



Nr. 41589 / 18.11.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru modificarea Regulamentului privind repartizarea, închirierea și administrarea locuințelor sociale, a locuințelor din fondul locativ și a altor locuințe aflate în proprietatea publică/privată a Municipiului Aiud, precum și aprobarea criteriilor de ierarhizare în vederea repartizării locuințelor, aprobat prin HCL nr. 215/22.09.2022, modificat și completat prin HCL 224/19.10.2023 și HCL nr. 3 din 18.01.2024

Având în vedere:

Articolul nr. 43 din Legea 114/1996 prin care locuințele sociale se repartizează de către consiliile locale pe baza criteriilor stabilite anual de acestea, în condițiile prevederilor prezentului capitol și de ele pot beneficia, în ordinea de prioritate stabilită de consiliile locale.

Faptul că în urma verificărilor documentelor și a deplasărilor în teren am identificat chiriași care dețin societăți comerciale și/sau au calitatea de administrator/ asociat în cadrul acestora, precum și chiriași care locuiesc în străinătate de mai mult de 3 luni, cu excepția chiriașilor care au de efectuat intervenții/tratamente medicale de specialitate în alte localități din țară sau străinătate, motiv pentru care considerăm necesar modificarea Regulamentului astfel încât aceste persoane să nu mai aibă acces la locuințe cu chirie din fondul locativ al Municipiului Aiud.

Față de cele arătate mai sus, propunem aprobarea noului Regulament privind repartizarea, închirierea și administrarea locuințelor sociale, a locuințelor din fondul locativ și a altor locuințe aflate în proprietatea publică/privată a Municipiului Aiud și a anexelor acestuia, în forma prezentată.

1. Se completează Art. 4 ale Anexei 1 din HCL nr. 3 din 18.01.2024 prin adăugarea unui nou termen:

Indicatori de performanță: parametrii măsurabili ai serviciilor oferite chiriașilor care trebuie realizați de către Primăria Municipiului Aiud și Serviciul Public Administrația Patrimoniului Local Aiud.

2. Se completează Art. 12 ale Anexei 1 din HCL nr. 3 din 18.01.2024 astfel:

Pot beneficia de locuințe sociale în condițiile Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, persoanele sau familiile, care:

e) au un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința.



” lit. e ¹) Comisia va verifica dacă venitul solicitantului și situația financiară a acestuia și a membrilor familiei acestuia, depășește nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de INS și se va proceda astfel:

- se va solicita de la Serviciul Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei Municipiului Aiud, atât pentru solicitant cât și pentru membrii familiei, după caz, un certificat de atestare fiscală, document ce cuprinde toate bunurile mobile și imobile, inclusiv cele înstrăinate/ieșite din patrimoniu cu titlu oneros sau gratuit;

- prin aplicația informatică PatrimVen se vor interoga veniturile obținute atât de solicitant cât și de membrii familiei, după caz, din activități economice desfășurate de către aceștia sau din alte surse de venituri;

- se va solicita de la Oficiul Național al Registrului Comerțului informații cu privire la eventualele activități economice desfășurate atât de solicitant cât și de membrii familiei acestuia;

- în cazul în care va considera necesar, comisia va sesiza ANAF în legătură cu eventualele activități economice identificate ca fiind nedeclarate.

h) Nu dețin societăți comerciale și/ sau nu au calitatea de administrator / asociat în cadrul acestora;

i) Nu dețin un autovehicul cu drept de circulație pe drumurile publice cu o vechime mai mică de 10 ani, cu excepția celor utilizate si/sau adaptate pentru transportul persoanelor cu dizabilități.”

3. Art. 29 alin. (1) din Anexa 1 la HCL nr. 3 din 18.01.2024 se modifică și va avea următorul conținut:

Nu pot beneficia de locuințe, persoanele sau familiile care se găsesc în una din următoarele situații:

În cazul locuințelor sociale și a locuințelor cu chirie din fondul locativ:

- e) dețin societăți comerciale și/ sau au calitatea de administrator/ asociat în cadrul acestora;
- f) dețin un autovehicul cu drept de circulație pe drumurile publice cu o vechime mai mică de 10 ani, cu excepția celor utilizate si/sau adaptate pentru transportul persoanelor cu dizabilități;
- g) au un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, mai mare decât nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică.

4. Art. 31 din Anexa 1 la HCL nr. 3 din 18.01.2024 se modifică și va avea următorul conținut:

(1) Continuitatea contractelor de închiriere pentru spațiile cu destinația de locuințe se poate asigura prin prelungirea duratei închirierii pe perioade de câte **5 ani pentru**



locuințele din fondul locativ și locuințele sociale și 6 luni pentru locuințele de necesitate.

(2) Prelungirea se va realiza doar sub condiția reconfirmării îndeplinirii criteriilor de eligibilitate, ca urmare a reevaluării situației chiriașului. Excepție fac locuințele de necesitate pentru care prelungirea se realizează în baza Hotărârii Consiliului Local.

(3) Prelungirea contractelor de închiriere nu se aplică chiriașilor care au părăsit definitiv locuința repartizată. Se consideră părăsire definitivă a locuinței, absența nemotivată pe o perioadă mai mare de 3 luni, în care nu a fost notificat proprietarul de către persoana în cauză, cu excepția efectuării de intervenții/tratamente medicale de specialitate în alte localități din țară sau străinătate, coroborat cu facturile emise pentru utilități, declarațiile vecinilor și a verificărilor de la fața locului.

(4) Cu 60 de zile anterior expirării duratei contractului de închiriere pentru locuințele sociale și locuințele cu chirie din fondul locativ, comisia va solicita Direcției de Asistență Socială Aiud, întocmirea unei anchete sociale pentru reevaluarea situației familiale.

5. Art. 32 din Anexa 1 ale HCL nr. 3 din 18.01.2024 se modifică și va avea următorul cuprins:

Dacă în urma reevaluării se constată neîndeplinirea condițiilor de atribuire a contractului de închiriere, durata acestuia nu se prelungește, acesta încetând prin ajungere la termen. În această situație, chiriașului îi revine obligația de a părăsi locuința, în termen de 30 zile de la data încetării contractului. Părțile vor întocmi și semna un proces - verbal de predare - primire a locuinței.

6. Art. 33 din Anexa 1 ale HCL nr. 3 din 18.01.2024 se completează cu următoarele:

e) verificarea periodică, cel puțin o dată pe an sau ori de câte ori este nevoie, a modului de întreținere și exploatare a locuințelor de către chiriași. Constatările făcute cu ocazia verificărilor vor fi consemnate într-o fișă tehnică de constatare care va fi semnată de chiriaș și un reprezentant al proprietarului. Dacă se constată că imobilul a fost deteriorat ca urmare a întreținerii defectuoase sau cu rea intenție de către chiriaș, se întocmește devizul estimativ cu lucrările care necesită a fi efectuate, fiind somat chiriașul care le-a produs să le execute pe cont propriu iar în caz de neconformare acesta va fi acționat în justiție pentru recuperarea prejudiciului, rezilierea contractului când este cazul și evacuarea din imobil.

f) realizarea investițiilor, a reparațiilor și a reabilitărilor locuințelor aparținând fondului locativ al Municipiului Aiud.

7. În cadrul Anexei 1 la HCL nr. 3 din 18.01.2024 se introduce un nou capitol intitulat "Capitolul VI Indicatori de performanță", care cuprinde următoarele:

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



(2) Compartimentul de audit va monitoriza și va verifica atingerea și respectarea indicatorilor de performanță. În cazul constatării nerespectării indicatorilor de performanță, compartimentul de audit din cadrul Primăriei Municipiului Aiud va propune un plan de acțiune pentru remedierea neconformităților constatate.

(3) Indicatorii de performanță se referă, în principal, la următoarele activități:

- a) continuitatea din punct de vedere cantitativ și calitativ;
- b) adaptările la cerințele concrete, diferențiate în timp și spațiu, ale comunității locale;
- c) satisfacerea echitabilă și nepreferențială a tuturor chiriașilor, în calitatea lor de utilizatori ai serviciului;
- d) administrarea și gestionarea serviciului în interesul comunității locale;
- e) încasarea contravalorii chiriei;
- f) îndeplinirea prevederilor contractuale;
- g) soluționarea în timp util a reclamațiilor cu privire la administrarea fondului locativ;
- h) evidența lucrărilor de mentenanță și reparații la fondul locativ.

(4) Indicatorii de performanță au un caracter minimal și pot fi modificați/suplimentați conform prevederilor legale.

Nr. crt.	Indicatori de performanță minimali	Grad de îndeplinire
0	1	2
1.	Gradul de ocupare a fondului locativ din totalul fondului locativ disponibil	
2.	Gradul de realizare a lucrărilor de întreținere, reparații și reabilitare a imobilelor aparținând fondului locativ, conform planului anual de lucrări și a bugetului anual de venituri și cheltuieli aprobate anual de către autoritatea administrației publice locale	
3.	Numărul de reclamații și sesizări de la chiriași privind calitatea, modul de prestare și siguranța serviciului public. a) Numărul de reclamații care s-au dovedit a fi justificate, raportat la numărul de reclamații primite; b) Numărul de reclamații la care s-a răspuns în termenul legal, raportat la numărul total de reclamații; c) Numărul de reclamații rezolvate raportat la numărul de reclamații justificate	
4.	Gradul de colectare a chiriilor	
5.	Gradul de achitare a datoriilor către bugetul local	

(5) Anual Primăria Municipiului Aiud va pregăti un raport în care se va preciza modul în care au fost îndepliniți indicatorii de performanță stabiliți.

8. Se elimină criteriul nr. 1.1 din Anexa 2 la HCL nr. 3/18.01.2024, deoarece acesta este criteriu de eligibilitate și nu se punctează.



9. Criteriul nr. 2.1.1. din Anexa 2 la HCL nr. 3/18.01.2024 se completează și va avea următorul conținut:

2.1.1. pentru fiecare copil cu vârsta mai mare de 2 ani 10 puncte

10. Criteriul nr. 7.1. din Anexa 2 la HCL nr. 3/18.01.2024 se renumerează și va deveni criteriul 8 și actualul criteriu 8, se renumerează cu 9.:

11. Se completează criteriile eliminatorii din Anexa 2 la HCL nr. 3/18.01.2024 cu următoarele:

CRITERII ELIMINATORII

1. Nu pot beneficia de locuințe sociale, persoanele sau familiile care:

e) dețin societăți comerciale și/ sau au calitatea de administrator/ asociat în cadrul acestora;

f) dețin un autovehicul cu drept de circulație pe drumurile publice cu o vechime mai mică de 10 ani, cu excepția celor utilizate si/sau adaptate pentru transportul persoanelor cu dizabilități.

12. Criteriul nr. 4.3. din Anexa 3 la HCL nr. 224/19.10.2023 se renumerează și devine criteriul nr. 5.

13. Criteriul nr. 7.1. din Anexa 3 la HCL nr. 224/19.10.2023 se completează și va avea următorul conținut:

7.1. pentru fiecare copil cu vârsta mai mare de 2 ani 10 puncte

14. Se completează criteriile eliminatorii din Anexa 3 la HCL nr. 224/19.10.2023 cu următoarele:

CRITERII ELIMINATORII

1. Nu pot beneficia de locuințe cu chirie din fondul locativ, persoanele sau familiile care:

e) dețin societăți comerciale și/sau au calitatea de administrator/asociat în cadrul acestora;

f) dețin un autovehicul cu drept de circulație pe drumurile publice cu o vechime mai mică de 10 ani, cu excepția celor utilizate si/sau adaptate pentru transportul persoanelor cu dizabilități;

g) au un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, mai mare decât nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică.

15. Criteriul nr. 3.1.1. din Anexa 4 la HCL nr. 224/19.10.2023 se completează și va avea următorul conținut:

3.1.1. pentru fiecare copil cu vârsta mai mare de 2 ani 10 puncte

16. Criteriul nr. 5.1. din Anexa 4 la HCL nr. 224/19.10.2023 se renumerează și va deveni criteriul 6 și actualul criteriu 6, se renumerează cu 7.



17. Art. 3 al Anexei 1.8. din HCL nr. 224/19.10.2023 se modifică și va avea următorul cuprins:

- (1) Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de __/__/____ până la data de __/__/____, conform Legii nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Prelungirea se va realiza doar sub condiția reconfirmării îndeplinirii criteriilor de eligibilitate, ca urmare a reevaluării situației chiriașului. Excepție fac locuințele de necesitate pentru care prelungirea se realizează în baza Hotărârii Consiliului Local. Cu 60 de zile anterior expirării duratei contractului de închiriere pentru locuințele sociale și locuințele cu chirie din fondul locativ, comisia va solicita Direcției de Asistență Socială Aiud, întocmirea unei anchete sociale pentru reevaluarea situației familiale.
- (3) Dacă în urma reevaluării se constată neîndeplinirea condițiilor de atribuire a contractului de închiriere, durata acestuia nu se prelungește, acesta încetând prin ajungere la termen. În această situație, chiriașului îi revine obligația de a părăsi locuința, în termen de 30 zile de la data încetării contractului. Părțile vor întocmi și semna un proces - verbal de predare - primire a locuinței.
- (4) Prelungirea contractelor de închiriere nu se aplică chiriașilor care au părăsit definitiv locuința repartizată. Se consideră părăsire definitivă a locuinței, absența nemotivată pe o perioadă mai mare de 3 luni, în care nu a fost notificat proprietarul de către persoana în cauză, cu excepția efectuării de intervenții/tratamente medicale de specialitate în alte localități din țară sau străinătate, coroborat cu facturile emise pentru utilități, declarațiile vecinilor și a verificărilor de la fața locului.
- (5) La solicitarea chiriașilor și în limita locuințelor disponibile pentru închiriere se poate realiza un schimb de locuințe, cu asigurarea exigențelor minimale prevăzute în anexa nr. 1 la Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- (6) Schimbul de locuințe sau schimbarea locuinței se realizează doar în cazul imobilelor aflate în exploatare, fiind exceptate locuințele noi.
- (7) Unitățile locative supuse schimbului/ schimbării trebuie să facă parte din aceeași categorie de locuințe, iar schimbul reprezintă o convenție/un acord între doi chiriași.

18. Art. 7 din Anexa 1.8. HCL 224/19.10.2023 se completează cu următoarele:

Art. 7 Prezentul contract poate fi **reziliat** înainte de termenul pentru care s-a încheiat, astfel:

- (1) **De plin drept**, fără intervenția instanței de judecată, din inițiativa proprietarului, prin simpla notificare emisă chiriașului prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, în următoarele situații:
- k) atunci când, în urma reevaluării situației socio – familiale a chiriașului se constată faptul că acesta nu mai îndeplinește condițiile de eligibilitate pentru continuarea contractului de închiriere.

19. Art. 11 din Anexa 1.8. HCL 224/19.10.2023 se modifică și va avea următorul conținut:

În toate cazurile în care intervine rezilierea, respectiv încetarea contractului, chiriașului îi revine obligația de a părăsi locuința, obiect al contractului, în termen de 30



de zile de la data rezilierii/încetării contractului. Părțile vor întocmi și semna un proces - verbal de predare - primire a locuinței.

20. Art. 15 din Anexa 1.8. la HCL nr. 224/19.10.2023 se modifică și va avea următorul conținut:

Se consideră părăsire definitivă a locuinței absența nemotivată pe o perioadă mai mare de 3 luni în care nu a fost notificat proprietarul de către persoana în cauză, cu excepția efectuării de intervenții/tratamente medicale de specialitate în alte localități din țară sau străinătate, coroborat cu facturile emise pentru utilități, declarațiile vecinilor și a verificărilor de la fața locului.

21. Art. 18 din Anexa 1.8. din HCL 224/19.10.2023 se modifică și va avea următorul conținut:

În caz de divorț, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere sau a celui căruia îi sunt încredințați spre creștere și educare copiii minori. În cazul în care la finalizarea divorțului instanța n-a atribuit beneficiul contractului de închiriere sau nu există minori în familie, se reevaluează situația familială și se decide asupra modificării/încetării contractului de închiriere.

22. Capitolul VI Rezilierea contractului din Anexa 1.9 ale HCL 224/19.10.2023 se completează cu litera f) și va avea următorul conținut:

f) În cazul absenței nemotivate de la domiciliu pe o perioadă mai mare de 3 luni în care nu a fost notificat proprietarul de către persoana în cauză, cu excepția efectuării de intervenții/tratamente medicale de specialitate în alte localități din țară sau străinătate, coroborat cu facturile emise pentru utilități, declarațiile vecinilor și a verificărilor de la fața locului.

În temeiul art. 136 alin (1) – (8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, pentru motivele menționate mai sus, se propune spre analiză și dezbateri proiectul de hotărâre privind modificarea Regulamentului privind repartizarea, închirierea și administrarea locuințelor sociale, a locuințelor din fondul locativ și a altor categorii de locuințe aflate în proprietatea publică/privată a Municipiului Aiud, aprobat prin HCL 224/19.10.2023 și HCL nr. 3 din 18.01.2024.

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF,

Arhitect Șef,
Romana Donca

Director executiv adjunct,
Delia Daniela Florea

Întocmit,
Tamasi Ildiko