



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
MIERCUREA – CIUC

HOTĂRÂREA Nr. 122/2022

privind aprobarea Regulamentului privind reglementarea cadrului general pentru repartizarea și închirierea locuințelor de tip A.N.L. aflate pe raza teritorială a municipiului Miercurea-Ciuc și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc

Consiliul Local al Municipiului Miercurea Ciuc, întrunit în ședința ordinară din data de 29 aprilie 2022;

Analizând Referatul de aprobare al viceprimarului Bors Béla cu nr. 14272/11.03.2022 și Raportul de specialitate întocmit de Serviciul patrimoniu și comercial, înregistrată cu nr. 14275 din data de 11.03.2022 prin care se propune adoptarea hotărârii pentru aprobarea Regulamentului privind reglementarea cadrului general pentru repartizarea și închirierea locuințelor de tip A.N.L. aflate pe raza teritorială a municipiului Miercurea-Ciuc și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc;

Pe baza rapoartelor comisiei:

- juridice,
- economice, servicii publice și comerț,
- sănătate, protecție socială, tineret, sport, agrement, turism și culte.

Văzând Hotărârea nr. 165/2016 a Consiliului Local Municipal Miercurea-Ciuc privind aprobarea criteriilor de acces la locuință și de ierarhizare stabilite prin punctaj pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii;

Având în vedere prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile Normei metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare Legea nr. 114/1996 lege locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În contextul prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, proiectul de hotărâre a fost înregistrat în Registrul special pentru evidența anunșurilor referitor la elaborarea unor proiecte de acte normative și la ședințele publice ale Consiliului Local, a fost afișat la sediul Primăriei municipiului Miercurea-Ciuc, în spațiul accesibil publicului atestat prin procesul-verbal de afișare nr. 44/11.03.2022 și a fost publicat pe pagina de internet la adresa: www.miercureaciuc.ro;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și d), alin. (6) lit. b), alin. (7) lit. q), alin. (8) lit. b), art. 139 alin. (1) și (3), lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), precum art. 354, art. 362 alin. (1) și art. 627 alin. (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Regulamentul privind reglementarea cadrului general pentru repartizarea și închirierea locuințelor de tip A.N.L. aflate pe raza teritorială a municipiului Miercurea-Ciuc și în

administrarea Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc, conform **Anexei**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se confirmă numirea Dl-ui. Füleki Zoltán Ladislau – consilier municipal în Comisia socială de analiză, pentru primirea, înregistrarea și analizarea dosarelor depuse de către petenți, în vederea repartizării unei locuințe construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, destinată închirierii.

Art. 3. Începând cu data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă Hotărârea Consiliului Local Miercurea-Ciuc nr. 207/2016 privind reglementarea cadrului general a modalității și a criteriilor de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor pentru tineri, construite prin ANL, administrarea, exploatarea și închirierea acestora, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 4. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează administratorul public Dósa Szilárd, prin Serviciul patrimoniu și comercial și viceprimarul Bors Béla prin Serviciul de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Miercurea-Ciuc.

Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică:

- 1) Instituției Prefectului-Județul Harghita;
- 2) Primarului municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Korodi Attila;
- 3) Viceprimarului municipiului Miercurea Ciuc, doamna Sógor Enikő;
- 4) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Bors Béla;
- 5) Administratorului public al municipiului Miercurea Ciuc, domnul Dósa Szilárd;
- 6) Serviciului patrimoniu și comercial;
- 7) Serviciului de urbanism și amenajarea teritoriului.

Președintele ședinței
BARDOCZ LÁSZLÓ



Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar general
WOHLFART RUDOLF



REGULAMENT

privind reglementarea cadrului general pentru repartizarea și închirierea locuințelor de tip A.N.L. aflate pe raza teritorială a municipiului Miercurea-Ciuc și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc

CAPITOL I.

Dispoziții generale

Scopul și principiile

Art. 1. Prezentul regulament reglementează cadrul general privind aplicarea la specificul administrației locale a Municipiului Miercurea-Ciuc, modalitățile și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor pentru tineri, construite prin A.N.L., administrarea, exploatarea și închirierea acestora

Art. 2. 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 administrației centrale (Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului) și 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, constituie prin A.N.L. se repartizează și se închiriază pe baza listei de prioritate și listei de repartizarea a locuinței, în baza întocmirii acestora stau criteriile cadru / criteriile de acces la locuință și criteriile de ierarhizare stabilite prin punctaj/ aprobate de Consiliul Local al Municipiului Miercurea-Ciuc, în condițiile legii și afișate la sediul Primăriei.

Cadrul legal și definiții

Art. 3. 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;
- Ordonanța de urgență Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 4. În sensul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- a) **A.N.L.** - Agenția Națională pentru Locuințe – instituție de interes public, cu personalitate juridică de coordonare a unor resurse de finanțare în domeniul construcției de locuințe, având autonomie financiară.
- b) **Tineri** - persoane majore în vârstă de până la 35 ani la data depunerii cererii pentru

repartizarea unei locuințe construite prin program ANL destinate închirierii, și care pot primi repartiții în cel mult 60 luni de la împlinirea acestei vârste.

- a. Specialiștii din învățământ și sănătate, care sunt angajați ai unităților din domeniile respective aflate pe raza municipiului Miercurea-Ciuc și care nu dețin o locuință în proprietate în municipiul Miercurea-Ciuc pot depune cereri pentru repartizarea unei locuințe construite prin programul ANL destinate închirierii, indiferent de vârstă.
- c) **Locuință** - construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.
- d) **Familie** - prin familie se înțelege soțul, soția și copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției, dacă persoanele în întreținere nu realizează venituri.
- e) **Comisia socială de analiză** - comisie numită prin Dispoziția primarului, formată din funcționari și specialiști din compartimentele cu atribuțiuni în domeniile administrativ, social și juridic precum și consilieri locali, care analizează solicitările de locuințe, acordă punctajul potrivit criteriilor de ierarhizare și întocmește listele de priorități și de atribuire a locuințelor disponibile pentru închiriere.
- f) **Criterii cadru** - norme stabilite de Consiliul Local pe baza Hotărârii Guvernului nr. 962/2001, pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, cu modificările și completările 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 analizării dosarelor a căror titulari de cereri se încadrează în prevederile punctului A / Criterii de acces la locuință/ din Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, și art.14 și 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 criteriile cadru în ordinea descrescătoare a punctajului obținut de către cei aflați pe lista solicitanților care au acces la locuință.

Lista de repartizare a locuințelor - reprezintă lista întocmită prin preluarea solicitanților înscrși în lista de prioritate în limita numărului de unități locative disponibile pentru repartizare, pe număr de camere și în funcție de solicitarea acestora prin cerere.

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

Domeniu de aplicare

Art. 5. – Prezentul regulament se aplică, în cazul administrării fondului de locuințe pentru tineri construite prin A.N.L. destinate închirierii aflate în municipiul Miercurea-Ciuc, având ca obiect locuințele amplasate în Str. Lunca Mare nr. 4 bis și 6 bis, respectiv în Aleea Ciocârliei nr. 3 A – I, precum și în cazul unor construcții noi de locuințe pentru tineri, realizate ulterior intrării în vigoare a prezentului Regulament.

CAPITOL II.

Construirea și administrarea fondului de locuințe pentru tineri, construite prin A.N.L. destinate închirierii

Reguli generale

Art. 6. Fondul local de locuințe construite prin A.N.L. se constituie din locuințe 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 Consiliului Local Miercurea-Ciuc.

Art. 7. 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 corelare cu programele de construcții de locuințe.

Art. 8. 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. 9. Locuințele pentru tineri, destinate închirierii realizate în condițiile Legii nr. 152/1998 fac obiectul exclusive a proprietății private a statului și sunt administrate de Consiliul Local al Municipiului Miercurea-Ciuc.

Art. 10. Evidența inventarului și urmărirea modului de folosință a unităților locative construite prin A.N.L. se realizează de către Serviciul patrimoniu și comercial din cadrul Municipiului Miercurea-Ciuc.

Art. 11. Urmărirea comportării în timp a construcțiilor, evidența eventualelor intervenții la ele sau părți din acestea se va face de către Serviciul de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Municipiului Miercurea-Ciuc.

Art. 12. Locuințele pentru tineri, destinate închirierii realizate în condițiile Legii nr. 152/1998 se înregistrează în contabilitatea Unității administrativ-teritoriale Miercurea-Ciuc, cu respectarea prevederilor legale în materie, și se supun procedurilor de reevaluare și amortizare.

Art. 13. Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) din Legea nr. 152/1998, actualizată 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.

CAPITOLUL III.

Analiza solicitărilor și atribuirea locuințelor

Art. 14. (1) Pot avea acces la locuințe pentru tineri destinate închirierii construite prin programul A.N.L., 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 60 de luni de la împlinirea acestei vârste.

(2) Prin excepție în cazul construcțiilor de locuințe, destinate închirierii în mod exclusiv specialiștilor din învățământ sau sănătate, pot depune cereri pentru repartizarea unei locuințe, destinate închirierii, în mod exclusiv specialiștilor din sănătate și/sau învățământ, indiferent de vârstă (și după împlinirea vârstei de 35 de ani), dacă sunt angajați ai unităților din domeniile respective aflate pe raza unității administrativ-teritoriale a municipiului Miercurea-Ciuc și care nu dețin o locuință în proprietate pe raza unității administrativ-teritoriale a municipiului Miercurea-Ciuc.

Art. 15. (1) 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, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea în municipiul Miercurea-Ciuc.

(2) 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.

(3) Restricția nu se aplică în cazul deținerii în chirie a unui spațiu locativ în cămine de familisti sau nefamilisti și nici chirieșilor din locuințele preluate abuziv de stat și care fac obiectul unor solicitări de retrocedare sau care sunt retrocedate către foștii proprietari.

(4) De asemenea, restricția nu se aplică în situații 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.

Art. 16. Titularul cererii de locuință trebuie să-și desfășoare activitatea în municipiul Miercurea-

Ciuc. Solicitantul va avea calitatea de angajat, sau titular al unei activități profesionale (PFA, Î.I. etc.) atât în momentul depunerii dosarului cât și în momentul repartizării locuinței. Justificarea calității de angajat se va face prin adeverință de la locul de muncă, însoțită de o copie după contractul de muncă, sau un extras din programul național de evidență al salariaților REVISAL, respectiv numirea pe post în cazul angajaților din sistemul de învățământ și sănătate (copiile vor fi certificate pentru autenticitate de către unitatea emitentă a adeverinței). Justificarea calității de titular al unei activități profesionale se face prin copia certificatului de înregistrare.

Art. 17. (1) Titularul cererii trebuie să facă dovada domiciliului, respectiv reședinței și calitatea de „chiriaș” sau „tolerat în spațiu”.

(2) 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 trebuie să fie consemnată în cartea de identitate.

(3) În cazul contractului de comodat, solicitantul este considerat „tolerat în spațiu”.

(4) Dovedirea stării civile și componenței familiei se va face prin copie după actele oficiale de stare civilă eliberate de autoritățile statului în domeniu.

(5) Persoanele aflate în întreținere, fără venituri, dacă este cazul, vor fi dovedite prin sentință judecătorească privind obligația întreținerii sau prin contract de întreținere autentificat notarial, cu îndeplinirea prevederilor art. 499 din Codul civil.

Art. 18. (1) Solicitarea de locuință pentru tineri, destinată închirierii construită prin programul A.N.L., se ia în evidență pe bază de cerere tip – model anexa nr. 1 la prezentul regulament, completată și semnată de titularul cererii de locuință, numai individual și în nume propriu, care trebuie să se înscrie în condițiile prevăzute de prezentul regulament.

(2) Cererea se depune la registratura din cadrul primăriei, iar centralizarea și evidența cererilor se asigură de către Serviciul patrimoniu și comercial.

Art. 19. (1) Consiliul Local va actualiza și completa după caz, prezentul regulament și va numi 1 membru în Comisia socială de analiză. Comisia socială de analiză va analiza cererile și actele depuse de către solicitanți, va adopta lista persoanelor care au acces/nu au acces la locuință și va întocmi lista de priorități a solicitanților care au acces la locuințe pentru tineri, destinate închirierii.

(2) Componența nominală a comisiei se va stabili prin Dispoziția primarului municipiului Miercurea-Ciuc, comisia fiind un colectiv operativ aflat la dispoziția acestuia. În situația în care nu se mai construiesc alte locuințe prin programul A.N.L., comisia socială se menține în vigoare pentru analiza cererilor depuse, pentru adoptarea Listei persoanelor care au acces/nu au acces la locuința de tip A.N.L. pentru tineri și întocmirea listei de prioritate/repartizare în noua ordine în vederea repartizării unităților locative devenite disponibile.

Art. 20. (1) Fiecare solicitant va fi înștiințat prin poștă/e-mail/telefonice despre perioada de depunere sau după caz de actualizare a dosarului. Înștiințarea se face prin grija Serviciului patrimoniu și comercial.

(2) Cererile depuse și înregistrate după data limită de depunere a 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.

(3) În situația în care nu se mai construiesc locuințe prin A.N.L., lista de prioritate se va actualiza anual până la sfârșitul lunii februarie, 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.

(4) Repartizarea acestora se va face cu celeritate pentru a se evita cheltuielile de întreținere a locuințelor eliberate, din bugetul local.

(5) Noua listă de prioritate va fi aprobată de Consiliul Local al municipiului Miercurea-Ciuc.

Art. 21. Dosarul solicitantului va cuprinde documentele prevăzute în anexa nr. 2 la prezentul regulament și se va depune la Serviciul patrimoniu și comercial. 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 – LOCUINȚE A.N.L.” Evidența primirii dosarelor se va ține într-un registru destinat anume pentru acesta.

Art. 22. După data limită de depunere a dosarelor de către solicitanții de locuințe, comisia socială de analiză va proceda la studierea dosarelor 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 LOCUINȚA”.

Art. 23. 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 LOCUINȚA” - model anexa nr. 4 la prezentul regulament.

Art. 24. Dosarele care nu se încadrează în prevederile punctului A „Criterii de acces la locuință” din anexa nr. 3, se vor înscrie pe „LISTA SOLICITANȚILOR CARE NU AU ACCES LA LOCUINȚA” - model anexa nr. 5 la prezentul regulament – evidențiindu-se în mod distinct motivul pentru care nu au acces.

Art. 25. Comisia socială de analiză prezintă Consiliului local listele prevăzute la art. 23 și 24, 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. Listele prevăzute la art. 23 și 24 vor fi date publicității prin afișarea la un loc accesibil publicului și pe site-ul primăriei www.szereda.ro, www.miercureaciuc.ro.

Art. 26. Pentru fiecare solicitant aflat pe „Lista solicitanților care au acces la locuință” se va întocmi „FIȘA DE CALCUL A SOLICITANTULUI DE LOCUINȚĂ A.N.L.” model anexa nr. 6 la prezentul regulament pe baza documentelor 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).

Art. 27. (1) 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. 7 la prezentul regulament.

(2) Solicitanții se trec pe lista de prioritate/repartizare în ordinea descrescătoare a punctajului cumulat obținut, iar la punctaj egal, solicitanții vor fi departajați în funcție de situația locativă având prioritate, numai în acest caz, solicitanții a căror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent gravă.

(3) 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 (ziua/luna/anul), având prioritate în acest caz solicitantul a cărui cerere are vechimea cea mai mare.

(4) 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 criteriilor cu caracter de protecție socială (stare civilă + stare de sănătate la data analizării dosarului).

Art. 28. Lista de prioritate se stabilește la darea în folosință a unor noi unități locative sau anual, în situația în care nu se mai construiesc locuințe pentru tineri destinate închirierii prin programul A.N.L. Solicitanții care nu pot beneficia de repartizarea unei locuințe în limita fondului disponibil din tranșa de unități locative date în folosință sau din cele devenite disponibile în perioada de menținere a valabilității listei de prioritate, pot primi repartiții în anii următori, în limita fondului disponibil în fiecare an și în noua ordine de prioritate stabilită, după analizarea dosarelor nou depuse în perioada pentru care se întocmește noua listă.

Art. 29. Lista de prioritate se va întocmi în mod unitar în ordinea descrescătoare a punctajului. Repartizarea locuințelor se va face ținându-se cont de punctajul din lista de priorități/repartizare 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 a 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 ofertate solicitanților de pe listele cu un alt număr de camere.

Art. 30. Lista de priorități întocmită potrivit prevederilor art. 27 se supune aprobării Consiliului Local, după care se dă publicității prin afișare la un loc accesibil publicului și pe site-ul primăriei www.szereda.ro, www.miercureaciuc.ro.

CAPITOLUL IV.

Repartizarea locuințelor

Art. 31. Locuințele devenite disponibile pe parcurs se vor repartiza cu respectarea prevederilor

prezentului regulament.

Art. 32. (1) „*LISTA DE REPARTIZARE A LOCUINȚELOR*” – model anexa nr. 8 la prezentul regulament rămâne 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 și în limita unităților locative disponibile pe nr. de camere, în ordinea descrescătoare a punctajului cumulat obținut și a poziției din lista de prioritate.

(2) Lista de repartizare va fi dată publicității prin afișare la un loc accesibil publicului, respectiv, prin postare pe site-ul primăriei, aceasta fiind definitivă și dând dreptul solicitantului să-i fie atribuită o locuință A.N.L.

Art. 33. 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. 34. Repartizarea efectivă a locuinței către solicitant aflat în lista de repartizare rămasă definitivă se va face prin convocarea telefonică/în scris/prin e-mail 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. 9.

CAPITOLUL V.

Contestații și mod de soluționare

Art. 35. (1) Contestațiile cu privire la stabilirea accesului la locuințe, precum și la acordarea priorităților în soluționarea cererilor se vor adresa primarului, în termen de 7 zile de la afișarea listelor prevăzute la art. 23, 24, 27, și 32. Soluționarea contestațiilor se va asigura în termen de 15 de la primire, în condițiile legii.

(2) Contestațiile vor fi soluționate de către Comisia de soluționare a contestațiilor, a cărei componență nominală va fi stabilită prin dispoziția primarului.

(3) Primarul, prin aparatul de specialitate, va asigura înaintarea contestațiilor, în vederea soluționării, către Comisia de soluționare a contestațiilor privind repartizarea efectivă a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în termen de maxim 2 zile calendaristice de la primire. Comisia de soluționare a contestațiilor va fi desemnată prin dispoziție a Primarului și are cel puțin 3 membrii, funcționari publici, din care cel puțin un consilier juridic din cadrul Compartimentului juridic, secretariatul fiind asigurat de Serviciul patrimoniu și comercial.

(4) Comisia de soluționare a contestațiilor privind repartizarea efectivă a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii va soluționa contestația, în termen de 15 zile calendaristice de la data înaintării acesteia și va transmite contestatorului, prin secretarul Comisiei, decizia luată, prin majoritate absolută (majoritatea membrilor numiți), în termen de maxim 3 zile calendaristice de la adoptare.

CAPITOLUL VI.

Închirierea locuințelor construite prin A.N.L.

Art. 36. În termen de cel mult 15 zile de la primirea repartiției beneficiarii de locuințe vor depune la Serviciul patrimoniu și comercial documentația necesară încheierii contractului de închiriere.

Art. 37. (1) Contractul de închiriere - model anexa nr. 10 la prezentul regulament, reprezintă acordul dintre proprietar/administratorul fondului locativ și beneficiarul repartiției de locuință construită prin A.N.L. în condițiile prezentului regulament, denumit locatar, consemnat în formă scrisă, ca act cu putere juridică.

(2) La baza încheierii contractului vor sta prevederile legale în domeniul locativ, aflate în vigoare la data încheierii contractului.

(3) 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. 38. Contractele de închiriere inițiale se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinței și vor cuprinde clauze referitoare la

- a) revizuirea cuantumului chiriei în funcție de vârsta solicitantului,
- b) actualizarea anuală a cuantumului chiriei în funcție de modificările legilor în domeniu,
- c) aplicarea de penalități de 0,05%/zi din suma datorată, pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență;
- d) interzicerea cedării dreptului de folosință a locuinței, de către titularul contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

Art. 39. (1) Cuantumul chiriei se stabilește de către autoritățile administrației publice locale utilizând modelul dat de legiuitor (anexa nr. 16 din norme), se actualizează anual și poate suporta modificări ori de câte ori se modifică veniturile membrilor familiei, dovedite cu documente, conform normelor legislative.

(2) La actualizarea anuală a chiriei în condițiile legii, în situația în care titularii contractelor de închiriere nu prezintă documentele din care să rezulte venitul mediu brut/net lunar pe fiecare membru al familiei, în termenul stabilit de către autoritățile administrației publice locale, chiria va fi determinată la valoarea maximă conform prevederilor Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 40. De asemenea, contractul poate fi reziliat în condițiile prevăzute de actele normative în vigoare ce reglementează activitățile în domeniul spațiului locativ.

Art. 41. (1) Evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești, în condițiile Codului Civil.

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

Art. 42. (1). După expirarea acestei perioade contractuale, prelungirea contractului de închiriere se face la cererea titularului contractului de închiriere pe o perioadă de 1 an în următoarele condiții:

- Prin păstrarea condițiilor contractuale inițiale referitoare la cuantumul chiriei, pentru titularii de contract care nu au împlinit vârsta de 35 ani;
- Prin recalcularea chiriei în condițiile prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv conform prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 251/2016, precum și hotărârile Consiliului Local adoptate în acest scop, pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani.

(2) Pentru prelungirea contractelor de închiriere, Serviciul patrimoniu și comercial din cadrul Primăriei Municipiului Miercurea-Ciuc va efectua o reevaluare a stării civile a chiriașilor, a numărului de persoane aflate în întreținerea acestora și a situației locative, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală.

(3) 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 Miercurea-Ciuc sau a unității în care își desfășoară activitatea în Miercurea-Ciuc. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(4) În situația în care condiția de la alin. (3) nu este îndeplinită, contractul de închiriere nu se mai prelungește.

Art. 43. (1) În cazul locatarilor, ale căror contracte de închiriere nu li s-au prelungit conform propunerii Procesului verbal privind analiza cererilor de prelungire a termenelor contractelor de închiriere aferente locuințelor pentru tineri, construite prin ANL nr. 3244/21.01.2021, completată prin Procesul verbal nr. 5239/29.01.2021, în baza art. 41 din HCL nr. 207/2016 privind reglementarea cadrului general a modalității și a criteriilor de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor pentru tineri, construite prin ANL, administrarea, exploatarea și închirierea acestora, și care ocupă locuințele și la data intrării în vigoare a prezentului regulament, se vor încheia noi contracte de închiriere cu valabilitate până la 31 ianuarie 2023, cu posibilitate de prelungire.

(2) Dispozițiile art. 15, art. 41 alin. (2) și art. 42 se aplică în mod corespunzător.

Art. 44. Titularul de contract a unei locuințe A.N.L. nu poate locui împreună cu acesta în spațiu sub nici un motiv alte persoane decât cele definite ca familie la art. 2 lit. d). În caz contrar se procedează la rezilierea contractului de închiriere din inițiativa unilaterală a proprietarului/administratorului fondului locativ în urma unui preaviz de 30 de zile.

Art. 45. Cedarea dreptului de folosință a locuinței (subînchirierea) repartizată conform Listei de repartitie către titularul contractului de închiriere este interzisă, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

Art. 46. Contractul de închiriere va fi reziliat pe durata derulării, din inițiativa unilaterală a proprietarului/administratorului fondului locativ în urma unui preaviz de 30 de zile în situația când titularul de contract și / sau alt membru al familiei dobândește în proprietate un spațiu locativ în municipiul Miercurea-Ciuc, cu excepția dobândirii în proprietate a unor cote-părți, dintr-o locuință, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp.

Art. 47. Chiriașii unei locuințe din fondul locativ construit prin A.N.L., nu pot beneficia de atribuirea unei alte locuințe din fondul locativ respectiv.

Art. 48. În perioada de valabilitate a contractului de închiriere sau la prelungirea contractelor de închiriere, autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale prin Comisia de analiză social reevaluează starea civilă a chiriașilor și numărul de persoane aflate în întreținerea lor și, la solicitarea acestora, pot să realizeze un schimb de locuințe cu asigurarea exigențelor minimale prevăzute în anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 49. 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. 50. (1) Comisia socială are obligația să verifice documentele și îndeplinirea condițiilor, după care poate dispune ca în situații temeinic justificate, cu respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Sunt considerate situații temeinic justificate în vederea efectuării schimbului de locuințe, următoarele:

a) se constată că titularului contractului de închiriere i s-a modificat starea civilă și/sau numărul persoanelor aflate în întreținere;

b) la repartitie nu s-au putut asigura suprafețele minimale în raport cu numărul de persoane;

c) și-a schimbat locul unde își desfășoară activitatea într-o altă unitate administrativ-teritorială.

Art. 51. Locuințele devenite vacante după efectuarea schimbului de locuințe și locuințe devenite vacante pentru care nu există solicitări de schimb se repartizează solicitanților în ordinea stabilită prin lista de priorități întocmită sau refăcută.

Art. 52. 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. 53. 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 municipiului Miercurea-Ciuc.) 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.

Art. 54. Din dosarul locuinței A.N.L. fac parte toate actele administrative aprobate de autoritățile administrației publice locale cu ocazia procedurii administrarea locuințelor A.N.L. elaborate, întocmite și completate în cadrul activităților realizate de comisia de analiză, acesta se va păstra la Serviciul patrimoniu și comercial.

Art. 55. Prevederile prezentului Regulament se vor completa cu dispozițiile legale în vigoare din

domeniul de specialitate în cauză.

CAPITOLUL VII.

Dispoziții finale

Art. 56. – Prevederile prezentului regulament se aduc la cunoștință publică prin afișare la sediul Municipiului Miercurea – Ciuc, P-ța Cetății nr. 1, județul Harghita și prin publicarea pe site-ul oficial al Municipiului Miercurea – Ciuc, pe <http://www.miercureaciuc.ro>., <http://www.szereda.ro>.

Anexe, formulare:

1. Cerere – model;
2. Documente care trebuie să însoțească cererile pentru locuințele A.N.L.;
3. Criterii – cadru pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererii de locuințe și în repartizarea locuințelor pentru tineri destinate închirierii;
4. Lista solicitanților care au acces la locuința (prin îndeplinirea prevederilor pct. A din criteriile cadru-Anexa 3);
5. Lista solicitanților care nu acces la locuința (prin neîndeplinirea prevederilor pct.A din criteriile cadru-Anexa 3);
6. Fișa de calcul a solicitantului locuinței A.N.L.;
7. Lista de priorietate pentru acordarea locuințelor ANL;
8. Lista de repartizare a locuințelor pentru tineri în regim de închiriere A.N.L.;
9. Repartiție – model;
10. Contract cadru de închiriere – model.

Către Domnul Primar al Municipiului Miercurea-Ciuc,

Subsemnatul _____, născut la data de _____
având actul de identitate seria _____ nr _____, cu domiciliul /reședința actuală în
localitatea _____, str. _____ nr. _____,
bl. _____, sc. _____, ap. _____, nr. telefon _____ chiriaș /tolerat în spațiu ,
proprietarul spațiului fiind _____

Starea civilă : _____

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

Sunt de profesie _____, cu locul de muncă în localitatea _____
_____ la (instituția , societatea , unitatea) _____

Nivelul de studii: _____

Solicit să fiu luat în evidența pentru repartizarea unei locuințe 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
Miercurea-Ciuc.

Data _____

Semnătura _____

*** Notă de informare**

Am luat la cunoștință că datele cu caracter personal vor fi prelucrate de Primăria municipiului Miercurea-Ciuc cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Semnând acest act sunt de acord în vederea prelucrării lor. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Am fost informat asupra posibilității exercitării drepturilor de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

Totodată în conformitate cu Legea nr. 152/1998 datele dvs. vor fi notate pe *Listele privind solicitanții care au acces la locuințe și pe cele cu privire la stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor și vor fi date publicității prin afișare într-un loc accesibil publicului.*

LISTA ACTELOR JUSTIFICATIVE NECESARE PENTRU ANALIZA SOLICITĂRILOR DE LOCUINȚE PENTRU TINERI DESTINATE ÎNCHIRIERII

Toate documentele solicitate vor fi prezentate și în original pentru certificarea conformității.

CRITERII DE ACCES:

1. Copie de pe certificatul de naștere și cartea de identitate a solicitantului.
2. Declarații autentificate ale titularului cererii (solicitantului de locuință) și, după caz ale soțului/soției și ale celorlalți membri majori ai familiei acestuia că nu dețin și nu au 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 a unității în care își desfășoară activitatea, în Municipiul Miercurea-Ciuc.
3. Adeverință de la locul de muncă al titularului însoțită de copie a contractului de muncă sau extras din programul național de evidență al salariaților REVISAL, respectiv numirea pe post în cazul celor din învățământ și sănătate. În cazul în care titularul are o activitate profesională (PFA, I.I, etc.) justificarea calității se face prin copia certificării de înregistrare.

CRITERII DE IERARHIZARE:

1. SITUAȚIE LOCATIVĂ ACTUALĂ:

- Copia contractului de închiriere înregistrat la Administrația Județeană a Finanțelor Publice - Harghita sau adeverință de la administrația căminului (pentru cei care locuiesc cu chirie în cămine aflate în proprietatea statului, a Municipiului Miercurea-Ciuc sau a unităților angajatoare), cu domiciliu/reședință în actele de identitate la adresa locuinței închiriate (soț/soție). În contractul de închiriere sau adeverința de la cămin se va specifica suprafața locuibilă închiriată și dacă dependențele și utilitățile la care au acces sunt în folosință comună sau exclusivă (pentru cei care locuiesc în cămine).
- Copia actului de proprietate sau de închiriere a imobilului în care solicitantul și familia sa sunt tolerați în spațiu (pentru solicitanții care sunt tolerați într-un spațiu locativ). Copii după actele de identitate ale persoanelor majore și certificatele de naștere ale persoanelor minore cu vârstă până în 14 ani care locuiesc în același imobil, chiar dacă nu fac parte din familia solicitantului de locuință. Titularul cererii și soțul/soția acestuia trebuie să aibă în actele de identitate domiciliul sau viză de reședință valabilă la adresa locuinței în care sunt tolerați.
- Adeverința de la asociația de proprietari a blocului în care solicitantul locuiește, în care să precizeze persoanele pentru care s-au plătit cote de întreținere în ultimele 12 luni.

2. STARE CIVILĂ ACTUALĂ

- Copii după actele de identitate și stare civilă ale solicitanților: cărți de identitate (soț/soție), certificat de căsătorie, sentință de divorț definitivă sau certificat de divorț (unde este cazul). În cazul divorțului cu minori se va prezenta hotărârea judecătorească sau convenție privind încredințarea acestora, exercitarea drepturilor părintești și stabilirea domiciliului minorilor.
- Copii după certificate de naștere pentru copii.
- Pentru alte persoane aflate în întreținere, copii ale contractului de întreținere autentificat de un

notar public, a hotărârii judecătorești privind obligația de întreținere pentru rudele până la gradul IV, a hotărârii de plasament a unor copii din afara familiei pronunțată de instanța judecătorească sau comisia pentru protecția copilului sau a hotărârii judecătorești de tutelă.

3. STARE DE SĂNĂTATE

- Certificate medicale/ certificate de încadrare în grad de handicap, pentru solicitant sau un alt membru al familiei ori aflat în întreținere, care să ateste boala de care aceștia suferă și care necesită, potrivit legii, însoțitor sau o cameră în plus.

4. NIVELUL DE STUDII ȘI/SAU PREGĂTIRE PROFESIONALĂ A TITULARULUI DE CERERE

- Copii după ultimele diplome de studii absolvite (adeverințe doveditoare), cu sau fără pregătire profesională (atestată sau certificate de calificare profesionale anexă a diplomei de studii-unde este cazul) –pentru titularul de cerere. Se va puncta ultimul nivel de studii încheiat și atestat conform legii.

5. SITUAȚII LOCATIVE SAU SOCIALE DEOSEBITE

- Adeverințe care să ateste calitatea de asistați pentru tinerii proveniți din instituțiile de ocrotire socială, care au împlinit 18 ani sau care au fost ocrotiți în sistemul de protecție în regim de asistență maternală, până la împlinirea vârstei de 18 ani.
- Acte de adopție pentru cei care au adoptat sau adoptă copii, în copie conform cu originalul: Hotărâre judecătorească de încuviințare a adopției definitive și certificat de naștere a copilului sau, după caz, Hotărâre de încredințare a copilului.
- Procese-verbale de evacuare întocmite de executorul judecătoresc, ordine de evacuare.

6. VENITUL MEDIU BRUT/NET LUNAR/MEMBRU DE FAMILIE

- Adeverințe de salariat/venituri, cu venitul brut și net realizat în ultimele 12 luni, pentru solicitant și membrii familiei acestuia ori persoane aflate în întreținere. Adeverința de salariat al titularului cererii va fi însoțită de contractual de muncă, acte adiționale la acesta. Din adeverință eliberată de angajator trebuie să rezulte cu claritate adresa completă a locului de muncă unde își desfășoară activitatea titularul cererii.
- Membrii familiei majori sau persoanele majore aflate în întreținere care nu realizează venituri vor prezenta o adeverință de venit eliberată de Administrația Județeană a Finanțelor Publice - Harghita.

CRITERII-CADRU
pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererii de locuințe și în repartizarea locuințelor pentru tineri destinate închirierii

A. CRITERII DE ACCES LA LOCUINTA

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 locuința în cel mult 60 luni de la împlinirea acestei vârste.

Cererea de locuință se efectuează numai individual și în nume propriu.

2. 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 a unității în care își desfășoară activitatea, în municipiul Miercurea-Ciuc.

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 familisti sau nefamilisti, precum și chirieșilor din locuințele preluate abuziv de stat și care fac obiectul unor solicitări de retrocedare sau care sunt retrocedate către foștii proprietari.

Prin cămine de familisti sau nefamilisti 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 membrii 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. Titularul cererii de locuință trebuie să își desfășoare activitatea în municipiul Miercurea-Ciuc. 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 aprobate și cuprinse în programul de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii.

Lista de priorități se stabilește anual.

Solicitanții înscriși în lista de priorități, cu respectarea criteriilor de acces la locuință, 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 fond locativ privat 10 puncte
- 1.2. Tolerat în spațiu 7 puncte
- 1.3. Suprafața locuibilă deținută (cu chirie, tolerat în spațiu): - mp/locatar
 - a) mai mare de 15 mp și până la 18 mp inclusiv 5 puncte
 - b) mai mare de 12 mp și până la 15 mp inclusiv 7 puncte
 - c) 8 mp și până la 12 mp inclusiv 9 puncte
 - d) mai mică de 8 mp 10 puncte

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: soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia.

2. Starea civilă actuală

- 2.1. Starea civilă:
 - a) căsătorit 10 puncte
 - b) necăsătorit 8 puncte
- 2.2. Nr. de persoane în întreținere:
 - a) Copii
 - 1 copil 2 puncte
 - 2 copii 3 puncte
 - 3 copii 4 puncte
 - 4 copii 5 puncte
 - > 4 copii 5 puncte + 1 punct pentru fiecare copil
 - b) alte persoane, indiferent de numărul acestora 2 puncte

3. Starea de sănătate actuală

Boala de care suferă solicitantul sau un alt membru al familiei ori aflat în întreținere necesită, potrivit legii, însoțitor sau o cameră în plus 2 puncte

4. Vechimea cererii solicitantului

- 4.1. până la 1 an 1 punct
- 4.2. între 1 și 2 ani 3 puncte
- 4.3. între 2 și 3 ani 6 puncte
- 4.4. între 3 și 4 ani 9 puncte
- 4.5. pentru fiecare an peste 4 ani 4 puncte

5. Nivelul de studii și/sau pregătire profesională

- 5.1 fără studii și fără pregătire profesională 5 puncte
- 5.2 cu școală generală, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă.....8 puncte
- 5.3. cu studii medii, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă.....10 puncte
- 5.4 cu pregătire profesională, prin studii medii sau profesionale cu specialitate și/sau prin studii superioare de scurtă durată.....13 puncte
- 5.5. studii superioare.....15 puncte

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 puncte
6.2. tineri care au adoptat sau adoptă copii 10 puncte
6.3. tineri evacuați din case naționalizate 5 puncte

7. Venitul mediu brut lunar/membru de familie

- 7.1. mai mic decât salariul minim pe economie.....15 puncte
7.2. între salariul minim pe economie și salariul mediu brut pe economie.....10 puncte.

NOTĂ: Criteriile de ierarhizare stabilite prin punctaj se aplică numai solicitanților de locuință care au îndeplinit în totalitate condițiile specificate la lit.A din prezenta hotărâre.

În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții 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. Dacă nici acest criteriu nu este suficient, departajarea se poate face în funcție de vechimea cererii solicitantului, luându-se în considerare data efectivă a înregistrării cererii (ziua/luna/anul), având prioritate în acest caz solicitantul a căruia cerere are vechime 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).

În cazul locuințelor destinate în mod exclusiv tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate se pot propune și adopta criterii specifice în suplimentarea celor prevăzute de criteriile-cadru, în condițiile legii.

LISTA SOLICITANȚILOR

care au acces la locuința (prin îndeplinirea prevederilor pct. A din criteriile cadru-Anexa 3)

Nr . crt	Numele si prenumele Adresa	Nr. Cerere	Data depunerii cererii	Observații

COMISIA SOCIALĂ DE ANALIZĂ

LISTA SOLICITANTILOR

care nu acces la locuința (prin neîndeplinirea prevederilor pct.A din criteriile cadru-Anexa 3)

Nr . crt	Numele și prenumele Adresa	Nr. Cerere	Data depunerii cererii	Observații

COMISIA SOCIALĂ DE ANALIZĂ

FIȘA DE DATE

--	--	--

I. DATE DE IDENTIFICARE ALE TITULARULUI CERERII
TEL.

--

Numele și prenumele _____ având CNP _____
 identificat prin _____ seria _____ nr. _____ născut(ă) în _____
 la data de _____

- a) cu domiciliul în localitatea _____ str. _____ nr. _____
 b) cu reședința în localitate _____ str. _____ nr. _____

II. CONDIȚII ELIMINATORII

- a) 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 locuința în cel mult 60 luni de la împlinirea acestei vârste.

DA	NU

Dacă titularul cererii și ceilalți membri ai familiei acestuia au deținut sau dețin o altă locuință în proprietate

DA	NU

Dacă titularul cererii își desfășoară activitatea în municipiul Miercurea Ciuc

DA	NU

III. SITUAȚIA LOCATIVĂ ACTUALĂ

Adresa la care locuiește efectiv: localitatea _____ str. _____ nr. _____

TOTAL, din care

	DA	NU
a) chiriaș în spațiu locativ privat		
b) tolerat în spațiu		
c) suprafață locuibilă deținută (mp/locatar)		
• suprafața locuibilă totală		
• numărul de locatari		

Nr. crt.	Numele și prenumele	CNP	Calitatea

SUBTOTAL PAGINĂ

--	--

DATA _____
 LAR _____

SEMNĂTURA TITU-

IV. STAREA CIVILĂ ACTUALĂ

a) căsătorit

DA

NU

--	--

b) numărul de persoane în întreținere

--

--	--

Nr. crt.	Numele și prenumele	CNP	Calitatea

V. STAREA DE SĂNĂTATE ACTUALĂ

--	--

Nr. crt.	Numele și prenumele	Tipul de boală

VI. VECHIMEA CERERII SOLICITANTULUI

--	--

Data cererii:

SUBTOTAL PAGINĂ

--	--

DATA _____
LAR _____

SEMNĂTURĂ TITU-

VII. NIVELUL DE STUDII ȘI/SAU PREGĂTIRE PROFESIONALĂ

--	--

fără studii și fără pregătire profesională
cu școală generală, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă
cu studii medii, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă
cu pregătire profesională, prin studii medii sau profesionale de specialitate și/sau prin studii superioare de scurtă durată
cu studii superioare

DA	NU

VIII. SITUAȚII LOCATIVE SAU SOCIALE DEOSEBITE

--	--

tineri proveniți din case de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani
tineri care au adoptat sau adoptă copii
tineri evacuați din case naționalizate

DA	NU

IX. VENITUL MEDIU NET LUNAR / MEMBRU FAMILIE

--	--

mai mic decât salariul minim pe economie
între salariul minim pe economie și salariul mediu net pe economie

DA	NU

Declar pe propria răspundere, că datele și informațiile menționate în prezenta fișă de date sunt exacte și reale, cunosc faptul că declararea de date false constituie infracțiune și se pedepsește conform legii.

DATA _____
RA _____

SEMNĂTU-

Semnătura șefului comisiei de apreciere
(nu se completează de către solicitant)

TOTAL GENERAL

--	--	--

Declar pe propria răspundere că am luat la cunoștință și sunt de acord cu punctajul primit.

DATA _____

SEMNĂTURA _____

LISTA DE REPARTIZARE
a locuințelor pentru tineri în regim de închiriere A.N.L.

Nr . crt	Numele și prenumele Adresa	Nr Dosar	Punctaj realizat	Observații

COMISIA SOCIALĂ DE ANALIZĂ

Repartiție

Număruldin data

În baza Hotărârii de Consiliul Local nr _____ din _____, s – a
repartizat cu titlu de închiriere locuința construită prin ANL , situată în _____
str. _____, nr _____, bl _____, sc _____,
ap _____
Dlui /Dnei _____, titular al dosarului de locuință ANL
cu nr. _____.

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

Primar/Viceprimar de resort,

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC

CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețe locative cu destinația de locuință
Nr. ____/____/____/____

CAPITOLUL I.
PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. Prezentul contract de închiriere se încheie între

A. MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC cu sediul în Miercurea-Ciuc, Piața Cetății nr. 1, județul Harghita, având codul de identificare fiscală 4245747, reprezentat, în calitate de locator,

B. cu domiciliul în municipiul Miercurea-Ciuc, str. nr., scara .., ap..., județul Harghita, posesor al cărții de identitate, seria .., nr., eliberat de, la data de, cod numeric personal, în calitate de locatar.

Având în vedere prevederile art. II din Legea nr. 221/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 6/2014 pentru modificarea și completarea art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Conform H.G. nr. 1275/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare Legii nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, Titlul IX Capitolul V art. 1777-1835 Cod Civil și în baza Hotărârilor Consiliului Local Miercurea-Ciuc nr.;

Ținând cont de repartitia nr. /, respectiv Hotărârea Consiliului Local Miercurea-Ciuc nr., privind aprobarea Listei solicitanților care au sau nu acces la locuință și a Listei de prioritate pentru acordarea locuinței A.N.L.

CAPITOLUL II.
OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE, PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 2. (1) Primul, în calitate de locator închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar principal (titular), ia cu chirie pentru el și familia lui locuința situată în municipiul Miercurea-Ciuc, strada nr., scara .., ap..., județul Harghita, cu suprafața utilă de mp, precum suprafața construită de mp, înscris în Cartea Funciară nr. Miercurea-Ciuc identificat prin nr. Cadastral

(2) Locuința se predă în stare bună de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzut în procesul-verbal de predare-primire, încheiat între cele două părți contractante.

(3) Locuința care face obiectul prezentului contract va fi folosită în exclusivitate de locatarul principal și de membrii săi de familie, după cum urmează:

1		titular	având CNP	
2		soție	având CNP	
3		copil	având CNP	

Art. 3 (1) Chiria lunară calculată de locator este de lei și este calculată conform Anexei la prezentul contract – Fișa de calcul a chiriei, în baza Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare și H.C.L. Miercurea-Ciuc nr./....., privind actualizarea chiriei pentru anul în curs.

(2) Sumele obținute din recuperarea investiției din quantumul chiriei, se virează în termen de maximum 30 zile de la încasarea acesteia, de către autoritatea publică locală, în contul Agenției Naționale pentru Locuințe deschis în acest sens la Trezoreria Statului (orice întârziere atrage plata de penalități de 0,1%/zi din suma datorată, conform prevederilor legale în vigoare).

(3) Chiria se datorează, începând cu data semnării procesului-verbal de predare-primire și se achită lunar în contul RO82 TREZ 3512 1A30 0530 XXXX, deschis la Trezoreria Miercurea-Ciuc sau la caseria municipiului.

(4) Chiria lunară se va achita până cel târziu în ultima zi lucrătoare a lunii curente.

(5) Chiria se va actualiza anual cu rata inflației comunicată de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior.

(6) Chiria se va revizui la împlinirea vârstei de 35 de ani de către titularul contractului de închiriere, luând în calcul cota aplicabilă la valoarea de înlocuire a construcției, stabilită anual prin hotărâre a Consiliului Local al municipiului Miercurea-Ciuc.

(7) Chiria se va modifica ori de câte ori prin acte normative se prevede acest lucru. Modificarea quantumului chiriei este unilaterală și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează.

Art. 4 (1) Neplata în termen a chiriei se penalizează cu 1% pentru fiecare lună sau fracțiune de lună de întârziere, începând cu ziua imediat următoare a scadenței și până la data realizării sumei datorate inclusiv conform art. 1510 și art. 1539 din Legea nr. 287/2009 – Cod civil privitoare la executarea obligațiilor. Pentru recuperarea creanțelor se aplică prevederile art. 183 (alin. 2) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală cu modificările și completările ulterioare.

(2) Neplata chiriei, a garanției sau a cheltuielilor comune, 3 luni consecutiv, atrage după sine rezilierea contractului. Evacuarea locatarului se face pe baza unei hotărâri judecătorești definitive și locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract și a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari până la data eliberării efective a locuinței precum și la recuperarea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la aceea dată.

CAPITOLUL III.

DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 5 Termenul închirierii este ani, începe de la data de până la data de

Art. 6 La expirarea termenului prevăzut la art. 5, contractul poate fi prelungit cu acordul părților, succesiv, pe perioade de câte un an.

CAPITOLUL IV.

OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7 Obligațiile locatorului

- a) să predea locatarului locuința în bază de proces verbal de predare-primire;
- b) să predea locatarului locuința în stare normală de funcționare, dotată cu echipamentele menționate în procesul verbal de predare-primire în stare bună de funcționare;
- c) să mențină locuința în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii;
- d) să asigure folosința locuinței închiriate pe toată durata contractului, garantând pe locatar contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului;
- e) locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data închirierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului.

Art. 8 Obligațiile locatarului

- a) să achite chiria în quantumul și la termenele stabilite prin contract;
- b) să achite lunar cheltuielile de întreținere care rezultă din folosința exclusivă a locuinței

pe toată durata contractului;

c) să plătească cu titlu de garanție, odată cu achitarea chiriei pe prima lună, o sumă egală cu triplul valorii chiriei lunare și să completeze suma ori de câte ori este necesar prin achitarea diferenței odată cu plata primei chirii scadente după modificare. Sumele achitate cu titlu de garanție vor fi păstrate de locator ca depozit la termen, într-un cont în lei deschis special în acest sens. Fructele depozitului rezultate ca diferență între dobânda acordată și cheltuielile cu serviciile bancare aferente, vor fi adunate la garanția fiecărui locatar în parte. Garanția neutilizată se restituie locatarului cel târziu în 90 de zile de la predarea cheilor de către locator;

d) să folosească locuința închiriată potrivit destinației rezultate din prezentul contract;

e) în cazul în care titularul contractului și familia lui solicită eliberarea actului de identitate la adresa închiriată este obligatoriu acordul locatorului/respectiv al Municipiului Miercurea-Ciuc;

f) lucrările de întreținere, repararea sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă pot fi efectuate exclusiv de locator, prin grija acestuia;

g) să suporte cheltuielile legate de repararea sau înlocuirea elementelor de construcții și de instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii. Dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

h) să asigure curățenia și igiena în spațiul locuinței și părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

i) să nu aducă modificări sau deteriorări locuinței sau clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și părților comune ale imobilului, sub sancțiunea rezilierii prezentului contract;

j) să achite obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune, precum și cele aferente exploatării utilităților locuinței (salubritate, apă, canalizare, apă caldă menajeră, gaze naturale, curent electric și termoficare, etc.);

k) la mutarea din locuință să predea locatorului apartamentul în stare normală de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare, întocmit la preluarea locuinței;

l) să permită accesul locatorului sau reprezentanților acestuia în locuință în scopul efectuării inspecției trimestriale sau a controalelor inopinate;

m) să nu subînchirieze locuința, încălcarea acestei obligații atrăgând rezilierea contractului de îndată;

n) să nu adăpostească în locuință, în clădire sau în jurul clădirii animale;

o) să nu folosească spațiile clădirii în alte scopuri sau destinații decât cele destinate potrivit legii și a prezentului contract;

p) să suporte cheltuielile legate de instalarea, la intrarea în scara blocului, împreună cu ceilalți locatari a interfonului și a cutiei poștale, în termen de 90 de zile de la semnarea prezentului contract, dacă este cazul;

r) să încheie în termen de 30 zile obligatoriu contract de furnizare a energiei electrice și de gaz metan și să suporte cheltuielile aferente;

s) în termen de 30 de zile să se asocieze în asociație de locatari, potrivit legii, în scopul reprezentării intereselor în raporturile cu locatorul, precum și cu alte persoane juridice și persoane fizice;

t) să nu folosească locuința drept sediu pentru diverse asociații familiale sau societăți comerciale înființate conform Legii nr. 31/1990;

u) să respecte toate normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de Legea nr. 307/2006.

CAPITOLUL V.

DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 9 Drepturile locatorului:

a) să verifice achitarea obligațiilor de plată curentă ale locatarului;

b) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe

durata închirierii, locatorul neputând fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al acestuia;

c) să solicite locatarului să readucă bunul închiriat în stare inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatorului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;

d) să viziteze imobilul de câte ori este nevoie cu anunțarea în prealabil a locatarului și în prezența acestuia. În mod excepțional, în scopul verificării identității persoanelor care sunt cazate în locuință, proprietarul poate organiza și control inopinat. Aceasta va fi efectuat de o echipă mixtă de control din care vor face parte, pe cât e posibil, reprezentantul locatorului, administratorul asociației de locatari sau reprezentantul acestuia și reprezentantul poliției municipale sau comunitare. Cele constatate cu această ocazie vor fi consemnate într-un proces-verbal.

Art. 10 Drepturile locatarului:

- a) să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derulării contractului;
- b) să facă îmbunătățirile necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia și doar numai cu acordul prealabil al locatorului;
- c) să efectueze lucrările majore de reparații ce se impun în cazul în care locatorul, deși notificat, nu ia de îndată măsurile necesare pentru remedierea defectăunilor; în cazurile urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea locatorului putând fi făcută după începerea reparațiilor;

CAPITOLUL VI.

PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 11 Prelungirea contractului se face în scris între părți, succesiv, cu cel mult o lună înainte de expirarea termenului, pe durată de 1 an de zile de la data expirării, prin act adițional, la solicitarea scrisă a locatarului.

Art. 12 Documentele justificative care însoțesc cererea de prelungire a duratei contractului de închiriere, sunt următoarele:

- copie acte de identitate: locatar principal și membrii familiei;
- copie certificat de căsătorie;
- copie certificat naștere pentru copii minori;
- alte acte doveditoare în caz de: divorț, deces, etc;
- declarație notarială pentru locatar și/sau soț/soție, precum și pentru toate persoanele majore înscrise în contract că nu au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în municipiul Miercurea-Ciuc; 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;
- adeverințe de salariat/venituri pentru titularul contractului și membrii familiei majori;
- adeverință din care să rezulte că nu figurează cu debite restante la achitarea chiriei și a cheltuielilor comune;

Art. 13 În cazul în care părțile nu convin asupra prelungirii contractului de închiriere, contractul încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

CAPITOLUL VII.

SCHIMBUL DE LOCUINȚE

Art. 14 La prelungirea contractului de închiriere sau în perioada de valabilitate a contractului se poate realiza un schimb de locuințe, în condițiile art. 8 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu asigurarea exigențelor minime prevăzute în Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în baza unui acord/convenții între

locatari, potrivit legii, pentru locuințele aflate în exploatare, cu obligarea verificării documentelor și condițiilor prevăzute de lege.

Art. 15 La prelungirea contractului de închiriere, Comisia Socială de Analiză, poate dispune, cu respectarea prevederilor Legii nr. 114/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, schimbarea locuinței atribuite unui locatar cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie, în următoarele condiții:

a) se constată că titularului contractului de închiriere i s-a modificat starea civilă și/sau numărul persoanelor aflate în întreținere;

b) la repartiție nu s-au putut asigura suprafețele minimale în raport cu numărul persoanelor;

c) și-a schimbat locul unde își desfășoară activitatea într-o altă unitate administrativ-teritorială; în acest caz în care solicită schimbarea locuinței dintr-o unitate administrativ-teritorială cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie situată în altă unitate administrativ-teritorială, este necesar acordul ambelor autorități ale administrației publice care dețin locuințele în administrare.

Art. 16 Schimbul de locuințe prevăzut la art. 14 și schimbarea locuinței prevăzută la art. 15 se pot realiza numai în cazul imobilelor aflate în exploatare și din aceeași categorie de locuințe construite de Agenția Națională pentru Locuințe, fiind exceptate locuințele noi, inclusiv în cazul imobilelor situate în unități administrativ-teritoriale diferite.

CAPITOLUL VIII.

REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 17 Prezentul contract poate fi reziliat înainte de termenul pentru care s-a încheiat, astfel:

1. la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minim 30 de zile;

2. la inițiativa unilaterală a locatorului atunci când:

a) locatarul nu a achitat chiria, precum și cota de contribuție la cheltuielile comune pe o perioadă de cel puțin 3 luni consecutiv;

b) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau a înstrăinat părți ale acestora;

c) locatarul a avut un comportament, care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

d) locatarul a schimbat total sau parțial destinația ori structura interioară ori exterioară a locuinței fără consimțământul scris al locatorului și fără aprobările legale prealabile;

e) locatarul și/sau soț/soție, sau persoanele majore înscrise în contract au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în municipiul Miercurea-Ciuc, cu excepție dobândirii în proprietate a unor cote părți dintr-o locuință, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp;

f) locatarul subînchiriează total sau parțial locuința, respectiv cesează contractul de închiriere;

g) locatarul primește în locuință alte persoane decât cele din familia sa, pentru a locui cu acesta;

h) locatarul nu a respectat clauzele contractuale.

Art. 18 Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute la art. 17 punctul 2, locatorul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată în vederea rezilierii prezentului contract de închiriere.

Art. 19 (1) Evacuarea locatarului se face pe baza unei hotărâri judecătorești definitive și locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract și a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de locatari până la data eliberării efective a locuinței precum și la recuperarea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la aceea dată.

(2) Hotărârea judecătorească de evacuare precum și încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu locatarul.

CAPITOLUL IX.

ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 20 Prezentul contract poate înceta în următoarele situații:

- a) prin acordul ambelor părți;
- b) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă;
- c) prin denunțare unilaterală de către locatar, la orice moment, prin notificare scrisă cu cel puțin 30 zile anterior datei dorite pentru încetare;
- d) prin denunțare unilaterală de către locator, în situațiile prevăzute la art. 17, pct. 2;
- e) decesul sau părăsirea locuinței de către locatar;
- f) ca urmare a desființării dreptului care permite locatorului să asigure folosința bunului închiriat.

CAPITOLUL X.

TRANSFERUL FOLOSINȚEI LOCUINȚEI

Art. 21 În caz de deces sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia, preia aceste drepturi și obligații numai dacă a fost menționat/ă în contract și dacă a locuit împreună cu acesta.

Art. 22 Se consideră părăsire definitivă a locuinței absența continuă pentru o perioadă mai mare de 30 zile, care nu a fost notificată locatorului de către persoana în cauză, cu excepția detașării/transferării în interes de serviciu, efectuării de intervenții/tratamente medicale de specialitate sau studii de specialitate la instituții de învățământ situate în alte localități din țară sau străinătate etc.

Art. 23 (1) Dacă persoana prevăzută la art. 21 nu se subrogă în drepturile titularului contractului de închiriere, descendenții și ascendenții preiau drepturile și obligațiile incluse în contractul de închiriere, dacă aceștia erau menționați în contract și dacă locuiau împreună cu acesta.

(2) În cazul minorilor și a celor lipsiți de discernământ, care nu au reprezentant legal, instanța de tutelă va dispune asistarea la încheierea, modificarea sau încetarea contractului de închiriere, după caz.

(3) Persoanele prevăzute la alin.1 care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord în formă autentică persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul locatarului decedat/care a părăsit locuința. În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului locatarului/părăsirii locuinței, desemnarea se face de către locator.

Art. 24 (1) Dacă în termen de 30 zile de la data la care a avut cunoștință de decesul survenit sau de la părăsirea domiciliului, persoanele prevăzute la art. 23 nu declară că doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit art. 23, contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului locatarului sau de la data părăsirii domiciliului de către acesta.

Art. 25 În caz de divorț, dacă soții nu și-au dat consimțământul privind preluarea contractului de închiriere, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

CAPITOLUL XI.

FORȚA MAJORĂ

Art. 26 Prin forță majoră se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără legătură cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

Art. 27 Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/și executarea obligației respective a fost cauzată de

forță majoră așa cum este definită de lege.

Art. 28 Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

Art. 29 Dacă în termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

CAPITOLUL XII.

CLAUZA STANDARD PRIVIND PROTECȚIA DATELOR PERSONALE

Art. 30 Părțile trebuie să respecte normele și obligațiile impuse de dispozițiile în vigoare, privind protecția datelor cu caracter personal.

Art. 31 Părțile sunt conștiente de faptul că normele europene din Regulamentul nr. 679/2016 se aplică oricărui operator de date sau împuternicit situat în Uniunea Europeană și oricărei persoane care prelucrează date cu caracter personal ale persoanelor vizate situate în Uniunea Europeană sau care le furnizează servicii. Prin urmare, Părțile confirmă respectarea deplină a următoarelor prevederi, inclusiv dar fără a se limita la:

- capacitatea de a respecta drepturile persoanelor vizate privind ștergerea, colectarea sau transferul informațiilor personale;

- informarea în caz de breșă de date, a tuturor destinatarilor relevanți, într-un interval maxim de 72 ore, și în cazul prestatorului nu mai târziu de 24 ore de la momentul în care o astfel de încălcare a securității datelor a ajuns în atenția acestuia;

- îndeplinirea tuturor îndatoririlor obligatorii privind documentarea conformării cu Regulamentul nr. 679/2016;

Art. 32 Părțile pot utiliza datele personale ale semnatarilor în limita contractului pe care îl au încheiat, acesta fiind baza legală a prelucrării, orice prelucrare suplimentară sau în alt scop face obiectul unui acord separat de prelucrare a datelor, încheiat între părți. De asemenea perioada de stocare a datelor personale prelucrate prin contract este limitată la perioada corespundătoare realizării obiectului principal al contractului.

Art. 33 Datele cu caracter personal schimbate între părți nu pot deveni accesibile sau comunicate unor terțe părți neautorizate sau puse la dispoziție spre utilizare într-un alt mod. Prin urmare, părțile vor lua toate măsurile tehnice și în special organizatorice necesare, în ceea ce privește obligațiile asumate prin această clauză:

- vor împiedica persoanele neautorizate să obțină acces la sistemele de prelucrare a datelor cu care sunt prelucrate sau utilizate datele cu caracter personal;

- vor preveni utilizarea fără autorizație a sistemelor de prelucrare a datelor

- se vor asigura că persoanele care au dreptul să utilizeze un sistem de prelucrare a datelor au acces numai la datele la care au drept de acces și că datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizație în cursul prelucrării sau utilizării și după stocare;

- se vor asigura că datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizație în timpul transmiterii electronice sau transportului și că este posibil să verifice și să stabilească către care organisme se dorește să se efectueze transferul datelor cu caracter personal prin mijloace de transmitere a datelor;

- se vor asigura că pot verifica și stabili dacă și de către cine au fost introduse, modificate sau eliminate datele cu caracter personal în/din sistemele de prelucrare a datelor;

- se vor asigura că, în cazul unei acțiuni de prelucrare a datelor cu caracter personal, datele sunt prelucrate strict în conformitate cu prezentul contract încheiat între părți;

- se vor asigura că datele cu caracter personal sunt protejate de distrugere sau pierdere accidental

- se vor asigura că datele colectate în scopuri diferite pot fi prelucrate separat.

CAPITOLUL XIII. CLAUZE FINALE

Art. 34 Este interzisă ocuparea sub orice pretext a spațiilor cu destinația de adăpost antiaerian din subsolul blocului, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art. 35 (1) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face prin poștă, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

Art. 36 În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

Art. 37 Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 38 Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

Art. 39 Prezentul contract, împreună cu anexele, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

Art. 40 Prezentul contract s-a încheiat azi, în trei exemplare, două pentru locator și un exemplar pentru locatar.

**LOCATOR
MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC**

LOCATAR

**Președintele ședinței
BARDOCZ LÁSZLÓ**



**Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar general
WOHLFART RUDOLF**

