de chiriaș este necesar ca acest statut să fie cel puțin de la ocuparea locului de muncă menționat în documentele de la art.15 sau cu cel puțin 30 zile înainte de data depunerii dosarului. Calitatea de chiriaș în spațiu din fondul locativ privat va fi atestată prin contract de închiriere cu proprietarul/ deținătorul spațiului, luat în evidență la Administrația Finanțelor Publice locale, iar adresa de reședință să fie consemnată în cartea de identitate. În cazul contractului de comodat, acesta este considerat „ tolerare în spațiu”. Dovedirea stării civile și componenței familiei se va face prin copie după actele oficiale de stare civilă eliberate de autoritățile statutului în domeniu.

Persoanele aflate în întreținere, altele decât membrii familiei, dacă este cazul, vor fi dovedite prin sentință judecătorească privind obligația întreținerii sau prin contract de întreținere autentificat notarial, cu îndeplinirea prevederilor din Art. 499 Noul cod civil.

Art. 17. Solicitarea de locuință pentru tineri, destinată închirierii construită prin programul ANL, se ia în evidență pe bază de cerere tip – model anexa nr.1, completată și semnată de titularul cererii de locuință numai individual și în nume propriu, care trebuie să se înscrie în condițiile prevăzute la art. 13, 14, 15 din prezentul regulament. Cererea se depune la compartimentul registratură din cadrul primăriei, iar centralizarea și evidența cererilor se asigură de către compartimentul urbanism, proiecte și programe .

Art. 18. În anul în care este prevăzut a se da în folosință noi unități locative construite prin ANL, sau se epuizează Lista de prioritate pentru acordarea locuințelor A.N.L. din tranșa anterioară, Consiliul Local va actualiza și completa după caz, prezentul regulament va stabili structura de specialitate a COMISIEI SOCIALE DE ANALIZĂ, se va adopta GRAFICUL – CALENDAR DE LUCRU a comisiei, în care va menționa în mod distinct și imperativ termenul limită până la care se depun dosarele de către solicitanții titulari de cerere. Componenta nominală a comisiei se va stabili prin Dispoziția primarului, comisia fiind un colectiv operativ. În situația că nu se mai construiesc alte locuințe prin programul ANL, comisia socială se menține în vigoare pentru analiza anuală a cererilor depuse și întocmirea listei de prioritate în noua ordine în vederea repartizării unităților locative devenite disponibile.

Art. 19. După stabilirea graficului – calendar de lucru, fiecare solicitant va fi încunoștințat despre perioada de depunere sau după caz de actualizare a dosarului. Încunoștințarea se face prin poștă de către inspectorul de specialitate cu spațiul locativ din cadrul biroului Administrarea domeniului public și privat. Cererile depuse și înregistrate după data limită de depunerea dosarelor se vor ține în evidență separată și se vor analiza în perioada de finalizare a următoarei tranșe de locuințe A.N.L., când se va întocmi o nouă listă de prioritate în noua ordine rezultată din analiza dosarelor. În situația în care nu se mai construiesc locuințe prin ANL, lista de prioritate se va actualizeze dacă sunt solicitari anual în trimestrul întâi sau în momentul epuizării listei de repartizare anterioară, prin analizarea și procesarea cererilor depuse ulterior listei de prioritate, stabilindu-se o nouă ordine de prioritate în vederea repartizării unităților locative ce vor deveni disponibile din cele construite și repartizate anterior. Noua listă de prioritate va fi aprobată în Consiliul Local.

Art. 20. Dosarul solicitantului va cuprinde documentele prevăzute în anexa nr. 2 la prezentul regulament și se va depune la registratura primăriei. Se vor prezenta copii după actele originale care vor fi vizate pentru conformitate de către funcționarul care preia dosarul, prin aplicarea ștampilei “*CONFORM CU ORIGINALUL*” Evidența primirii dosarelor se va ține într-un registru anume destinat.

Art. 21. După data limită de depunere a dosarelor de către solicitanții de locuințe, comisia socială de analiză va proceda la studierea acestora pe baza “*CRITERIILOR – CADRU* pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii” (anexa nr. 3 la prezentul regulament) punctul A “*CRITERII DE ACCES LA LOCUINȚĂ*” art. 13 - 15 din prezentul regulament.

Art. 22. Dosarele care se încadrează în prevederile punctului A “*Criterii de acces la locuință*” din anexa nr.3 se vor înscrie pe “*LISTA SOLICITANȚILOR CARE AU ACCES LA LOCUINȚĂ*” – model anexa nr.4 .

Art. 23. Dosarele care nu se încadrează în prevederile punctului A “*Criterii de acces la locuință*” din anexa 3, se vor înscrie pe “*LISTA SOLICITANȚILOR CARE NU AU ACCES LA LOCUINȚĂ*”- model anexa nr. 5 – evidențându-se în mod distinct motivul pentru care nu au acces.

Art. 24. Comisia de analiză, prezintă Consiliului local listele prevăzute la art.22 și 23, iar pentru “*Lista solicitanților care au acces la locuință*” se fac și propuneri privind

ordinea și modul de soluționare a cererilor luându-se în considerare folosirea spațiului locativ existent, precum și cel nou construit(dacă este cazul).

Listele prevăzute la art. 22 și 23 vor fi date publicității prin afișarea la un loc accesibil publicului.

Art. 25. Pentru fiecare solicitant aflat pe “Lista solicitanților care au acces la locuință” se va întocmi de către referentul de specialitate cu spațiul locativ “ *FIȘA SOLICITANTULUI DE LOCUINȚĂ A.N.L.*” – model anexa nr.6.

Art. 26. Pentru fiecare solicitant pentru care s-a întocmit “ Fișa solicitantului de locuință A.N.L.”, funcționarii din cadrul serviciului Administrație publică locală, autoritate tutelară și asistență socială desemnați prin Dispoziția Primarului, vor efectua ancheta socială și vor întocmi “ *FIȘA DE ANCHETĂ SOCIALĂ*” – model anexa nr.7.

Art. 27. Pe baza datelor din “ Fișa solicitantului de locuință A.N.L. (anexa nr.6); “Fișa de anchetă socială” (ANEXA 7) și documentele aflate la dosar. Comisia socială de analiză va analiza fiecare solicitare în parte și va acorda punctajul pe baza “ **criteriilor de ierarhizare stabilite prin punctaj**” punctul B din Criteriile – cadru” (anexa nr.3) întocmindu-se “ *FIȘA DE CALCUL A PUNCTAJULUI*” model anexa nr.8.

Art. 28. Fișele prevăzute la art 25; 26 și 27 respectiv “Fișa solicitantului de locuință; “Fișa de anchetă socială” și “ Fișa de calcul a punctajului” se vor atașa la dosarul solicitantului făcând parte integrantă din acesta.

Art. 29. În urma acordării punctajului și pe baza studiului documentației din dosare, comisia socială de analiză întocmește “ *LISTA DE PRIORITATE PENTRU ACORDAREA LOCUINȚEI A.N.L.* “ – model anexa nr. 9 – Solicitanții se trec pe lista de prioritate în ordinea descrescătoare a punctajului cumulat obținut, iar la punctaj egal departajarea se face în funcție de situația locativă, având prioritate, numai în acest caz, solicitanții a căror situație locativă este sau poate deveni în mod iminent gravă. Dacă nici acest criteriu nu este suficient, departajarea se poate face în funcție de vechimea cererii solicitantului luând în considerație data efectivă a înregistrării cererii (zi/lună/an), având în acest caz, prioritate solicitantul a cărui cerere are vechimea cea mai mare. În cazul în care departajarea nu se poate efectua nici in baza acestor criterii, au prioritate solicitanții care au punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (stare civilă + stare de sanatate la data analizării dosarului).

Art. 30. Lista de prioritate se stabilește la darea în folosință a unor noi unități locative sau anual precum și în momentul epuizării listei de repartizare anterioare, în situația în care nu se mai construiesc locuințe pentru tineri destinate închirierii prin programul ANL. La întocmirea noii liste de prioritate se vor procesa: cererile depuse ulterior datei de preluare a dosarelor pentru care a fost întocmită lista de prioritate; dosarele procesate care nu au întrunit punctajele necesare înscrierii pe lista de repartizare reactualizată; precum și cererile din anii anteriori pentru care nu au fost depuse dosare **dar solicitanții au menționat că mențin cererea pentru o altă tranșă de locuințe construite prin A.N.L. Cererile și dosarele aflate în evidență la data scadentă pentru depunerea/reactualizarea dosarelor potrivit art. 19 și**

pentru care nu s-a depus/reactualizat dosarul se consideră soluționate prin renunțarea tacită a solicitantului și nu se mai iau în procesare la întocmirea următoarei liste de prioritate.

Art. 31. Lista de priorități se va întocmi în mod unitar în ordinea descrescătoare a punctajului. Repartizarea locuințelor se va face pe baza “Listei de repartizare” ținându-se cont de punctajul din lista de priorități în ordinea descrescătoare a numărului de camere în funcție de opțiunea solicitantului privind numărul de camere, evitându-se repartizarea unor spații excedentare, având prioritate în repartizarea locuințelor de la parter persoanele cu handicap (dacă acestea sunt consemnate în lista de repartizare). În cazul în care se epuizează listele pentru un anumit număr de camere locuințele vacante cu același număr de camere pot fi oferite solicitanților de pe listele cu un alt număr de camere.

Art. 32. Lista de priorități întocmită potrivit prevederilor art. 29 și 30 se supune aprobării Consiliului Local, după care se dă publicității prin afișare la un loc accesibil publicului.

CAP. IV. REPARTIZAREA LOCUINȚELOR

Art. 33. Data la care se poate efectua repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, este condiționată de data intrării acestora în administrarea Consiliului Local al comunei Tulgheș și este stabilită prin protocolul încheiat cu A.N.L. Locuințele devenite disponibile pe parcurs se vor repartiza cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Art. 34. “LISTA DE REPARTIZARE A LOCUINȚELOR” – model anexa nr.10 – se întocmește prin preluarea solicitanților înscriși în lista de prioritate stabilită potrivit art. 29 rămasă definitivă după soluționarea eventualelor contestații, în limita numărului de unități locative disponibile pentru închiriere. Lista de repartizare se întocmește separat pe număr de camere solicitat prin cerere, în ordinea descrescătoare a punctajului cumulat obținut și a poziției din lista de prioritate. Lista de repartizare va fi dată publicității prin afișare la un loc accesibil publicului, aceasta fiind definitivă și dând dreptul solicitantului să-i fie atribuită o locuință A.N.L.

Art. 35. La data repartizării locuințelor solicitanții acestora au obligația să reconfirme îndeplinirea criteriilor de acces la locuințele pentru tineri destinate închirierii – prin înscrierea pe cererea de solicitare a formulei “reconfirm / nu reconfirm îndeplinirea criteriilor de acces la locuință rezultate din documentele aflate la dosar”; data și semnătura.

Art. 36. În cazul dării în folosință a unor unități locative noi, repartizarea efectivă a locuinței către solicitant se va face prin convocarea tuturor beneficiarilor în ședință publică deschisă și punerea la dispoziție a schiței de amplasare a unităților locative pe baza căreia vor opta în ordinea descrescătoare a punctajului și numărului de camere solicitat pentru individualizarea locuinței (imobil; scară; etaj; apartament) pentru care va primi formularul de *REPARTIȚIE* – model anexa nr.11 în baza căruia se va încheia contractul de închiriere. În situația în care în acel an nu se construiesc locuințe noi, repartiția către solicitant se va face prin convocarea telefonică/în scris și

apoi prin atribuirea locuinței eliberate de către vechiul chiriaș, în ordinea descrescătoare a punctajului și numărului de camere solicitat , repartiție pentru care va primi formularul din anexa nr. 11.

Art. 37. Locuințele pentru tineri destinate închirierii, pentru care au fost reziliate de drept contractele de vânzare cu plata în rate, se repartizează de către inspectorul de specialitate din cadrul compartimentului urbanism, proiecte și programe al Primăriei Tulgheș, pe baza Listei de repartizare, următoarului solicitant.

CAP. V. CONTESTAȚII ȘI MOD DE SOLUȚIONARE

Art. 38. Contestațiile cu privire la acordarea priorităților se vor adresa Primarului, în termen de 7 zile de la afișarea listelor prevăzute la art.22; 23; 29 și 34.

Art. 39. Primarul va asigura soluționarea contestațiilor în termen de cel mult 15 zile de la primire în condițiile legii.

CAP. VI. ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR CONSTRUITE PRIN A.N.L.

Art. 40. În termen de cel mult 15 zile de la primirea repartiției beneficiarii de locuințe vor depune la compartimentul registratură documentația necesară încheierii contractului de închiriere.

Art. 41. Contractul de închiriere, reprezintă acordul dintre proprietar/ administratorul fondului locativ și beneficiarul repartiției de locuință construită prin ANL în condițiile prezentului regulament denumit chiriaș, consemnat în formă scrisă, ca act cu putere juridică. La baza închirierii contractului vor sta prevederile legislațiilor centrale și locale în domeniul spațiului locativ, în vigoare la data încheierii contractului.

În situația apariției unor noi acte normative și /sau modificarea și completarea celor existente, prevederile acestora vor fi notificate prin acte adiționale la contractul de închiriere.

Art. 42. Contractele de închiriere inițiale se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinței și vor cuprinde clauze referitoare la recalcularea chiriei pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani, precum și actualizarea anuală a cuantumului chiriei **pentru toti chirasii potrivit art. 8 alin. 7 din Legea 65 /2016.** După expirarea contractului inițial, prelungirea contractului se realizează la cerere și se face succesiv pe o perioadă de 1 an prin recalcularea chiriei. La data prelungirii contractului, titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada că nu au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale Tulgheș sau a unității în care își desfășoară activitatea în Tulgheș. În situația în care această condiție nu este îndeplinită, contractul de închiriere nu se mai prelungește. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 43. Chiria se stabilește anual de către autoritățile administrației publice locale și va acoperi cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, recuperarea investiției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, precum și o cotă de 1%. Cota de 1% se aplică la valoarea de înlocuire a locuinței, stabilită conform Hotărârii Guvernului nr. 962 / 2001 cu modificările și completările ulterioare.

Art. 44. Nesolicitarea prelungirii contractului de închiriere sau lipsa acestuia ca urmare a nesemnării de către părți fără justificare legislativă, presupune încetarea raporturilor dintre proprietar/ administrator și chiriaș, unitatea locativă devenind liberă de sarcini și disponibilă pentru închiriere în condițiile prezentului regulament după o notificare prealabilă de 60 zile. Cheltuielile aferente perioadei respective urmând a fi recuperate de la fostul chiriaș pe cale judecătorească.

Art. 45. Titularul de contract a unei locuințe A.N.L. nu poate prelua în spațiu, sub nici un motiv, alte persoane decât cele definite ca familie (sotul, soția, copiii, părinții soților, precum și ginerii, nurerile și copiii acestora dacă locuiesc și gospodăresc împreună) sau aflate în uniune consensuală. În caz contrar se considera că nu are trebuința de spațiul locativ respectiv și se redistribuie locuința prin rezilierea contractului de închiriere din inițiativa unilaterală a administratorului (Comuna Tulgheș, prin Consiliul Local), în urma unui preaviz de 30 de zile.

Art. 46. Cedarea dreptului de folosință a locuinței (subînchirierea), repartizată conform Listei de repartiție către titularul contractului de închiriere este interzisă, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

Art. 47. Chiriașii unei locuințe din fondul locativ construit prin ANL, nu pot beneficia de atribuirea unei alte locuințe din fondul locativ respectiv. Titularii de contracte de închiriere pot să realizeze un schimb de locuințe cu asigurarea exigențelor minime prevăzute în anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare în situații temeinic justificate, la prelungirea contractului de închiriere legal prevăzut sau în cazuri excepționale pe parcursul derulării contractului, cu aprobarea proprietarului/ administratorului fondului locativ după analizarea situației în comisia socială și avizul acesteia, după verificarea documentelor atașate și prin recalcularea chiriei.

Art. 48. Schimbul de locuințe se realizează doar în cazul imobilelor aflate în exploatare, fiind exceptate locuințele noi. Unitățile locative supuse schimbului trebuie să facă parte din aceeași categorie de locuințe construite de A.N.L., iar schimbul reprezintă o convenție/un acord între doi chiriași.

Art. 49. Comisia socială poate dispune ca în situații temeinic justificate, cu respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, schimbul de locuințe se poate realiza și între unități administrativ-teritoriale diferite, cu acordul ambelor autorități ale administrației publice locale care dețin locuințele în administrare dacă chiriasul și-a schimbat locul unde își desfășoară activitatea într-o altă unitate administrativ-teritorială.

Art. 50. De asemenea contractul poate fi reziliat în condițiile prevăzute de actele normative în vigoare ce reglementează activitățile în domeniul spațiului locativ.

Art. 51. În cazul în care proprietarul/ administratorul fondului locativ constată că un chiriaș dispune de un spațiu excedentar, sau o unitate locativă pentru care nu poate suporta chiria și cheltuielile de întreținere dovedite prin întârzieri repetate și sume mari, raportate la veniturile familiei, se poate dispune schimbul de locuință cu un spațiu adecvat și cheltuieli suportabile la data prelungirii contractului sau în cazuri excepționale pe parcursul derulării acestuia.

Art. 52. Chiriașii imobilelor construite prin A.N.L. și administrate de Consiliul Local, se pot asocia în scopul reprezentării intereselor lor în raporturile cu proprietarul/ administratorul fondului locativ precum și cu alte persoane juridice sau persoane fizice, ori pot mandata un reprezentant recunoscut și împuternicit de către proprietarul /administratorul imobilului (primăria comunei Tulgheș). Aceștia își vor orienta activitatea potrivit prevederilor Legii nr. 230/ 2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și a normelor metodologice de aplicare a acesteia

Anexele 1-11 fac parte integrantă din prezentul regulament.

**Către,
Comuna Tulgheș**

Subsemnatul / a _____ născut la
data de _____, având actul de identitate C.I./B.I. seria _____,
nr. _____, cu domiciliul/ reședința actual(ă) în
localitatea _____,

str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____
, număr _____, telefon _____, adresa e-mail

chiriaș / tolerat în spațiu, proprietarul spațiului fiind

Starea civilă _____

Număr de membri în familie _____ și alte persoane aflate în întreținere _____

Sunt de profesie _____ cu locul de muncă în

localitatea _____ la (instituția, societatea, unitatea)

Solicit să fiu luat în evidență pentru repartizarea unei locuințe pentru tineri destinate
închirierii construite prin A.N.L.

Număr de camere solicitat _____

Menționez că nici eu și nici membrii familiei nu deținem și nu am deținut o altă
locuință în proprietate și nu sunt beneficiarul unei alte locuințe pentru tineri
destinată închirierii în localitatea Tulgheș.

Data _____

Semnătura

Anexa nr.2

DOCUMENTELE

ce se depun la dosarul de solicitare a locuinței destinate închirierii pentru tineri, construite prin A.N.L.

- cerere tip model anexa nr.1 – în care se va consemna numărul de camere solicitat;
- copie după certificatul de naștere al solicitantului și membrilor de familie și /sau altor persoane aflate în întreținere;
- copie după actul de identitate al solicitantului și membrilor de familie și /sau altor persoane aflate în întreținere;
- copie după certificatul de căsătorie(dacă este cazul);
- sentința de divorț definitivă și irevocabilă (dacă este cazul);
- documente din care să rezulte luarea în întreținere a altor persoane în condițiile legislației în domeniu , sentința judecătorească privind obligația întreținerii sau contract de întreținere autentificat notarial (dacă este cazul);
- declarație notarială din care să rezulte că titularul cererii de locuință și membrii familiei acestuia – soț / soție, copii și / sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – nu dețin și nu au deținut o altă locuință în proprietate și / sau nu sunt beneficiarii unei alte locuințe cu chirie proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care-și desfășoară activitatea în Comuna Tulgheș;
- contract de închiriere înregistrat la Administrația locală a finanțelor publice – în cazul în care solicitantul este chiriaș în spațiul din fondul locativ-privat-(în contact se va menționa în mod expres suprafața locuibilă) (dacă este cazul);
- documente din care să rezulte **suprafața locuibilă** deținută (cu chirie/ tolerat în spațiu) m.p. / (contract de vânzare-cumpărare; schița locuinței; extras C.F; adeverință de impunere);
- documente din care să rezulte dacă solicitantul, un alt membru al familiei și / sau aflat în întreținere suferă de o boală care necesită potrivit legii, însoțitor sau o cameră în plus, **certificat medical** (dacă este cazul) **semnat de medicul de specialitate și de conducătorul instituției medicale**;
- adeverință de la locul de muncă al titularului de cerere din care să rezulte salariul brut însoțită de o copie după contractul de muncă (titularizarea pe post în cazul celor din învățământ ordinul de repartitie pentru rezidenți sau stagiați). Copiile vor fi certificate pentru autenticitate de către unitatea emitentă a adeverinței; Adeverințe de la locul de muncă din care să rezulte salariul brut, cupon pensie, cupon alocație, adeverință de venit de la Administrația Finanțelor Publice (după caz) ale tuturor membrilor familiei care vor locui împreună în locuința de tip A.N.L.;
- documente din care să rezulte nivelul de studii și / sau pregătire profesională a titularului de cerere (diplomă; certificat; atestat, foaie matricolă; etc.);
- alte documete sau înscrisuri pe care le consideră necesare în sprijinul aplicării prevederilor criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererii.

Notă: După verificarea documentelor de la dosar și vizarea copiilor pentru conformitate cu originalul, actele în original se înapoiază titularului de dosar.

CRITERII – CADRU
pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de
locuințe și în repartizarea locuințelor pentru tineri destinate închirierii
(conform H.G. nr. 962 / 2001 cu modificările și completările
ulterioare)

A. CRITERII DE ACCES LA LOCUINȚĂ

1. Titularul cererii de repartizare a unei locuințe pentru tineri, destinată închirierii, trebuie să fie major, în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii, și să poată primi repartiție pentru locuință în cel mult 36 de luni de la împlinirea acestei vârste. Cererea de locuință se efectuează numai individual și în nume propriu.

2. Titularul cererii de locuință și ceilalți membri ai familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - trebuie să nu dețină și să nu fi deținut o altă locuință în proprietate și/sau să nu fie beneficiarul unei alte locuințe cu chirie, proprietate de stat, proprietatea a unității administrativ – teritoriale sau a unității în care-și desfășoară activitatea în raza administrativ – teritorială a comunei Tulgheș.

Acte doveditoare: declarații autentificate ale titularului cererii și, după caz, ale soției/soțului și ale celorlalți membri majori din familia acestuia.

NOTĂ: Restricția referitoare la nedeținerea unei locuințe în proprietate nu are în vedere locuințele înstrăinate în urma unei acțiuni de partaj sau locuințele trecute în proprietatea statului în mod abuziv și care nu au fost retrocedate în natură. Restricția nu se aplică în cazul deținerii cu chirie a unui spațiu locativ în cămine de familiști sau nefamiliști, precum și chiriașilor din locuințele preluate abuziv de stat și care fac obiectul unor solicitări de retrocedare sau care sunt retrocedate către foștii proprietari. Prin cămine de familiști sau nefamiliști se înțelege clădirile dotate cu camere de locuit individuale și cu dependințele, dotările și utilitățile comune. **De asemenea, restricția nu se aplică în situația în care titularul cererii de locuință și ceilalți membri ai familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia dețin, alături de alte persoane, cote-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii.**

3. Solicitantul – titular de cerere de locuință va putea beneficia de repartizarea unei locuințe destinate închirierii doar dacă își desfășoară activitatea pe raza administrativ – teritorială a comunei Tulgheș, unde sunt amplasate locuințele.

4. Repartizarea locuințelor se face în limita fondului disponibil, luându-se în

considerare atât locuințele libere din fondul existent cât și locuințele ce urmează a fi finalizate în cadrul unor obiective de investiții și cuprinse în programul de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii.

NOTĂ: *Lista de priorități se stabilește anual precum și în momentul epuizării listei de repartizare anterioare ori de câte ori este nevoie, conform graficului calendar aprobat de Consiliul Local.*

Solicitanții înscriși în lista de priorități care îndeplinesc toate criteriile de acces la locuințe și care nu pot beneficia de repartizarea unei locuințe în limita fondului disponibil în anul respectiv, pot primi repartiții în anii următori, în limita fondului disponibil în fiecare an și în noua ordine de prioritate stabilită.

B. CRITERII DE IERARHIZARE STABILITE PRIN PUNCTAJ

1. SITUAȚIA LOCATIVĂ ACTUALĂ

- 1.1. Chiriaș în spațiu din fondul locativ privat 10 pct
- 1.2. Tolerat în spațiu 7 pct
- 1.3. Suprafața locuibilă deținută (cu chirie, tolerat în spațiu) - mp/locatar - :
- mai mare de 15 mp. și până la 18 mp inclusiv 5 pct
- mai mare de 12 mp și până la 15 mp inclusiv 7 pct
- mai mare sau egală cu 8 mp și până la 12 mp inclusiv 9 pct
- mai mică de 8 mp 10 pct

NOTĂ: *În cazul celor tolerați în spațiu, toată suprafața locativă a imobilului se împarte la numărul total al locatarilor, în care sunt incluși și cei care nu fac parte din familia solicitantului de locuință, dar care locuiesc în același imobil. În cazul spațiilor locative închiriate, suprafața locativă deținută conform contractului de închiriere se împarte numai la numărul membrilor familiei solicitantului de locuință. La stabilirea numărului de membri ai familiei solicitantului de locuință se va avea în vedere componența familiei definită la cap. A pct. 2.*

2. STAREA CIVILĂ ACTUALĂ

2.1. Stare civilă:

- Căsătorit 10 pct
- Necăsătorit 8 pct

2.2. Număr de persoane în întreținere:

- a. Copii
- 1 copil 2 pct
- 2 copii 3 pct
- 3 copii 4 pct

- 4 copii5 pct
> 4 copii5 pct. + 1 pct pentru fiecare copil
b. alte persoane, indiferent de numărul acestora 2 pct

3. STAREA DE SĂNĂTATE ACTUALĂ

Boala de care suferă solicitantul, un alt membru al familiei sau aflat în întreținere necesită, potrivit legii, însoțitor sau o cameră în plus2 pct

4. VECHIMEA CERERII SOLICITANTULUI

- 4.1. până la 1 an 1 pct.
4.2. între 1 și 2 ani 3 pct
4.3. între 2 și 3 ani6 pct
4.4. între 3 și 4 ani..... 9 pct
4.5. pentru fiecare an peste 4 ani 4 pct

5. NIVELUL DE STUDII ȘI /SAU PREGĂTIRE PROFESIONALĂ

- 5.1. fără studii și fără pregătire profesională 5 pct.
5.2. cu școală generală, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă..... 8 pct.
5.3. cu studii medii, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă..... 10 pct.
5.4. cu pregătire profesională, prin studii medii sau profesionale de specialitate și/sau prin studii superioare de scurtă durată.....13 pct.
5.5. cu studii superioare15 pct.

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

6. SITUAȚII LOCATIVE SAU SOCIALE DEOSEBITE

- 6.1. tineri proveniți din case de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani.. 15 pct.
2.tineri care au adoptat sau adoptă copii10 pct.
6.3. tineri evacuați din case naționalizate 5 pct.

7. VENITUL MEDIU BRUT LUNAR/MEMBRU DE FAMILIE

7.1. mai mic decât salariul minim pe economie 15
pct.

7.2. între salariul minim pe economie și salariul mediu brut pe economie..... 10
pct.

***NOTĂ:** - Criteriile de ierarhizare stabilite prin punctaj se aplică numai solicitanților de locuință care au îndeplinit în totalitate criteriile specificate la capitolul A de mai sus; În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați funcție de situația locativă constatată la data efectivă a repartizării locuințelor, având prioritate, numai în acest caz, solicitanții a căror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă. Dacă nici acest criteriu nu este suficient, departajarea se poate face funcție de vechimea cererii solicitantului, luând în considerație data efectivă a înregistrării cererii (zi/lună/an), având prioritate, în acest caz solicitantul a cărui cerere are vechimea mai mare. În cazul când departajarea nu se poate efectua nici în baza acestor criterii, au prioritate solicitanții care au punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (starea civilă + starea de sănătate actuală).*

LISTA SOLICITANȚILOR
care au acces la locuință (prin îndeplinirea prevederilor pct. A
din criteriile – cadru anexa nr.3)

NR. CRT.	NUMELE ȘI PRENUMELE Adresa	NR. DOSAR/CERERE	DATA DEPUNERII CERERII	OBS.
1	2	3	4	5

LISTA SOLICITANȚILOR
care nu au acces la locuință (prin neîndeplinirea prevederilor pct. A
din criteriile – cadru anexa nr.3)

NR. CRT.	NUMELE ȘI PRENUMELE Adresa	NR. DOSAR/CERERE	DATA DEPUNERII CERERII	OBS.
1	2	3	4	5

COMISIA SOCIALĂ DE ANALIZĂ

FIȘA SOLICITANTULUI DE LOCUINȚA A.N.L.

Dosar nr. _____

Numele și prenumele solicitantului

Vârsta (în ani la data depunerii cererii)

Adresa _____

Situația locativă:

- chiriaș în spațiu din fond locativ privat

- tolerat în spațiu _____

Suprafața locuibilă deținută m.p./ locatar

Starea civilă:

- căsătorit _____

- necăsătorit _____

Starea de sănătate:

- fără probleme de sănătate _____

- afecțiuni ale solicitantului sau membrului de familie care necesită însoțitor sau o cameră în plus _____

Data depunerii cererii: _____

Numărul de camere solicitat

Nivelul de studii și /sau pregătire profesională

Locul de muncă și localitatea unde-și desfășoară activitatea

Situații locative sau sociale deosebite:

- provenit din case de ocrotire socială _____

- a adoptat sau adoptă copii

- evacuat din case naționalizate

Alte notificări: _____

Întocmit

FIȘA DE ANCHETĂ SOCIALĂ

1. *Date personale ale titularului de cerere pentru locuință A.N.L.*

Numele _____ și _____ prenumele:

Adresa: _____

2. *Situația locativă:*

- chiriaș în spațiu din fondul locativ privat; "

- tolerat în spațiu; "

3. *Starea civilă:*

- căsătorit: " - necăsătorit: " - alte situații: _____

4. *Membri de familie și / sau alte persoane care locuiesc în acelaș imobil*

Nr. Crt.	Numele și prenumele	Calitatea
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		

5. *Suprafața locuibilă deținută (cu chirie; tolerat în spațiu) m.p. / locatar sau membru al familiei solicitantului:*

a) mai mare de 15 m.p. și până la 18 m.p. inclusiv

b) mai mare de 12 m.p. și până la 15 m.p. inclusiv

c) mai mare sau egală cu 8 m.p. și până la 12 m.p. inclusiv

d) mai mică de 8 m.p.

6. *Consemnări în cazul că situația locativă este sau poate deveni în mod iminent gravă:*

Data _____

Întocmit

Luat la cunoștință

FIȘA DE CALCUL
a punctajului total conform Pct. B. criteriilor – cadru anexa nr.3
 Dosar _____ nr. _____ Titular _____

CRITERII	PUNCTAJ	
	ETALON	ACORDAT
1. SITUAȚIA LOCATIVĂ	X	X
1.1. Chiriaș în spațiu din fondul locativ privat	10	
1.2. Tolerat în spațiu	7	
1.3. Suprafața locuibilă deținută m.p./ locatar	X	X
a. Mai mare de 15 mp. și până la 18 mp. inclusiv	5	
b. Mai mare de 12 mp și până la 15 mp. inclusiv	7	
c. Mai mare sau egală cu 8 mp. și până la 12 mp. inclusiv	9	
d. Mai mică de 8 mp.	10	
2. STAREA CIVILĂ ACTUALĂ	X	X
2.1. Starea civilă:	X	X
a. căsătorit	10	
b. necăsătorit	8	
2.2. Număr persoane în întreținere:	X	X
a. copii	X	X
- 1 copil	2	
- 2 copii	3	
- 3 copii	4	
- 4 copii	5	
- Peste 4 copii – 5 pct. și câte 1 pct. pentru fiecare	5+....	
b. alte persoane, indiferent de numărul acestora	2	
3. STAREA DE SĂNĂTATE (necesită îngrijitor sau 1 cameră în plus)	2	
4. VECHIMEA CERERII	X	X
4.1. până la 1 an	1	
4.2. între 1 și 2 ani	3	
4.3. între 2 și 3 ani	6	
4.4. între 3 și 4 ani	9	
4.5. pentru fiecare an peste 4 ani	4	
5. NIVELUL DE STUDII ȘI/SAU PREGĂTIRE PROFESIONALĂ	X	X
5.1. fără studii și pregătire profesională	5	
5.2. cu școală generală, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă	8	

5.3. cu studii medii, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă	10	
5.4. cu pregătire profesională, prin studii medii sau profesionale de specialitate și/au SSD	13	
5.5. cu studii superioare	15	
6. SITUAȚII LOCATIVE SAU SOCIALE DEOSEBITE	X	X
6.1. tineri din case de ocrotire socială care au 18 ani	15	
6.2. tineri care au adoptat sau adoptă copii	10	
6.3. tineri evacuați din case naționalizate	5	
7. VENITUL MEDIU BRUT LUNAR/MEMBRU DE FAMILIE	X	X
7.1. mai mic decât salariul minim pe economie	15	
7.2. între salariul minim pe economie și salariul mediu brut pe economie	10	
TOTAL PUNCTAJ OBȚINUT	X	

COMISIA SOCIALĂ DE ANALIZĂ

COMUNA TULGHEȘ
- Consiliul local -

**LISTA DE PRIORITATE
pentru acordarea locuinței A.N.L.**

NR. CRT.	NUMELE ȘI PRENUMELE Adresa	PUNCTAJ REALIZAT	NR. DOSAR	DATA DEPUNERII CERERII	NR. CAMERE SOLICITAT	OBS.
1	2		3	4		5

COMISIA SOCIALĂ DE ANALIZĂ

COMUNA TULGHEȘ
- Consiliul local -

LISTA DE REPARTIZARE
a locuințelor pentru tineri în regim de închiriere construite prin
A.N.L. Apartament cu _____ camere

NR. CRT.	NUMELE PRENUMELE Adresa	ȘI	NR. DOSAR	PUNCTAJ REALIZAT	OBS.
1	2		3		5

--	--	--	--	--

Notă: Lista de repartizare se întocmește separat pe numere de camere per unitate locativă solicitată.

COMISIA SOCIALĂ DE ANALIZĂ

REPARTIȚIE

Nr. _____ din _____

În baza Hotărârii Consiliului Local nr. _____ din _____

s-a repartizat cu titlul de închiriere locuința construită prin A.N.L.

situată în _____

str. _____ nr. _____

Bl. ___ Sc. ___ Et. ___ ap. ___ D-lui (nei) _____

titular al dosarului de locuință A.N.L. nr. _____

Prezenta constituie actul justificativ de bază, la încheierea contractului de închiriere.

Președintele ședinței
Consilier local
Moldovan Angela

Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general UAT
Zaharia Constantin