

**REGULAMENT DE ORGANIZARE ȘI FUNCȚIONARE  
AL COMISIEI PENTRU ANALIZA SOLICITĂRILOR DE LOCUINȚE SOCIALE ȘI  
DE LOCUINȚE DIN FONDUL LOCATIV AL MUNICIPIULUI PETROȘANI  
DESTINATE ÎNCHIRIERII  
ACTUALIZAT**

**CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE**

**Art.1** Comisia pentru analiza solicitărilor de locuințe sociale și de locuințe din fondul locativ destinate închirierii în structura aprobată de Consiliul Local al Municipiului Petrosani prin Hotărârea nr.5/2021 își desfășoară activitatea potrivit prezentului Regulament.

**Art.2** Obiectul prezentului regulament îl constituie stabilirea modului de repartizare, închiriere, exploatare și administrare a locuințelor aflate în proprietatea Municipiului Petrosani.

**Art.3** (1) Prezentului Regulament îi sunt aplicabile prevederile legale în domeniu, după cum urmează:

- 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) 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;
- e) Legea nr.241/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr.40/1999 privind protecția chiriașilor;
- f) H.G. nr.310/2007 privind actualizarea tarifelor de bază lunară pentru calculul chiriei;
- g) Legea nr.287/2009, republicată, privind Codul Civil.

(2) Orice prevedere legislativă apărută ulterior, privind modificarea și completarea cadrului legislativ actual, se consideră de drept parte a acestui regulament.

**Art.4** În sensul prezentului regulament se definesc următorii termeni:

**Familie:** soțul, soția, copiii necăsătoriți precum și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună. Este asimilată termenului de familie și situația persoanei necăsătorite care locuiește împreună cu copiii aflați în întreținerea sa.

**Copil:** copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul adoptat precum și copilul încredințat unuia dintre soți, dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela sau curatela.

**Persoană singură:** persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și gospodărește singură. Este asimilată persoanei singure și copilul major care, deși locuiește cu părinții, se gospodărește separat.

**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.

**Criteriu:** ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuințe (condiții de locuit, numărul copiilor în întreținere, starea de sănătate, vechimea cererii de locuință etc.).

**Listă de priorități:** act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Petrosani, în care sunt cuprinși toți solicitanții de locuință care îndeplinesc criteriile restrictive,

în ordinea descrescătoare a punctajului primit la criteriile de ierarhizare și pe baza căruia se atribuie solicitanților, cu chirie, locuințele disponibile.

**Repartiție:** act eliberat fiecărui beneficiar de locuință înscris în lista de prioritati, care cuprinde datele de identificare ale titularului repartiției și ale locuinței repartizate și în baza căreia se va încheia contractul de închiriere.

**Contract de închiriere:** actul juridic prin care se stabilesc drepturi și obligații ale locatorului și locatarului privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței.

**Comisie pentru analiza solicitărilor de locuințe sociale și de locuințe din fondul locativ destinate închirierii:** comisie constituită prin Dispoziție a Primarului Municipiului Petrosani în structura aprobată prin hotărare a Consiliului Local al Municipiului Petrosani, cu atribuții privind analiza solicitărilor de locuințe, stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe, în repartizarea locuințelor și stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuințele, având rol consultativ, de avizare, numită în prezentul Regulament **Comisie**.

**Locuința de necesitate:** este destinată cazării temporare a persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente ori ale căror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, precum și lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari (art. 2 lit. f din Legea nr. 114/1996).

**Art.5** Categoriile de locuințe pentru care comisia va propune Consiliului Local al Municipiului Petrosani aprobarea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor și în repartizarea locuințelor, sunt:

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 destinate închirierii din fondul locativ de stat;

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

## **CAPITOLUL II – CONSTITUIREA FONDULUI DE LOCUINȚE DESTINATE ÎNCHIRIERII**

**Art.7** În cadrul strategiei de dezvoltare a fondului de locuințe, Consiliul Local al Municipiului Petrosani va urmări asigurarea fondului de locuințe necesar pentru acoperirea cerințelor pe plan local.

**Art.8** Orice persoană/familie care are domiciliul în Municipiul Petrosani și care îndeplinește criteriile de acces prevăzute de lege, poate solicita autorității locale repartizarea unei locuințe din fondurile locative prevăzute la art.5.

**Art.9** Constituirea fondurilor de locuințe prevăzute la art.7 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 altă destinație decât aceea de locuință;

d) alte surse potrivit legii.

**Art.10** Consiliul Local al Municipiului Petrosani, poate declara în cazuri de extremă urgență, drept locuințe de necesitate, locuințele libere aflate în fondul de locuințe prevăzute la

art.5.

### **CAPITOLUL III – ATRIBUȚIILE ȘI FUNCȚIONAREA COMISIEI PENTRU ANALIZA SOLICITĂRILOR DE LOCUINȚE SOCIALE SI DE LOCUINȚE DIN FONDUL LOCATIV AL MUNICIPIULUI PETROȘANI DESTINATE ÎNCHIRIERII;**

#### **TRIBUȚIILE SECRETARIATULUI TEHNIC AL COMISIEI PENTRU ANALIZA SOLICITĂRILOR DE LOCUINȚE SOCIALE SI DE LOCUINȚE DIN FONDUL LOCATIV AL MUNICIPIULUI PETROȘANI DESTINATE ÎNCHIRIERII;**

**Art.11** Comisia își desfășoară activitatea în plen, ori de câte ori este nevoie.

**Art.12** Comisia este legal constituită dacă participă jumătate plus unu din membri cu drept de vot din comisie, deciziile fiind luate cu votul majorității membrilor prezenți.

**Art.13** (1) Lucrările comisiei vor fi consemnate în registru de procese-verbale care trebuie să cuprindă motivele de admitere sau de respingere a cererilor de repartizare a unei locuințe din fondul destinat închirierii constituit la nivelul municipiului Petrosani.

(2) Procesele verbale se semnează de președintele de ședință și de persoanele prezente.

**Art.14** Secretariatul tehnic al Comisiei este format din reprezentantii fondului locativ.

**Art.15** Convocarea membrilor Comisiei se face de către secretariatul tehnic cu cel puțin 3 zile înainte de data programată de desfășurare a ședinței, ocazie cu care se transmit ordinea de zi și materialele necesare desfășurării activității.

**Art.16** Principalele atribuții ale Comisiei de fond locativ, sunt:

a) Stabilește și propune spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Petrosani 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 Petrosani.

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 și avizează cererile de schimbare a locuinței repartizate inițial respectiv efectuare de schimb de locuințe între titularii de contracte de închiriere, pentru același tip de imobil (de ex. locuință socială- locuință socială, locuința din fondul locativ de stat-locuința din fondul locativ de stat), pe baza documentelor justificative și propune aprobarea acestora Consiliului Local al Municipiului Petrosani.

e) Analizează și avizează cererile de recazare. Ele se înaintează fondului locativ de către titularul contractului de închiriere valabil încheiat cu D.A.D.P.P.

Chiriașul poate cere recazarea într-un apartament disponibil situat în același imobil în care domiciliază sau la alta adresă decât cea de domiciliu.

**Recazarea** poate fi solicitată în baza următoarelor motive:

-pe caz de boală -a titularului sau a unui membru din contract- ( încadrarea într-un grad de handicap- existent la data repartizării locuinței sau dobândit ulterior). Bolile precum și persoanele a căror stare fizică necesită atribuirea unei camere în plus, conform anexei nr. 2 din OUG nr. 40/1999. Afecțiunea se va dovedi cu certificat medical eliberat de instituția medicală competentă și semnat de medicul de specialitate;

-vârsta înaintată (>65 de ani)- atunci când se solicită recazarea la un nivel inferior;

-spațiul insuficient în raport cu numărul membrilor de familie;

-venituri insuficiente, în vederea acoperii cheltuielilor rezultate din chirie și a cheltuielilor comune;

-alte situații deosebite, cazuri pe care comisia le va considera ca fiind deosebite (situații familiale deosebite, violență domestică, etc.)

Persoanele care solicită recazarea trebuie să fie la zi cu achitarea cheltuielilor reprezentând chiria, respectiv cheltuielile comune.

Comisia va analiza și se va pronunța asupra fiecărei cereri în parte.

f) Analizează și avizează cererile de reatribuire a locuinței.

Pentru încurajarea achitării integrale a debitelor la chirie, având în vedere și faptul că locatarul sta deja în locuința ce va fi reatribuită, la solicitarea titularului, în cazul achitării integrale a debitului după obținerea unei sentințe prin care s-a dispus rezilierea și evacuarea sau constatarea încetării contractului și evacuarea, comisia va analiza această situație deosebită a locatarului și, dacă este cazul, va supune spre aprobare Consiliului local al municipiului Petrosani reatribuirea locuinței.

g) Analizează și avizează cererile de reînnoire a contractelor de închiriere expirate.

**Reînnoirea** presupune încheierea unui nou contract de închiriere, la solicitarea scrisă a titularului de contract, conform **Anexei nr.6** la prezentul Regulament.

În urma analizei Comisiei de fond locativ, reînnoirea va fi propusă spre aprobare Consiliul Local.

**h) Analizează și avizează preluarea locuințelor sociale și locuințelor din fond locativ, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: perioada contractuală a expirat, locuința este abandonată, nu există bunuri în locuința, fostul chirias a fost notificat să predea locuința și nu s-a conformat, titularul contractului de închiriere are debit restant la chirie cel puțin 3 luni.**

**În urma analizei Comisiei de fond locativ, preluarea locuințelor sociale și locuințelor din fond locativ va fi propusă spre aprobare Consiliul Local.**

i) Analizează alte situații și cereri cu care a fost investită, dacă este cazul.

**Art.17** 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 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.

e) solicită Comisiei repartizarea locuințelor 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;

f) încheie contractele de închiriere pentru spațiile cu destinația de locuință, în baza Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Petrosani;

g) întocmește, la solicitarea Comisiei, 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 dependențelor, 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 sau sesizări cu privire la locuire, modul de ocupare;

h) verifică pe teren periodic, în lunile mai și octombrie ale fiecărui an, modalitatea de întreținere a locuințelor închiriate, conform clauzelor contractuale, verificări materializate în procese-verbale de constatare.

**j) În urma procesului verbal de constatare, propune comisiei de fond locativ, spre analiza**

**si avizare, preluarea locuințelor sociale si a locuințelor din fond locativ care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii;**

**-perioada contractuala a expirat;**

**-fostul chirias a fost notificat sa predea locuinta si nu s-a conformat;**

**-locuinta este abandonata;**

**-nu exista bunuri in locuinta;**

**-titularul contractului de inchiriere are debit restant la chirie cel puțin 3 luni.**

#### **CAPITOLUL IV – ANALIZA SOLICITĂRILOR DE LOCUINȚE DESTINATE ÎNCHIRIERII ȘI REPARTIZAREA LOCUINȚELOR**

**Art.18** Au acces la locuințe conform art.5 in conditiile Legii nr.114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, persoanele sau familiile, care:

- au domiciliul/reședința pe raza municipiului Petroșani;
- au cetățenia română;
- nu dețin în proprietate o locuinta;
- nu au instrainat o locuinta dupa data de 1 ianuarie 1990;
- persoanele care nu beneficiază de măsuri reparatorii în conformitate cu prevederile Legii 10/2001;
- nu au beneficiat de sprijinul statului in credite si executie pentru realizarea unei locuinte;
- nu dețin în calitate de chiriaș, o alta locuință din fondul locativ de stat;
- să facă dovada veniturilor;
- persoanele care, sub orice formă, nu au renunțat la locuințele din fondul locativ de stat (persoane cărora li s-a încheiat contract de închiriere);
- persoanele care sunt evacuate prin intermediul executorului judecătoresc din locuințele prevazute la art.5, și sunt situate în primele 10 locuri de pe Lista de priorități aprobată.

**Art.19** Pot beneficia cu prioritate de locuinte conform art.5:

- a) persoanele si familiile evacuate sau care urmeaza a fi evacuate din locuintele retrocedate fostilor proprietari;
- b) tinerii care au varsta de pana la 35 ani sau tinerii proveniti din institutii de ocrotire sociala si care au implinit varsta de 18 ani;
- c) persoanele cu handicap;
- d) pensionarii;
- e) veteranii si vadovele de razboi, beneficiarii prevederilor Legii nr.341/2004 cu modificarile si completarile ulterioare recunostiintei fata de eroii-martiri si luptatorii care au contribuit la victoria Revolutiei Romane din Decembrie 1989, pentru revolta muncitoreasca anticomunista de la Brasov din noiembrie 1987 si pentru revolta muncitoreasca anticomunista din Valea Jiului-Lupeni-august 1977, precum si ale prevederilor Decretului-Lege nr.118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice din dictatura instaurata cu incepere de la 6 martie 1945, precum si celor deportate in strainatate ori constituite in prizonieri, republicat, cu modificarile si completarile ulterioare;
- f) alte persoane si familii.

**Art.20** Cererile/solicitarile de locuinte destinate inchirierii se iau in evidenta pe baza de cerere-tip conform **Anexei 1** la prezentul regulament, formulata de titularul cererii de locuinta numai individual si in nume propriu, insotita de actele justificative.

**Art.21** Stabilirea solicitanților care au acces la locuințe și a ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe se realizează în mod obligatoriu după criteriile prevăzute de lege, criterii prevazute in **Anexa 3** la prezentul R egulament.

**Art.22** La data luarii in evidenta a solicitarilor de locuinta (dosare de locuinta respectiv cereri insotite de documente justificative), secretariatul tehnic al Comisiei are obligatia sa verifice documentele.

**Art.23** (1) Dupa efectuarea verificării, secretariatul tehnic al Comisiei, poate adopta urmatoarele solutii, dupa cum urmeaza:

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

b) Dosare incomplete – dosare care nu conțin toate documentele necesare verificării îndeplinirii criteriilor de acces și/sau aplicării sistemului de punctare;

c) Dosare neactualizate – dosare ai căror solicitanți nu au reconfirmat îndeplinirea criteriilor de acces prin documente actualizate la termenele stabilite de Consiliul Local al Municipiului Petrosani;

d) Dosare respinse – nu corespund prevederilor legale (solicitantii nu îndeplinesc condițiile de acces prevăzute de lege).

(2) Solicitantii de locuinta ale caror dosare sunt incomplete, precum si solicitantii de locuinta ale caror dosare au ramas neactualizate, nu pot fi inclusi în lista de prioritați.

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

**Art.24** (1) Secretariatul tehnic elaboreaza situatia solicitantilor care au acces la locuinte destinate inchirierii, precum si situatia privind ordinea si modul de solutionare a cererilor de locuinte, acestea fiind prezentate spre avizare comisiei sociale.

(2) Totodată, secretariatul tehnic va prezenta Comisiei si situatia dosarelor care din motive imputabile titularului nu pot fi incluse in lista de prioritati (dosare incomplete, dosare neactualizate), precum si situatia dosarelor care nu corespund prevederilor legale sau dosarelor retrase la cererea titularului.

**Art.25** (1) In urma analizarii situatiilor, Comisia va prezenta Consiliului Local al Municipiului Petrosani, lista solicitanților care au acces la locuințe.

(2) Propunerile Comisiei privind modul de solutionare a cererilor de locuinte, se materializează in lista de prioritati.

(3) Stabilirea listei de prioritati se face pe baza dosarelor nou depuse si a dosarelor nesolutionate din anii anteriori actualizate la termenele legale.

**Art.26** (1) Termenul de actualizare a documentelor necesare pentru intocmirea dosarului in vederea inscrierii in lista privind ordinea de prioritate in solutionarea cererilor de locuinte si in repartizarea locuintelor sociale si a locuintelor din fondul locativ, este data de 1 octombrie a fiecărui an.

(2) Documentele necesare pentru actualizarea dosarului in vederea cuprinderii in lista de prioritati, sunt conform **Anexei 2** la prezentul Regulament.

**Art.27** Pentru intocmirea corecta a listei de prioritati, acolo unde exista neconcordanțe intre declaratiile titularilor si documentele anexate la cerere, se verifică starea de fapt prin deplasare la fața locului a reprezentanților fondului locativ (secretariatul tehnic), aceștia completând Fișa conform **Anexei 4** la prezentul Regulament, cu precizarea datelor referitoare la situatia locativa, componenta familiei, asigurarea normei locative in functie de numarul locatarilor, alte date relevante pentru stabilirea veridicitatii declaratiilor.

**Art.28** In situatia in care, de la data efectuării anchetei sociale initiale si pana la data depunerii cererii de actualizare a dosarului de locuinta, nu au survenit modificari in situatia sociala si locativa a titularului, nu este obligatorie reaplicarea instrumentului de control

(actualizarea anchetei sociale) asupra situației declarate de solicitant.

**Art.29** (1) Lista privind ordinea de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor, se stabilește/se reface anual în condițiile legii, în această listă fiind cuprinși toți solicitanții care îndeplinesc criteriile restrictive, în ordinea descrescătoare a punctajului primit la criteriile de ierarhizare.

(2) Înscrierea în această listă nu implică și obligativitatea repartizării unei locuințe având în vedere faptul că, pe de o parte numărul solicitanților poate fi mai mare decât numărul locuințelor ce se construiesc/devin vacante din fondul închiriat, iar pe de altă parte, la data repartizării efective a locuințelor, solicitanții pot să nu mai îndeplinească toate criteriile prevăzute de lege, unii dintre aceștia pot avea situația locativă deja rezolvată sau pot să refuze locuința repartizată.

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

**Art.30** Lista privind stabilirea ordinii de prioritate, criteriile care au stat la baza stabilirii respectivei liste, vor fi date publicității prin afișare la sediul Primăriei Municipiului Petrosani cât și pe site-ul instituției.

**Art.31** Contestatiile cu privire la stabilirea accesului la locuințele sociale și la locuințele din fondul locativ de stat se vor adresa instanței de contencios administrativ competente.

**Art.32** La data repartizării locuințelor, solicitanții acestora au obligația să reconfirme îndeplinirea tuturor criteriilor de acces prin documente anexate la Declarația de acceptare a repartiției conform Hotărârii Consiliului Local (**Anexa 5 și Anexa 7** la prezentul regulament, în funcție de situație). Data la care se poate începe efectiv repartizarea locuințelor este data preluării acestora în patrimoniu o dată cu finalizarea lucrărilor de construcție și recepționarea locuințelor respectiv data la care locuințele au devenit disponibile conform procesului verbal de predare-primire sau procesului verbal de evacuare întocmit de executorul judecătoresc.

**Art.33** Repartizarea efectivă a locuințelor se face către persoanele înscrise în lista de prioritate rămase definitive, urmărindu-se, după caz, repartizarea prioritară și asigurarea spațiului locativ la care au dreptul solicitanții de locuințe, în ordinea descrescătoare a numărului de camere.

**Art.34** Pentru stabilirea numărului de camere la care au dreptul solicitanții de locuințe se aplică prevederile Legii nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la exigentele minimale în asigurarea numărului de camere în funcție de numărul de persoane din familie respectiv 1 persoană – 1 cameră, 2 persoane – 2 camere, 3,4 persoane – 3 camere, 5,6 persoane – 4 camere, 7,8 persoane – 5 camere.

**Art.35** În situația epuizării numărului legal de camere la care au dreptul solicitanții de locuință, aceștia pot să opteze în ordinea de prioritate pentru repartizarea unei locuințe cu un număr de camere inferior celui specificat în Anexa 1 la Legea nr. 114/1996, republicată, referitoare la exigentele minimale.

**Art.36** (1) Repartizarea locuințelor proprietatea Municipiului Petrosani/aflate în administrarea Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat, se face în ordinea de prioritate stabilită prin punctaj, aprobată de Consiliul Local al Municipiului Petrosani.

**Art.37** Repartiția emisă pentru un spațiu cu destinația de locuință își pierde valabilitatea, dacă beneficiarul acesteia, din motive nejustificate, nu se prezintă în termen de 15 zile de la comunicare, în vederea întocmirii contractului de închiriere.

**Art.38** (1) Simpla repartiție, neurmata de încheierea contractului de închiriere, nu conferă un drept locativ titularului; dreptul locativ se dobândește numai dacă actul de repartiție este urmat de încheierea contractului de închiriere.

(2) Pot fi subînchiriate locuințele sociale și locuințele din fondul locativ de stat, cu aprobarea comisiei.

## CAP.V – ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR

**Art.39** Temeiul legal al folosirii locuințelor aflate în patrimoniul municipiului Petrosani/administrarea D.A.D.P.P., este contractul de închiriere, încheiat între proprietarul/administratorul fondului locativ și persoana fizică – titular al contractului de închiriere și membrii familiei sale, care au obținut repartiție pentru locuință.

**Art.40** (1) Închirierea locuințelor se face pe baza acordului dintre proprietarul/administratorul fondului locativ și chirieșii, consemnat prin contract scris, semnat și însoțit de ambele părți.

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

(3) Cu cel puțin 30 de zile înainte de data încetării contractului de închiriere proprietarul poate face cunoscut chiriașului, în scris, că nu are intenția să prelungească contractul de închiriere în aceleași condiții, comunicându-i și eventualele modificări ale clauzelor acestuia. Dacă proprietarul nu va face această comunicare, contractul de închiriere se consideră menținut în continuare în aceleași condiții.

**Art.41** Continuitatea contractelor de închiriere pentru spațiile cu destinația de locuințe se asigură prin prelungirea duratei închirierii pe perioade de câte 3 ani, cu condiția reconfirmării îndeplinirii clauzelor contractuale de către chiriași.

**Art.42** (1) 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 recazare, cu asigurarea exigențelor minimale prevăzute în anexa nr.1 la Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Schimbul de locuințe sau recazarea se realizează doar în cazul imobilelor aflate în exploatare, fiind exceptate locuințele noi.

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

**Art.43** Somarea și chemarea în judecată a chiriașilor restanțieri la plata cheltuielilor de chirie și/sau întreținere, se face prin emiterea de notificări privind recuperarea sumelor datorate bugetului local și/sau asociațiilor de proprietari/locatari.

**Art.44** Dosarele astfel constituite cu debitorii la plata chiriei, se comunică Compartimentului juridic, în vederea inițierii procedurilor legale pentru reziliere contract/evacuare/recuperarea creanțelor.

**Art.45**(1) În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual;

(2) Secretariatul tehnic va lua măsuri de notificare a chiriașului în condițiile legii.

**Art.46** (1) În cazul în care titularul contractului de închiriere a decedat, închirierea continuă în beneficiul soțului supraviețuitor, descendenților și ascendenților, dacă aceștia îndeplinesc în mod cumulativ, următoarele condiții:

a) au optat în termen de 30 de zile de la înregistrarea decesului, pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia;

b) sunt menționați în contract;

c) au locuit împreună cu chiriașul.

(2) În cazul în care titularul contractului de închiriere a decedat, închirierea continuă în beneficiul descendenților, dacă aceștia îndeplinesc în mod cumulativ, următoarele condiții:



- a) nu sunt menționați în contractul de închiriere;
- b) să facă dovada că nu are proprietate;
- c) să fie pe Lista de priorități aprobată;
- d) au optat în termen de 30 de zile de la înregistrarea decesului,

pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia;

**(3)** În lipsa persoanelor prevăzute la alin.1 și 2, contractul de închiriere a locuinței încetează în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului chiriașului.

**Art.47** (1) Incetarea contractului de inchiriere opereaza in termen de 30 zile si in cazul in care chiriashul a parasit definitiv locuinta;

(2) Se prezuma ca imobilul este parasit, in caz de incetare a folosirii acestuia de catre chiriash. În aceasta situație, persoanele prevazute la art.47 alin.1, care pot beneficia de contract după 30 de zile de absență, pot solicita transferul folosintei locuinței sau după caz încetarea contractului de inchiriere înainte de termen;

(3) Dovada faptului că titularul contractului de închiriere a parasit definitiv locuinta, se face prin:

- a) relații luate de la asociațiile de locatari sau de proprietari;
- b) extrase de pe listele de întreținere;
- c) relații luate de la serviciul de evidență a populației, prin care se constată dacă titularul contractului de închiriere a solicitat o altă adresă de domiciliu.

**Art.48** (1) Pentru a opera încetarea contractului de inchiriere, părăsirea trebuie să fie definitivă, continuă si nejustificata;

(2) Dacă chiriașul absentează de la domiciliu din motive temeinice (detașare/transferare, internare în spital, plecare pentru studii etc.), locuința nu poate fi considerată părăsită.

**Art.49** Toate persoanele care nu sunt in posesia unui contract de inchiriere, in temeiul caruia sa aiba acordul proprietarului/administratorului fondului locativ de a folosi locuința aflată în patrimoniul municipiului Petrosani/administrarea D.A.D.P.P., inclusiv persoanele al caror drept de a folosi imobilul s-a stins ca urmare a incetarii locatiunii prin expirarea termenului, sunt considerate persoane care folosesc imobilul în mod abuziv.

**Art.50** În situația in care, secretariatul tehnic constată că există locuințe care sunt folosite sau, după caz, ocupate fara drept de catre fostii locatari sau de catre alte persoane decat cele mentionate în contractul de închiriere sau care nu au solicitat continuarea închirierii în termenul prevăzut la art.47 alin.1, se vor lua măsurile care se impun in vederea evacuării acestor persoane pe cale judecatorească.

**Art.51** Pentru constatarea ca imobilele sunt folosite în mod abuziv, fără forme legale, persoane abilitate din cadrul secretariatului tehnic, se vor deplasa si vor face verificari la fata locului, materializate prin note de constatare in teren, poze, declaratii ale reprezentantilor asociatiei de locatari sau de proprietari, respectiv vor efectua toate demersurile necesare in vederea stabilirii si determinarii situatiei de fapt a imobilului in cauza; se vor lua masuri in vederea identificarii persoanelor care ocupa in mod abuziv locuinta precum și a stabilirii numărului acestora.

**Art.52** În temeiul constatărilor și actelor întocmite ca urmare a verificării în teren, secretariatul tehnic va comunica Compartimentului Juridic, dosarele cu persoanele care ocupa in mod abuziv locuinte aflate în patrimoniul Municipiului Petrosani/administrarea D.A.D.P.P., in vederea initierii procedurilor legale pentru evacuare/lipsa folosinta spatiu.

**Art.53** După executarea hotărârii judecătorești de evacuare, locuința va fi asigurată cu lacăt și cu sigiliu si va fi preluată in vederea repartizării către persoanele îndreptățite, potrivit legii.

**Art.54** Chiriașii unei locuințe din fondurile aflate în proprietatea Municipiului Petrosani/administrarea D.A.D.P.P. nu mai pot beneficia de atribuirea altei locuințe din fondurile locative respective.

**Art.55** Persoanele/famiile care au fost/sunt evacuate pentru neplata cheltuielilor cu titlu de chirie și întreținere ori din alte motive prevăzute de lege, pierd dreptul de a mai solicita o locuință din fondurile autorității locale.

**Art.56** În contractele de închiriere pentru locuințele sociale, la solicitarea titularului, va fi menționat cu drept locativ concubinul/concubina care face dovada că din relația de concubinaj a rezultat un copil care la momentul solicitării are cel puțin 3 ani, iar în certificatul de naștere al copilului aceștia sunt menționați ca părinți.

## **CAP.VI - DISPOZIȚII FINALE**

**Art.57** Prezentul regulament se completează de drept cu prevederile legislației incidente.

**Art.58** Anexele nr.1 - 7 la prezentul Regulament sunt parte componentă a acestuia.

PRESEDINTE DE SEDINTA

CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL  
OANA-MARIA PARIS