

MUNICIPIUL CRAIOVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
Direcția Fond Locativ și  
Control Asociații de Proprietari  
Serviciul Administrare Locuințe  
Nr.149673/24.10.2017

  
Se aprobă,  
PRIMAR,  
MIHAIL GENOIU  
Avizat,  
VICEPRIMAR,  
ADRIAN COSMAN

### RAPORT,

privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Comisiei pentru analiza solicitărilor de locuințe destinate cumpărării, construite în baza art.7 din Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Dreptul la locuință proprietate personală constituie un drept fundamental al fiecărui cetățean, drept conferit de legislația în vigoare.

În condițiile economice și sociale actuale, accesul persoanelor la o locuință în proprietate este din ce în ce mai restricționat.

În conformitate cu prevederile art.7 din Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliile Locale pot realiza din depozitele special constituite, locuințe cu suprafețele construite prevăzute în anexa 1 la lege, exercitând controlul asupra pretului de vânzare, în vederea înlesnirii accesului la proprietate, pentru unele categorii de persoane.

Pentru a-și constitui un fond de locuințe destinate cumpărării, consiliul local realizează locuințe din depozitele special constituite care se alimentează potrivit prevederilor art.9 din Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, din următoarele surse:

- sumele aprobate anual în bugetele locale, destinate realizării locuințelor;
- încasarile realizate din vânzarea locuințelor și a spațiilor cu altă destinație din clădirile de locuit, cu excepția celor care se fac venituri la bugetele locale, potrivit prevederilor legale în vigoare, precum și sumele încasate potrivit prevederilor art.7;
- alocațiile din bugetul de stat, în limita prevederilor aprobate anual cu această destinație;
- alte surse constituite potrivit legii.

Potrivit art.13 din Hotărârea Guvernului nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, solicitările de locuințe destinate cumpărării primite, vor fi analizate de *comisii constituite în acest scop prin dispoziții ale primarilor.*

Comisiile vor prezenta consiliilor locale propuneri privind modul de soluționare a solicitărilor primite, respectând ordinea de prioritate prevăzută la art.7 din Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare respectiv:

a) tinerii căsătoriți care, la data contractării locuinței, au fiecare vârsta de până la 35 ani;

b) persoanele care beneficiază de facilități la cumpărarea sau construirea unei locuințe, potrivit prevederilor Legii nr.341/2004, republicată;

c) persoanele calificate din agricultura, învățământ, sănătate, administrație publică și culte, care își stabilesc domiciliul în mediul rural;

d) alte categorii de persoane stabilite de consiliile locale.

Astfel, procedura de constituire a comisiei pentru analiza solicitărilor de locuințe destinate cumpărării, construite în baza art.7 din Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, este impusă de prevederile legale sus-menționate și necesită nominalizarea membrilor comisiei prin dispoziție a primarului.

În acest sens, în conformitate cu prevederile legale anterior prezentate, prin Dispoziția Primarului Municipiului Craiova nr.1746/17.10.2017, a fost constituită comisia pentru analiza solicitărilor de locuințe destinate cumpărării, construite în baza art.7 din Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Ținând cont de structura pe domenii de competență, componenta acestei comisii include patru membri din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Craiova, iar lucrările comisiei sunt conduse în calitate de președinte, de către viceprimarul care coordonează direcția cu atribuții privind evidența, analiza și evaluarea solicitărilor de locuințe destinate cumpărării, respectiv Dl Adrian Cosman.

Astfel, apare necesitatea instituirii unui Regulament de organizare și funcționare al Comisiei pentru analiza solicitărilor de locuințe destinate cumpărării, construite în baza art.7 din Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare - denumită în continuare în prezentul raport Comisie, care să conțină în mod clar, riguros și temeinic modul de constituire al acestei comisii și atribuțiile sale, să conțină norme în acord cu cerințele socio-economice actuale și care să aibă la bază temeiuri juridice în vigoare.

Totodată, în contextul legislativ actual în care modul de organizare și funcționare al Comisiei nu este în mod clar determinat, apare necesitatea adoptării unui act administrativ care să suplinească această lacună legislativă prin definirea unor termeni uzitați de legislația locativă, prin stabilirea atribuțiilor Comisiei, modalitatea de analiză și evaluare a dosarelor de locuințe destinate cumpărării 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 destinate cumpărării 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 în proprietate precum și tratamentul egal al cetățenilor, acestea constituind principii fundamentale pe care se bazează o administrație modernă.

Trimiterea cu caracter general a unor norme din legislația locativă actuală la deciziile luate de către Comisiile organizate la nivelul autorităților publice locale, sunt insuficiente în aprecierea și determinarea rolului acestor comisii în adoptarea de către consiliul local a unor hotărâri privind criteriile de acces, evaluarea propriu-zisă, stabilirea ordinii de prioritate și contractarea locuințelor.

Chiar dacă rolul acestei Comisii este unul consultativ, prin avizul emis în exercitarea atribuțiilor desfășurate, aceasta contribuie în mod substanțial la luarea

unei hotărâri legale, corecte și judicios fundamentate, de către autoritatea deliberativă, constituind astfel baza adoptării sale.

Elaborarea criteriilor de acces și a modalității de ierarhizare a cererilor formulate, constituie elemente esențiale pentru transmiterea în proprietate a locuințelor construite de autoritatea locală în temeiul art.7 din Legea nr.114/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare, către solicitanți și trebuie structurate și apreciate în raport de condițiile socio-economice existente în comunitatea locală, justificându-se astfel necesitatea stabilirii modului în care această Comisie se organizează și funcționează la nivel local.

De asemenea, se impune necesitatea stabilirii atribuțiilor secretariatului tehnic care să sprijine activitatea Comisiei, prin rezolvarea lucrărilor administrative curente ale acesteia având funcția de a centraliza cererile formulate însoțite de actele doveditoare, de a aplica criteriile de evaluare stabilite de consiliul local și de a aduce la îndeplinire măsurile dispuse de Comisie și Consiliul Local al Municipiului Craiova.

Structura regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei 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 cumparării prin raportare la criteriile de acces și documentele justificative necesare soluționării cererilor, stabilirea ordinii de prioritate și contractării locuințelor, condițiile transmiterii dreptului de proprietate, dar și modalitatea de constituire a Comisiei și atribuțiile acesteia.

Regulamentul a fost structurat pe cinci capitole, după cum urmează:

Capitolul I - "Consideratii generale" reglementează cadrul legislativ aplicabil în materia locuințelor destinate cumparării și totodată stabilește obiectul Regulamentului respectiv *vanzarea locuintelor construite din depozitul special constituit pe seama Consiliului Local al Municipiului Craiova, in baza art.7 din Legea nr.114/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare.*

Capitolul II - "Constituirea fondului de locuinte destinate cumparării" și conține identificarea surselor de constituire a acestuia prin :

- a) sumele aprobate anual în bugetele locale, destinate realizării locuințelor;
- b) încasarile realizate din vânzarea locuințelor și a spațiilor cu altă destinație din clădirile de locuit, cu excepția celor care se fac venituri la bugetele locale;
- c) alocațiile din bugetul de stat, în limita prevederilor aprobate anual cu această destinație;
- d) alte surse constituite potrivit legii.

Constituirea fondului de locuințe destinate cumpărării trebuie să aibă în vedere reglementările legate de calitatea locuinței prevăzute în lege care statuează faptul că „locuințele nou construite trebuie să respecte cerințele minimale de suprafață și dotări”.

Capitolul III - "Atribuțiile și funcționarea Comisiei", este structurat astfel :

- funcționarea Comisiei;
- atribuțiile Comisiei;
- atribuțiile secretariatului tehnic;

Capitolul IV - "Analiza solicitărilor de locuințe destinate cumparării și contractarea locuințelor realizate în baza art.7 din Legea nr.114/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare" cuprinde, în conformitate cu prevederile legale, toate măsurile ce trebuie luate de autoritatea publică locală de la momentul înregistrării cererilor de locuințe destinate cumparării și până la elaborarea și

aprobarea listei privind stabilirea ordinii de prioritate, listei de precontractare a locuințelor precum și închirierea contractelor de vanzare.

Sunt reglementate astfel condițiile de acces ce trebuiesc îndeplinite de către solicitanți pentru a beneficia de cumpărarea unei locuințe realizate în baza art.7 din Legea nr.114/1996, categoriile de beneficiari care pot cumpăra în ordinea de prioritate o locuință din fondul special constituit pe seama consiliului local, criteriile restrictive prevăzute de acest act normativ aplicabile persoanelor îndreptățite, dar și excepțiile de la restricțiile definite.

Astfel, în conformitate cu prevederile art.7 din Legea nr.114/1996, categoriile de persoane îndreptățite să cumpere cu prioritate o locuință, sunt:

a) tinerii căsătoriți care, la data contractării locuinței, au fiecare vârsta de până la 35 ani;

b) persoanele care beneficiază de facilități la cumpărarea sau construirea unei locuințe, potrivit prevederilor Legii nr.341/2004, republicată;

c) persoanele calificate din agricultura, învățământ, sănătate, administrație publică și culte, care își stabilesc domiciliul în mediul rural;

d) *alte categorii de persoane stabilite de consiliile locale.*

Având în vedere că prevederile specificate la litera c) de mai sus, se aplică de primăriile din mediul rural pentru specialiștii care își stabilesc domiciliul la țară, măsura privind înlesnirea accesului la proprietate se adresează cu precădere categoriilor de persoane prevăzute la literele a) și b), iar recomandările legate de „alte categorii de persoane” prevăzute la litera d), se regăsesc în prevederile art.13 alin.4 din H.G. nr.1275/2000 care statuează faptul că, *în funcție de condițiile specifice locale și în ordinea de prioritate pentru care optează, consiliile locale pot avea în vedere* categorii de persoane cum ar fi:

a) persoane ramase fără adăpost în urma avarierii grave sau distrugerii locuințelor proprii ca urmare a unor calamități naturale sau dezastră;

b) persoane evacuate din locuințele ce fac obiectul unor legi de restituire a imobilelor trecute în proprietatea statului;

c) persoane care locuiesc în construcții expuse unui risc major, cum ar fi alunecările de teren, seismele etc.;

d) persoane cu handicap;

e) chiriași din imobile naționalizate restituite în natură foștilor proprietari;

f) alte persoane a căror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă.

În acest sens, în vederea reglementării ordinii de prioritate privind alte categorii de persoane, facem următoarele precizări :

1. Referitor la situațiile speciale de forță majoră prevăzute la literele a) și c), având în vedere că unitatea administrativ teritorială nu a fost confruntată până în prezent cu astfel de dezastră, nu este necesar ca astfel de situații să facă obiectul stabilirii unor criterii suplimentare de cumpărare, iar în ceea ce privește categoriile de persoane prevăzute la literele b) și e), menționăm:

– art.15 din O.U.G. nr.68/2006, statuează obligativitatea consiliilor locale de a pune, cu prioritate, la dispoziția chiriașilor din imobile naționalizate care au primit notificare de evacuare, în termen de 1 an de la data cererii, o locuință din fondul destinat închirierii inclusiv din fondul de locuințe sociale;

– O.U.G. nr.74/2007 reglementează condițiile de repartizare a locuințelor din fondul special constituit către persoanele și/sau familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințe retrocedate foștilor proprietari;

– prin hotărârea nr.122/2016, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat criteriile pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe destinate închirierii persoanelor și/sau familiilor evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințe retrocedate în natură foștilor proprietari;

– prin hotărârea nr.195/2016, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat lista privind stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe destinate închirierii persoanelor și/sau familiilor evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințe retrocedate foștilor proprietari în anul 2017, iar în prezent în această listă mai figurează doar un singur titular cu situația locativă nerezolvată.

Față de cele expuse, având în vedere că prin actele cu caracter normativ emise la nivel local, a fost asigurată protecția familiilor evacuate/în curs de evacuare din imobile naționalizate, apreciem faptul că noi reglementări privind inserarea unui criteriu suplimentar în ierarhizarea cererilor de locuințe destinate cumpărării – nu se justifică, persoanele îndreptățite având prioritate la închirierea unei locuințe din fondul special constituit prin H.C.L. nr.136/2013, cu modificările și completările ulterioare în conformitate cu prevederile O.U.G. nr.68/2006.

2. Referitor la persoanele cu handicap prevazute la litera d), apreciem faptul că nu este necesară suplimentarea categoriilor de beneficiari în acest sens, întrucât condițiile de realizare a priorităților persoanelor cu handicap au fost stabilite în cadrul criteriului „starea sănătății soților sau a unor membri ai familiei” așa cum este descris mai jos în prezentul raport, beneficiind astfel de un punctaj suplimentar față de celelalte categorii de persoane.

3. În ceea ce privește sintagma prevăzută la litera f) „alte persoane a caror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent gravă”, aceasta lasă consiliului local libertatea de a stabili, în funcție de problemele locative specifice, și alte categorii de beneficiari.

Prin textele de lege precitate, legiuitorul a inteles sa lase la latitudinea consiliilor locale stabilirea altor categorii de persoane decat cele enumerate de art. 7 din lege, in raport de conditiile specifice identificate la nivel local, exemplificand prin art.13 din Norme posibile categorii de persoane pentru care s-ar putea inlesni accesul la o locuinta prin cumparare.

Legislatia actuala care reglementeaza dezvoltarea constructiei de locuinte cuprinde dispozitii imperative privind indeplinirea conditiilor de acces la o locuinta destinata cumpararii, de care beneficiaza numai anumite categorii socio-profesionale, intelegand astfel sa discrimineze persoanele care nu mai indeplinesc aceste conditii restrictive, dar care si-ar dori achizitionarea unei locuinte, insa veniturile realizate nu le permit accesul la o proprietate pe piata libera.

Tocmai de aceea legiuitorul a apreciat ca este facultatea exclusiva a consiliilor locale de a stabili in functie de realitatea socio-economica existenta la nivelul unitatilor administrativ teritoriale si alte categorii de persoane.

Cetatenii Municipiului Craiova au manifestat un interes deosebit pentru inchirierea sau cumpararea unei locuinte din fondul existent la nivelul autoritatii publice locale, dar cum acesta a fost insuficient acoperirii nevoilor locale, in prezent nu mai indeplinesc conditiile de varsta, pentru accesul la o locuinta ANL sau in anumite cazuri și condiții nu mai indeplinesc nici condițiile privind veniturile realizate, pentru a putea beneficia de o locuinta sociala etc.

Avand in vedere faptul ca pentru actuala administratie construirea de locuinte reprezinta un obiectiv major si pentru a nu aduce atingeri principiului privind accesul liber si neingradit la o locuinta, ce constituie un drept fundamental garantat fiecarui

cetatean de Constitutia Romaniei, apreciem ca oportuna includerea in categoria de persoane care sa aiba acces la o locuinta destinata cumpararii si a acelor cetateni care desi nu mai indeplinesc conditiile mai sus aratate, realizeaza venituri care le-ar permite cumpararea unei locuinte din fondul existent la nivelul autoritatii locale, dar insuficiente pentru accesul la proprietate pe piata libera.

In raport de cele mai sus aratate, propunem includerea in categoria beneficiarilor si a persoanelor care realizeaza venituri in baza unui contract de muncă - denumite persoane ocupate, indiferent de varsta.

Sintetizând, categoriile de beneficiari propuse să cumpere cu prioritate o locuință, sunt:

- a) tinerii căsătoriți care au fiecare vârsta de până la 35 ani;
- b) persoanele care beneficiaza de facilități la cumpărarea sau construirea unei locuințe, potrivit prevederilor Legii nr.341/2004, republicată;
- c) persoanele ocupate, indiferent de vârstă.

In continuare, in cadrul capitolului IV, au fost stabilite modalitatea de verificare a documentelor justificative, soluțiile pronunțate de secretariatul tehnic în aprecierea condițiilor de acces ale solicitanților, dar și propunerile Comisiei privind lista solicitanților, ordinea și modul de soluționare a acestora, precum și rolul Consiliului Local în aprobarea listelor de priorități și a listelor de contractare.

Pentru garantarea accesului la cumpararea unei locuințe și în scopul informării corecte a cetățenilor, am apreciat ca fiind necesare precizări privind reconfirmarea criteriilor de acces, publicitatea listelor privind solicitanții care au acces la locuinte și cele cu privire la stabilirea ordinii de prioritate, criteriile care au stat la baza stabilirii respectivelor liste, dar și modalitatea de contestare a acestora.

Referitor la criteriile de ierarhizare, potrivit prevederilor art.13 alin.5 din H.G. nr.1275/2000, în cadrul fiecărei categorii de persoane care beneficiază de prioritate *se va ține seama și de: condițiile de locuit ale solicitanților, numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul, starea sănătății soților sau a unor membri ai familiei.*

Din sintagma inserată în cadrul art.13 „se va ține seama și de”, rezultă faptul că criteriile nu sunt limitative, consiliul local putând stabili și alte criterii suplimentare in analiza soliciarilor de locuinte destinate cumpararii.

În acest sens, având în vedere că responsabilitatea stabilirii criteriilor revine consiliului local și ținând cont de nuanțarea categoriilor de beneficiari, criteriile de ierarhizare propuse, sunt: condițiile de locuit ale solicitanților, numărul copiilor, starea de sănătate a familiei, tinerii căsătoriți cu vârsta de până la 35 de ani, beneficiarii Legii nr.341/2004, persoanele ocupate - indiferent de varsta si vechimea cererii - instituirea acestui ultim criteriu rezida din necesitatea departajarii sollicitantilor in cazul inregistrarii unor punctaje egale.

Condițiile de realizare a priorităților se vor stabili prin punctaje, astfel:

*Criteriul „Condițiile de locuit ale solicitanților”* este notat în baza a două subcriterii, după cum urmează:

- in cadrul subcriteriului "*Situatia locativa actuala*", se acorda 5 puncte pentru tolerati in spatiu, 3 puncte pentru chiriasi in spatiu si 2 puncte pentru proprietarii unui spatiu ce nu satisface exigentele minimale de suprafata, prevazute in anexa nr.1 la Legea nr.114/1996, corespunzator numarului de persoane din familie;

- in cadrul subcriteriului "*Asigurarea normei locative*", se acorda câte un punct pentru fiecare membru al familiei care nu are asigurată norma locativă și pentru alte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul și nu au asigurată norma

locativă conform exigențelor minimale prevăzute de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel: 1 persoană/1 cameră - 1 punct/1 pers; 2 persoane/2 camere -1 punct/1 pers; 3 - 4 persoane/3 camere -1 punct/1 pers; 5 - 6 persoane/4 camere -1 punct/1 pers; 7 - 8 persoane/5 camere -1 punct/1 pers.

De asemenea sunt acordate puncte pentru "*Numărul copiilor*" respectiv câte un punct pentru fiecare copil inclusiv pentru copii majori dacă își continuă studiile într-o formă de învățământ organizată potrivit legii, până la terminarea acestora, fără a depăși vârsta de 26 ani.

În cadrul *criteriului "Starea de sănătate a familiei"*, dacă titularul cererii sau un alt membru al familiei este încadrat în grad de handicap grav, primește 6 puncte, pentru handicap accentuat se acordă 4 puncte, iar pentru handicap mediu se acordă 2 puncte.

*Pentru tinerii casatoriti cu vârsta de până la 35 de ani (titular și soț/soție)* se acordă 6 puncte; în acest sens, solicitanții trebuie să îndeplinească în mod cumulativ 2 condiții:

- să fie căsătoriți;
- fiecare soț să aibă vârsta de până la 35 ani;

*"Beneficiarii Legii nr.341/2004"*, cu modificările și completările ulterioare primesc 4 puncte, pentru "*Persoanele ocupate, indiferent de varsta*", se acorda 3 puncte, iar "*Vechimea cererii*" se notează cu un punct/an.

Totodată, în cadrul acestui capitol este prevăzută și restricția referitoare la deschiderea finanțării și începerii lucrărilor din fonduri publice, care se efectuează numai după contractarea cu viitorii beneficiari a cel puțin 70% din numărul locuințelor prevăzute a fi începute.

Capitolul V - "*Dispoziții finale*" conține interdicția de instrainare a locuințelor realizate din depozitele special constituite, timp de 5 ani de la data dobândirii acestora în proprietate, reglementează situațiile speciale în care beneficiarii care au primit oferte pentru precontractare/ au încheiat precontracte de vânzare-cumpărare, dar nu mai dispun de resurse pentru achitarea pretului final al locuințelor, precum și modalitatea de modificare și completare a prezentului Regulament.

Apreciem faptul că prin structura stabilită și conținutul Regulamentului sunt asigurate exigențele creării unui cadru juridic unitar și complet care să permită în condiții legale și transparente adoptarea unor măsuri menite să înlăture orice formă de discriminare și apreciere subiectivă în soluționarea cererilor de locuințe destinate cumpărării, permițând astfel accesul liber și neîngrădit la locuințe fiecărui cetățean.

S-a dorit ca normele instituite în conținutul Regulamentului de organizare și funcționare al Comisiei pentru analiza solicitărilor de locuințe destinate cumpărării, construite în baza art.7 din Legea nr.114/1996, să aibă caracter imperativ prin criterii clar definite și modalități de evaluare care să nu suporte interpretări de natură a încălca principiul egalității de șanse, recunoscut în lumina dreptului consacrat de Constituția României privind accesul liber și neîngrădit la o locuință.

Față de cele prezentate și ținând cont de hotărârea Comisiei pentru analiza solicitărilor de locuințe destinate cumpărării, construite în baza art.7 din Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, întrunită în data 24.10.2017, în conformitate cu prevederile Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996 și Dispoziției Primarului Municipiului Craiova

nr.1746/17.10.2017, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1. **Regulamentul privind organizarea și funcționarea Comisiei pentru analiza solicitărilor de locuințe destinate cumpărării, construite în baza art.7 din Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform Anexei la prezentul raport.**

ÎNTOCMIT,  
PT.DIRECTOR EXECUTIV  
Doina Miliana Pîrvu

Avizat pentru legalitate,  
Cons.jur. Ana-Maria Chirila

*Albey*

*Doina Pîrvu*