

**SE APROBĂ,**  
**PRIMAR**  
**Lia Olguța Vasilescu**

## **NOTĂ DE FUNDAMENTARE**

### **I. Titlul proiectului de act normativ :**

Hotărâre privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Comisiei Sociale pentru analiza și repartizarea locuințelor destinate închirierii constituită la nivelul Municipiului Craiova prin H.C.L. nr.60/21.07.2016 și Dispoziția Primarului Municipiului Craiova nr.1033/03.08.2016

### **II. Cadrul legal :**

- a) Legea Locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- b) O.U.G. nr. 57/2008 pentru modificarea Legii Locuinței nr.114/1996 și pentru modificarea și completarea O.U.G. nr.74/2007 aprobată prin Legea nr.233/2008;
- c) Hotărârea de Guvern nr. 1275/2000 privind normele metodologice de aplicare a Legii Locuinței;
- d) Legea nr.152/1998, republicată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- e) Legea nr.221/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr.6/2014 pentru modificarea și completarea art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- f) Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 privind aprobarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare;
- g) O.U.G. nr. 68/2006, privind măsuri pentru dezvoltarea activității în domeniul construcțiilor de locuințe prin programe la nivel național;
- h) O.U.G. nr.74/2007, privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, aprobată prin Legea 84/2008;
- i) Legea nr.241/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr.40/1999 privind protecția chiriașilor;
- j) H.G. nr.310/2007 privind actualizarea tarifelor de bază lunară pentru calculul chiriei;
- k) Legea nr.287/2009, republicată, privind Codul Civil.

### III. Motivul emiterii actului normativ

În prezent, la nivelul Municipiului Craiova, există Regulamentul de organizare și funcționare al Comisiei Sociale ce a fost aprobat prin H.C.L. nr.58/26.07.2012, însă în condițiile în care cadrul legislativ a suportat modificări, cu precădere în materia închirierii locuințelor pentru tineri, normele instituite în conținutul său, fie nu își mai găsesc aplicabilitatea, fie necesită completări care să fie în acord cu cerințele socio-economice actuale și care să aibă la bază temeiuri juridice în vigoare, se impune adoptarea unui nou act administrativ care să conțină în mod clar, riguros și temeinic modul de constituire al acestei comisii și atribuțiile sale.

În contextul legislativ actual în care modul de organizare și funcționare al Comisiei Sociale nu este în mod clar determinat, a apărut necesitatea adoptării unui act administrativ care să suplinească această lacună legislativă prin definirea unor termeni utilizați de legislația locativă, prin stabilirea atribuțiilor comisiei sociale, modalitatea de analiză și evaluare a dosarelor de locuințe depuse de solicitanți.

Fundamentul își găsește astfel suportul în asigurarea unui cadru legislativ complet care să fie reglementat prin intermediul unor acte administrative de natură a permite oricărui solicitant de locuințe cunoașterea condițiilor de acces și modalitatea de aplicare a prevederilor legale de către autoritățile publice locale, astfel încât să fie asigurată transparența decizională, accesul liber și neîngrădit la o locuință și tratamentul egal al cetățenilor, acestea constituind principii fundamentale pe care se bazează o administrație modernă.

### IV. Structura actului normativ

Structura regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei Sociale a fost concepută astfel încât să asigure cunoașterea cadrului legislativ actual aplicabil în materie, modalitatea în care se constituie la nivel local fondul de locuințe destinat închirierii prin raportare la criteriile de acces pentru fiecare categorie de locuințe și documentele justificative necesare soluționării cererilor, stabilirea ordinii de prioritate și repartizare a locuințelor, condițiile închirierii, dar și modalitatea de constituire a comisiei și atribuțiile acesteia.

Categoriile de locuințe pentru care comisia va propune Consiliului Local al Municipiului Craiova aprobarea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor și în repartizarea locuințelor, sunt potrivit prevederilor legale:

a) locuințe sociale destinate închirierii persoanelor și/sau familiilor îndreptățite potrivit Legii nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare respectiv persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței;

b) locuințe sociale destinate închirierii persoanelor și/sau familiilor evacuate sau care urmează să fie evacuate din locuințele retrocedate în natură foștilor proprietari;

c) locuințe realizate conform prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, prin Programul de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii;

d) locuințe destinate închirierii din fondul locativ de stat;

e) locuințe de necesitate – locuințe destinate cazării temporare 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.

Constituirea fondurilor de locuințe prevăzute mai sus se face prin:

- a) construirea de locuințe noi, în condițiile legii;
- b) reabilitarea unor construcții existente, în condițiile legii;
- c) schimbarea destinației unor imobile cu alta destinație decât aceea de locuință;
- d) alte surse potrivit legii.

Face excepție, fondul de locuințe sociale destinate închirierii persoanelor și/sau familiilor evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințe retrocedate în natura fostilor 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 Craiova și devenite vacante pe perioada exploatării, inclusiv a unor astfel de locuințe disponibile din fondul construit prin Programul de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii;

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, prin Programul de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii;

c) construirea de locuințe sociale prin programe de investiții promovate pe plan local în condițiile Legii nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Consiliul Local al Municipiului Craiova, poate declara în cazuri de extremă urgență, drept locuințe de necesitate, locuințele libere aflate în fondul de locuințe sociale.

Principalele atribuții ale Comisiei Sociale, sunt:

a) stabilește și propune spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova lista documentelor justificative necesare în analiza cererilor de locuință destinate închirierii;

b) stabilește criteriile și sistemul de punctare în baza cărora se repartizează locuințele destinate închirierii și le supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova. Pentru locuințele destinate închirierii tinerilor, adoptarea criteriilor se va face cu avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice. Aceste criterii includ în mod obligatoriu criteriile cadru din anexa nr.11 la Normele Metodologice aprobate prin H.G. nr. 962/2001, așa cum au fost modificate prin H.G. nr.251/2016;

c) supune spre aprobare Consiliului Local, lista solicitanților care au acces la locuințe destinate închirierii din fondul autorității locale, precum și propuneri privind ordinea și modul de soluționare a cererilor de locuință;

d) analizează cererile de atribuire a spațiilor disponibile, în cadrul aceleiași unități locale și propune aprobarea acestora Consiliului Local;

e) analizează și avizează cererile de schimbare a locuinței repartizate inițial respectiv efectuare de schimb de locuințe între titularii de contracte de închiriere, pe baza documentelor justificative și propune aprobarea acestora Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Principalele atribuții ale secretariatului tehnic, sunt:

a) asigură evidența cererilor de locuință însoțite de documente justificative referitoare la situația socială și locativă a titularilor;

b) verifică și analizează dosarele solicitanților de locuințe;

c) evaluează dosarele de locuință prin aplicarea sistemului de punctare în conformitate cu criteriile de ierarhizare aprobate pentru fiecare categorie de locuință în parte;

d) prezintă Comisiei Sociale situația solicitanților care au acces la locuințe destinate închirierii din fondul autorității locale, precum și situația privind ordinea și modul de soluționare a cererilor de locuință.

Principalele atribuții ale R.A.A.D.P.F.L. Craiova, sunt:

a) solicită Comisiei Sociale, prin intermediul secretariatului tehnic al acesteia, repartizarea locuințelor aflate în administrarea sa, devenite vacante, care respectă cerințele minimale de locuire, aflate în stare corespunzătoare din punct de vedere constructiv, dotate cu echipamentele necesare unei locuințe și care asigură condițiile igienico-sanitare;

b) încheie contractele de închiriere pentru spațiile cu destinația de locuință aflate în administrarea sa, în baza Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova și a repartițiilor emise conform prevederilor legale în vigoare;

c) întocmește la solicitarea Comisiei Sociale și a secretariatului tehnic al acesteia, referate privind starea de fapt (din care să rezulte starea tehnică și igienico-sanitară în care se găsește locuința, existența și modalitatea de folosire a dependințelor, modul în care se face accesul în locuință, etc.) însoțite – dacă este cazul – de schițe sau fotografii, a unor spații cu destinația de locuințe pentru care există cereri de repartizare, de extindere sau sesizări cu privire la locuire, modul de ocupare;

d) își dă acordul cu privire la realizarea schimbului de locuință între titularii contractelor de închiriere ce au ca obiect locuințe aflate în administrarea sa.

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) venitul mediu net lunar pe persoană realizat în ultimele 12 luni este 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.

Pot beneficia de locuințe sociale în condițiile O.U.G. nr.74/2007, persoanele și/sau familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințe retrocedate în natura fostilor proprietari, care îndeplinesc în mod cumulativ condițiile prevăzute la art.24, dar și următoarele criterii restrictive:

a) sunt titulari 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 chirieșului).

Pot beneficia de locuințele realizate conform prevederilor Legii nr.152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, prin Programul de construcții de locuințe destinate închirierii, tinerii care îndeplinesc următoarele condiții:

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 locuință în cel mult 36 de luni de la împlinirea acestei vârste;

b) 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 Craiova.

c) titularul cererii de locuință să își desfășoare activitatea în Municipiul Craiova.

Pot beneficia de locuințele destinate închirierii din fondul locativ de stat, persoanele și/sau familiile care îndeplinesc în mod cumulativ condițiile prevăzute mai sus.

Cererile/solicitarile de locuințe destinate închirierii se iau în evidență pe baza de cerere-tip conform Anexei 1 la Regulament, formulată de titularul cererii de locuință numai individual și în nume propriu.

Cererile de locuință însoțite de actele justificative specificate în Anexele 2 – 4 la Regulament, se vor depune la Primăria Municipiului Craiova, Centrul de informații pentru cetățeni, Strada A.I.Cuza, nr.7.

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 Craiova 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 Craiova;

c) Repartitia propriu-zisă, document operativ eliberat fiecărui beneficiar de locuință înscris în lista de repartizare a locuințelor, care cuprinde datele de identificare ale titularului repartitiei și ale locuinței repartizate și în baza căreia se va încheia contractul de închiriere.

Închirierea locuințelor se face pe baza acordului dintre proprietarul/administratorul fondului locativ și chirias, consemnat prin contract scris, semnat și înscris de ambele părți.

Continuitatea contractelor de închiriere pentru spațiile cu destinația de locuințe se asigură prin prelungirea duratei închirierii, cu condiția reconfirmării îndeplinirii clauzelor contractuale de către chiriași.

La prelungirea contractelor de închiriere, autoritatea locală reevaluează starea civilă a chiriașilor și numărul de persoane aflate în întreținerea lor și, la solicitarea acestora, pot să realizeze un schimb de locuințe sau schimbarea locuinței, cu asigurarea exigențelor minime prevăzute în anexa nr.1 la Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Schimbul de locuințe sau schimbarea locuinței se realizează doar în cazul imobilelor aflate în exploatare, fiind exceptate locuințele noi.

Unitățile locative supuse schimbului/ schimbării trebuie să facă parte din aceeași categorie de locuințe, iar schimbul reprezintă o convenție/un acord între doi chiriași.

## V. Efectele proiectului de act normativ

La data aprobării Regulamentului de organizare și funcționare al Comisiei Sociale pentru analiză și repartizarea locuințelor destinate închirierii, își încetează efectele H.C.L. nr.58/26.07.2012.

## VI. Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ

Prezentul proiect de hotarare va fi supus dezbaterii publice in conditiile Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica.

Pentru considerentele de mai sus, am elaborat prezentul proiect de Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova privind aprobarea Regulamentului de organizare si functionare al Comisiei Sociale pentru analiza și repartizarea locuințelor destinate închirierii.

DIRECTOR EXECUTIV,  
Adriana Cîmpeanu



ÎNTOCMIT,  
ȘEF SERVICIU  
Doina Miliana Pîrvu

