

**Regulament privind repartizarea, închirierea și administrarea locuințelor sociale,
de necesitate și a locuințelor din fondul locativ și a altor locuințe aflate în
proprietatea publică/privată a Municipiului Aiud**

CAPITOLUL I CONSIDERAȚII GENERALE

Art. 1 Obiectul prezentului regulament îl constituie repartizarea, închirierea și administrarea locuințelor aflate în proprietatea publică/privată a Municipiului Aiud.

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

- Legea nr. 114/1996, privind Legea locuinței republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 253 din 20 iulie 2022 pentru modificarea și completarea Legii locuinței nr. 114/1996;
- H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor Metodologice de punere în aplicare a Legii locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 74 din 28 iunie 2007 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari;
- H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public și privat al statului sau unităților administrativ - teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenții și cămine pentru salariații societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome;
- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009, republicată, privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 292/2011 a asistenței sociale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 196 din 31 octombrie 2016 privind venitul minim de incluziune;
- Legea 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 151 din 24 iulie 2019 pentru completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare.

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

- principiul transparenței – locuințele aflate în fondul locativ se repartizează și se închiriază pe baza listei de priorități aprobată de Consiliul Local al Municipiului Aiud, în condițiile legii;

- principiul egalității și nediscriminării – 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 gospodărește singură. Este asimilată persoanei singure și copilul major care, deși locuiește cu părinții, se gospodărește separat;
- **Tineri:** persoane majore în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe;
- **Locuință:** construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;
- **Locuință cu chirie:** locuință care se atribuie cu chirie unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței;
- **Locuință socială:** locuință 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;
- **Locuință de necesitate:** Locuință destinată cazării temporare: **(i)** a persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente sau ale căror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari; **(ii)** victimelor violenței domestice, ca măsură complementară celor prevăzute de lege în domeniul asistenței sociale și protecției victimelor violenței domestice;
- **Locuință de sprijin:** Locuință cu o suprafață utilă de cel mult 100 mp, care se atribuie cu chirie unor persoane sau familii care au fost evacuate prin proceduri de executare silită din locuințele proprietate personală, în urma neachitării obligațiilor contractuale prevăzute în contracte de credit ipotecar, și a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței;
- **Locuință de serviciu:** locuință destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;
- **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 Aiud, în care sunt cuprinși toți solicitanții de locuințe sociale, locuințe din fondul locativ și alte locuințe aparținând patrimoniului public/privat al Municipiului Aiud, care îndeplinesc criteriile, în ordinea descrescătoare a punctajului primit la criteriile de ierarhizare și pe baza căruia se atribuie solicitanților, cu chirie, locuințele disponibile;

- **Listă de repartizare:** act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Aiud, în care se înscrie un număr de solicitanți corespunzător numărului de locuințe, 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 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 proprietarului și chiriașului privind repartizarea, închirierea și administrarea locuinței;
- **Comisie mixtă de repartiție a locuințelor:** comisie constituită prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Aiud, cu atribuții privind analizarea solicitărilor de locuințe aflate în fondul locativ al Municipiului Aiud, stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe în repartizarea locuințelor și stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuințele, având rol consultativ, de avizare.
- **Indicatori de performanță: parametrii măsurabili ai serviciilor oferite chiriașilor care trebuie realizați de către Primăria Municipiul Aiud și Serviciul Public Administrația Patrimoniului Local Aiud.**

Art. 5 Categoriile de locuințe aflate în patrimoniul public/privat al Municipiului Aiud:

- a) locuințe destinate închirierii din fondul locativ;
- b) locuințe sociale destinate închirierii persoanelor și/sau familiilor îndreptățite potrivit Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- c) locuințe de necesitate.

Art. 6 Locuințele sociale situate în Municipiul Aiud și aparțin domeniului public/privat al municipiului Aiud și nu pot face obiectul unor contracte de vânzare – cumpărare.

CAPITOLUL II CONSTITUIREA FONDULUI DE LOCUINȚE

Art. 7 (1) Dezvoltarea construcțiilor de locuințe destinate închirierii se face pe terenurile aflate în proprietatea publică sau privată a municipiului Aiud, viabilizate sau în curs de viabilizare, pe amplasamente prevăzute în documentația de urbanism, cu respectarea suprafeței utile și a dotărilor stabilite în limita suprafeței construite, potrivit legii, corelată cu termenele de recepție și punere în funcțiune a locuințelor.

(2) Utilitățile și dotările tehnico – edilitare se realizează prin obiective de investiții promovate de către Consiliul Local al Municipiului Aiud potrivit legii și în corelare cu programele de construcții de locuințe.

Art. 8 Fondul de locuințe se constituie prin următoarele modalități:

- realizarea de construcții noi, în condițiile legii;
- locuințe din fondul locativ;
- locuințe aflate în proprietatea privată a Municipiului Aiud;
- locuințe obținute din reabilitarea unor construcții existente, în condițiile legii;
- locuințe obținute din schimbarea destinației unor spații cu altă destinație în spațiu cu destinație de locuință;
- locuințe obținute din alte surse potrivit legii;
- donații.

Art. 9 Face excepție, fondul de locuințe sociale destinate închirierii persoanelor și/sau familiilor evacuate sau care urmează să fie evacuate din locuințe retrocedate în natura foștilor proprietari care se constituie în condițiile art. 1 din O.U.G. nr. 68/2006, prin:

- a) redistribuirea cu prioritate a unor locuințe din fondul destinat închirierii, aflate în proprietatea municipiului Aiud și devenite vacante pe perioada exploatării, inclusiv a unor astfel de locuințe pentru tineri, destinate închirierii conform prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- b) distribuirea cu această destinație a cel mult 20% din numărul locuințelor nou-construite conform prevederilor Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare;
- c) construirea de locuințe sociale prin programe de investiții promovate pe plan local în conformitate cu prevederile Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Locuința socială se realizează cu respectarea suprafeței utile și a dotărilor stabilite în limita suprafeței construite, potrivit anexei nr. 1 la Legea nr. 114 din 11 octombrie 1996.

Art. 10 (1) Consiliul Local al municipiului Aiud, poate declara în cazuri de extremă urgență, drept locuințe de necesitate, locuințele libere aflate în fondul de locuințe sociale.

(2) Locuința de necesitate se acordă temporar, în regim de urgență:

a) persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente sau ale căror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari;

b) victimelor violenței domestice, ca măsură complementară celor prevăzute de lege în domeniul asistenței sociale și protecției victimelor violenței domestice, în cazul în care a fost emis ordin de protecție provizoriu de polițist și/sau ordin de protecție emis de instanța judecătorească în condițiile legii.

(3) Contractul de închiriere se încheie de către primarul localității sau de către o persoană împuternicită de acesta, pe baza hotărârii consiliului local:

a) până la înlăturarea efectelor care au făcut inutilizabile locuințele potrivit prevederilor art. 10 alin. (2) lit a);

b) pe perioada de valabilitate a ordinului de protecție provizoriu emis de polițist și/sau a ordinului de protecție emis de instanța judecătorească în condițiile legii, în cazul victimelor violenței domestice prevăzute la art. 10 alin. (2) lit. b).

(4) Până la momentul încheierii contractului de închiriere, persoanele prevăzute la alin. (2) lit. b) pot fi cazate în mod gratuit în locuințele de necesitate disponibile, numai în măsura în care autoritățile administrației publice locale nu dețin locuri de cazare disponibile, destinate victimelor violenței domestice, în locuințe protejate sau altele asemenea”.

CAPITOLUL III ANALIZA SOLICITĂRILOR DE LOCUINȚE DESTINATE ÎNCHIRIERII ȘI REPARTIZĂRII LOCUINȚELOR

Art. 11 Categoriile de persoane îndreptățite să primească cu prioritate o locuință sunt următoarele:

- a) familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie
- b) persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari
- c) tinerii care au vârsta de până la 35 de ani
- d) tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani
- e) invalizii de gradul I și II, persoane cu handicap

- f) pensionarii, veteranii și văduvele de război
- g) beneficiarii prevederilor Legii 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 nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare, și ai 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, victimele violenței domestice sau alte persoane sau familii îndreptățite
- h) victimele violenței domestice numai până la data finalizării partajului prin una dintre modalitățile prevăzute de lege
- i) alte persoane sau familii îndreptățite.

Art. 12 Pot beneficia de locuințe sociale în condițiile Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, persoanele sau familiile, care:

- a) nu dețin în proprietate o locuință;
- b) nu au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990;
- c) nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
- d) nu dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat;
- 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.

e¹) 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 vor 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.

- comisia va sesiza ANAF în legătură cu eventualele activități economice identificate ca fiind nedeclarate.

f) sunt victimele violenței domestice în cazul în care soții au demarat, potrivit legii, procedura lichidării comunității, partajul bunurilor comune și regularizarea datoriilor;

g) aparțin unui grup vulnerabil (persoane vârstnice, persoane cu diferite adicții, respectiv consum de alcool, droguri, alte substanțe toxice, internet, jocuri de noroc etc., victime ale traficului de persoane, persoane private de libertate, persoane sancționate cu măsură educativă sau pedeapsă neprivativă de libertate aflate în supravegherea serviciilor de probațiune, persoane cu afecțiuni psihice, șomeri de lungă durată, persoane de etnie romă aflate în situații de sărăcie sau excluziune socială).

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.

Art. 13 Pot beneficia de locuințe sociale în condițiile O.U.G. nr. 74/2007, persoanele și/sau familiile evacuate sau care urmează să fie evacuate din locuințe retrocedate în natura foștilor proprietari, care îndeplinesc în mod cumulativ condițiile prevăzute la art. 12, cu excepția lit. f și lit. g), dar și următoarele criterii restrictive:

- a) sunt titulare ale contractelor de închiriere sau au avut calitatea de chiriași, dovedită prin acte, la data retrocedării pe cale administrativă sau judecătorească a locuințelor către foștii proprietari sau moștenitorii acestora;
- b) nu intră sub incidența prevederilor art. 14 alin. 2, lit. c și lit. d din O.U.G. nr. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările ulterioare – (reînnoirea contractului de închiriere nu s-a făcut din culpa chiriașului).

Art. 14 Pot beneficia de locuințele destinate închirierii din fondul locativ, persoanele și/sau familiile care îndeplinesc în mod cumulativ condițiile prevăzute la art. 12, lit. a – lit. e.

Art. 15 (1) Cererile/solicitările de locuințe destinate închirierii se iau în evidență pe bază de cerere - tip conform **Anexei 1.1** la prezentul regulament, formulată de titularul cererii de locuință numai individual și în nume propriu.

(2) Cererile de locuință însoțite de actele justificative specificate în **Anexa 1.2** la prezentul regulament, se vor depune la sediul Primăriei Municipiului Aiud, str. Cuza Vodă, nr. 1, jud. Alba.

(3) Dosarele pentru locuințele sociale, depuse în perioada **01 ianuarie – 15 octombrie** vor fi analizate până la data de **01 noiembrie** a anului în curs iar dosarele depuse după această perioadă vor fi analizate anul următor. Pentru celelalte tipuri de locuințe, dosarele se analizează pe toată perioada anului calendaristic.

(4) În procesul de soluționare a cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale se va ține cont de următoarele principii:

- a) transparență în procesul de acordare a locuințelor sociale;
- b) prevenirea și combaterea sărăciei;
- c) prevenirea și combaterea riscului de excluziune socială;
- d) prevenirea și combaterea segregării;
- e) nediscriminare;
- f) egalitate de șanse.

Art. 16 Stabilirea solicitanților care au acces la locuințe și a ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe se realizează în mod obligatoriu după criteriile prevăzute de lege.

Art. 17 La data luării în evidență a solicitărilor de locuință (dosare de locuință respectiv cererile însoțite de documente justificative), Comisia mixtă de repartizare a locuințelor are obligația să verifice documentele prevăzute la art. 15 alin. (2) și îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 12, art. 13, art. 14 din prezentul regulament.

Art. 18 (1) După efectuarea verificărilor prevăzute la art. 17, Comisia mixtă de repartizare a locuințelor, poate adopta următoarele soluții, după cum urmează:

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

- b) **Dosare incomplete:** dosare care nu conțin toate documentele necesare verificării îndeplinirii criteriilor de acces și/sau aplicării sistemului de punctare;
- c) **Dosare neactualizate:** dosare ai căror solicitanți nu au reconfirmat îndeplinirea criteriilor de acces prin documente actualizate la termenele stabilite de Consiliul Local al Municipiului Aiud.
- d) **Dosare respinse:** nu corespund prevederilor legale (solicitanții nu îndeplinesc condițiile de acces prevăzute de lege).

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

(3) Solicitanții care nu pot fi incluși în listele de priorități din anul respectiv pot fi incluși în listele de priorități din anii următori cu condiția reconfirmării îndeplinirii criteriilor de acces prin documente actualizate la termenele legale.

Art. 19 (1) Dosarele admise se supun evaluării prin aplicarea criteriilor de ierarhizare stabilite prin punctaj conform prevederilor art. 16.

(2) În acest sens, Comisia mixtă de repartitie a locuințelor va completa în mod corespunzător "fișa de punctaj" conform **Anexelor 1.3.;1.4.;1.5.** la prezentul regulament, prin înscrierea punctajului obținut la fiecare criteriu, precum și a punctajului total stabilit prin însumarea punctelor acordate.

În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții de locuințe vor fi departajați în funcție de situația locativă constatată la data efectivă a repartizării locuințelor, având prioritate, numai în acest caz, solicitanții a căror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă. În cazul în care departajarea nu se poate efectua nici în baza acestor criterii, au prioritate solicitanții care au punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriului "vechimea cererii".

În situații deosebite, Comisia mixtă de repartitie a locuințelor, la propunerea Președintelui comisiei, poate acorda un număr de până la 10 puncte.

(3) Totodată, Comisia mixtă de repartitie a locuințelor va analiza și situația dosarelor care din motive imputabile titularului nu pot fi incluse în listele de priorități (dosare incomplete, dosare neactualizate) precum și situația dosarelor care nu corespund prevederilor legale sau dosarelor retrase la cererea titularului.

Art. 20 (1) În urma analizării situațiilor prevăzute la art. 18, Comisia mixtă de repartitie a locuințelor va prezenta Consiliului Local al Municipiului Aiud, lista solicitanților care au acces la locuințe, precum și propuneri privind ordinea și modul de soluționare a cererilor, luându-se în considerare folosirea spațiului locativ existent, precum și construirea de locuințe noi în condițiile legii.

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

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

Art. 21 (1) Lista privind ordinea de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor conform **Anexei 1.6.** la prezentul regulament, se stabilește /se reface anual în condițiile legii.

(2) Înscrierea în aceste liste nu implică și obligativitatea repartizării unei locuințe având în vedere faptul că, pe de o parte numărul solicitanților poate fi mai mare decât numărul locuințelor ce se construiesc/devin vacante din fondul locativ închiriat, iar pe de altă parte, la data repartizării efective a locuințelor, solicitanții pot să nu mai

îndeplinească toate criteriile prevăzute de lege, unii dintre aceștia pot avea situația locativă deja rezolvată sau pot să refuze locuința repartizată.

(3) Solicitanții înscriși în listele de priorități care nu pot beneficia de repartizarea unei locuințe în limita fondului disponibil din anul respectiv, pot primi repartiții în anii următori în limita fondului disponibil în fiecare an și în noua ordine de prioritate stabilită.

(4) În limita numărului și structurii locuințelor sociale disponibile, consiliul local al Mun. Aiud va emite repartiții în ordinea stabilită în lista de priorități rămasă definitivă. Repartizarea locuințelor se va efectua în baza criteriilor și în condițiile stabilite de consiliul local al Mun. Aiud, conform legii.

Art. 22 Listele privind solicitanții care au acces la locuințe și cele cu privire la stabilirea ordinii de prioritate, criteriile care au stat la baza stabilirii respectivelor liste, vor fi date publicității prin afișare la sediul Primăriei Municipiului Aiud, str. Cuza Vodă, nr. 1 și pe site-ul instituției.

Art. 23 Contestațiile cu privire la stabilirea accesului la locuințe și la acordarea priorităților în soluționarea cererilor, se vor adresa instanței de contencios administrativ competente.

Art. 24 Lista de repartizare conform **Anexei 1.7.** la prezentul regulament, cuprinde un număr de solicitanți corespunzător numărului de locuințe, stabiliți în ordinea în care aceștia sunt înscriși în lista de prioritate pentru soluționarea cererilor.

Art. 25 Repartizarea efectivă a locuințelor se face către persoanele înscrise în lista de repartizare rămasă definitivă.

Art. 26 Actele în baza cărora se face repartizarea efectivă a locuințelor, sunt:

- a) Lista privind ordinea de prioritate în soluționarea cererilor aprobată prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Aiud și întocmită în baza criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuință și în repartizarea locuințelor;
- b) Lista de repartizare a locuințelor aprobată prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Aiud;
- c) Repartiția propriu - zisă, act eliberat fiecărui beneficiar de locuință înscris în lista de repartizare a locuințelor, care cuprinde datele de identificare ale titularului repartiției și ale locuinței repartizate, în baza căreia se va încheia contractul de închiriere.

Art. 27 Repartiția emisă pentru un spațiu cu destinația de locuință își pierde valabilitatea, dacă beneficiarul acesteia, din motive nejustificate, nu se prezintă în termen de 30 de zile de la comunicare, în vederea întocmirii contractului de închiriere.

Art. 28 Simpla repartiție, neurmată de încheierea contractului de închiriere, nu conferă un drept locativ titularului; dreptul locativ se dobândește numai dacă actul de repartiție este urmat de încheierea contractului de închiriere.

Art. 29 (1) 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:

- a) dețin în proprietate o locuință;
- b) au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990;
- c) au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
- d) dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat;
- 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 și/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.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1) pot beneficia de locuințe sociale sau de necesitate victimele violenței domestice numai până la data finalizării partajului prin una dintre modalitățile prevăzute de lege sau pe perioada emiterii ordinului de protecție provizoriu emis de polițist și/sau ordin de protecție emis de instanța judecătorească în condițiile legii.

(3) Neeligibilitatea pentru atribuirea unei locuințe există și în cazul în care soțul/soția sau copiii care locuiesc și gospodăresc împreună cu solicitantul se află în una din situațiile menționate la alin. 1.

CAPITOLUL IV ÎNCHIRIEREA LOCUINTELOR

Art. 30 (1) Temeiul legal al folosirii locuințelor aflate în patrimoniul Municipiului Aiud, este contractul de închiriere, încheiat între proprietarul fondului locativ și persoana fizică – titular al contractului de închiriere, pe baza Hotărârii Consiliului Local al Mun. Aiud – conform **Anexelor 1.8.; 1.9.** la prezentul regulament, care a obținut repartitie pentru locuință.

(2) Contractele de închiriere se încheie pe o perioadă determinată.

Art. 31 (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**, ~~cu condiția reconfirmării îndeplinirii clauzelor contractuale de către chiriaș.~~

(2) Prolungirea 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) Prolungirea 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.

~~La prelungirea contractelor de închiriere, comisia mixtă de repartizare a locuințelor reevaluează starea civilă a chiriașilor și numărul de persoane aflate în întreținerea lor~~

(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.

Art. 32 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.

CAPITOLUL V ÎNTREȚINEREA LOCUINTELOR

Art. 33 Obligațiile administratorului fondului locativ privind întreținerea locuințelor constau în principal din:

- a) predarea locuinței chiriașului în stare corespunzătoare de utilizare, dotată cu echipamentele menționate în procesul verbal de predare – primire;
- b) luarea de măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- c) întreținerea în bune condiții a elementelor structurii de rezistență a clădirii, a elementelor de construcții exterioare a clădirii (acoperiș, fațade, împrejurimi, pavimente), curți și grădini, precum și spații comune din interiorul clădirii;
- d) întreținerea în bune condiții a instalațiilor comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, canalizare, instalații de încălzire, instalații electrice etc.);
- 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.

Art. 34 Obligațiile chiriașului privind întreținerea locuinței constau în principal din:

- a) efectuarea lucrărilor de întreținere - reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- b) notificarea de îndată a proprietarului privind necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricărui altor cheltuieli;
- c) asigurarea curățeniei și a igienizării în interiorul locuinței, la părțile de folosință comună și a spațiilor verzi din imediata apropiere a locuinței, pe toată durata contractului de închiriere.

Art. 35 (1) Întreținerea locuinței de către proprietar se realizează prin executarea următoarelor tipuri de lucrări:

- lucrări de reparații capitale;
- consolidări.

(2) Lucrările menționate la alin. (1) se aprobă pe baza programelor de lucrări și executarea acestora este condiționată de asigurarea resurselor de la bugetul local.

Art. 36 Executarea unor lucrări, de către chiriaș, care revin în sarcina proprietarului se fac pe baza următoarelor documente:

- solicitare scrisă a chiriașului
- acceptul din partea Primăriei mun. Aiud pentru efectuarea reparațiilor/lucrărilor;
- fotografii înainte și după executarea reparațiilor/ lucrărilor;
- situații de lucrări, facturi, chitanțe;
- procesul - verbal de constatare a reparațiilor/lucrărilor efectuate.

CAPITOLUL VI INDICATORI DE PERFORMANȚĂ

Art. 37 (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 judicioasă, echitabilă și nepreferențială a tuturor membrilor comunității locale, 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 și aprobați.

CAPITOLUL VI ATRIBUȚIILE ȘI FUNCȚIONAREA COMISIEI MIXTE DE REPARTIZARE A LOCUINȚELOR

Art. 38 (1) Comisia are potrivit prezentului regulament următoarele atribuții generale:

- analizează modul în care sunt administrate locuințele din domeniul public/privat a Municipiului Aiud prin prisma eficienței, eficacității și economicității;
- analizarea solicitărilor de locuințe sociale și afișarea la sediul Primăriei, a numărului locuințelor sociale și a gradului de ocupare al acestora, precum și criteriile în baza cărora se repartizează locuințele sociale, actele justificative necesare care însoțesc cererea și locul de primire a cererilor;
- verifică și analizează dosarele solicitanților de locuințe cu chirie din fondul locativ și a altor locuințe aparținând domeniului public/privat al municipiului Aiud;
- analizează până la data de 1 noiembrie a anului în curs dosarele pentru locuințele aparținând domeniului public/privat al municipiului Aiud;
- solicită Direcției de Asistență Socială Aiud întocmirea de anchete sociale pentru fiecare dosar complet;
- în urma analizării solicitărilor, întocmește lista de priorități cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință, în ordinea de prioritate stabilită și o transmite spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Aiud;
- întocmește lista de repartizare a locuințelor, ținând cont de ordinea stabilită în lista de priorități rămasă definitivă;
- anual face propuneri de modificare a criteriilor în baza cărora se repartizează locuințele sociale iar pentru celelalte tipuri de locuințe propune modificări doar în situația în care se impune;
- la prelungirea contractelor de închiriere, comisia mixtă de repartizare a locuințelor reevaluează îndeplinirea criteriilor de eligibilitate.

(2) Comisia se va întruni cel puțin o dată pe lună sau ori de câte ori va fi necesar. De convocarea membrilor comisiei și pregătirea dosarelor care vor fi analizate în cadrul ședinței, se va ocupa secretarul comisiei.

(3) Comisia este legal constituită în prezența a 2/3 din numărul membrilor; Hotărârile se adoptă cu votul majorității membrilor prezenți.

(4) Ședințele comisiei vor fi consemnate în registru de procese verbale care trebuie să cuprindă motivele de admitere sau de respingere a cererilor de repartizare a unei locuințe din fondul destinat închirierii constituit la nivelul municipiului Aiud.

(5) Procesele verbale se semnează de președintele Comisiei și de persoanele prezente.

(6) Registrul va fi predat în condițiile legii la data încetării activității Comisiei mixte de repartizare a locuințelor.

(7) Membrii Comisiei nu pot vota o propunere care are ca obiect atribuirea unei locuințe cu chirie unei persoane care îi este rudă sau afin până la gradul IV inclusiv. Totodată, membrii comisiei pot depune solicitare pentru repartizarea unei locuințe, cu condiția să fie suspendați din comisie pe perioada analizării dosarelor și trebuie să fie înlocuit de o altă persoană.

CAPITOLUL VII DISPOZIȚII FINALE

Art. 38 Prevederile prezentului regulament se completează și cu dispozițiile actelor normative în vigoare privind repartizarea, închirierea și administrarea locuințelor sociale, de necesitate, a locuințelor cu chirie din fondul locativ și a altor locuințe aflate în proprietatea publică/privată a mun. Aiud.

Art. 39 Regulament poate fi modificat ori de câte ori se consideră necesar.

Art. 40 Anexele nr. 1.1.- 1.9. la prezentul Regulament sunt parte componentă a acestuia.

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF,

Arhitect Șef,

Romana Donca

Director executiv adjunct,

Delia Daniela Florea

Întocmit,

Tamasi Ildiko

Inițiator,

Primar,

Dragoș - Ionuț Crișan

Avizat,

Secretar general,

Elisabeta Manea