

VIZAT  
SECRETAR,  
  
ROȘU PETRE

A N E X A Nr. 1

## REGULAMENT

privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale din  
Municipiul Giurgiu

### CAP. I – CONSIDERAȚII GENERALE

**Art. 1** (1) Obiectul prezentului regulament îl constituie repartizarea și închirierea locuințelor sociale aflate în proprietatea publică a municipiului Giurgiu.

(2) Locuința socială este cea locuință care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.

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

- Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenții și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome, cu modificările și completările ulterioare;
- Noul Cod Civil, Capitolul V Contractul de locațiune;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

- principiul egalității și nediscriminării – accesul liber și neîngrădit la locuințe este un drept al fiecărui cetățean.

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

- **persoană marginalizată:** persoană care beneficiază de venit minim garantat sau face parte dintr-o familie beneficiară de venit minim garantat în condițiile Legii nr.416/2001 și se află în una din următoarele situații:

a) nu are loc de muncă;

b) nu are locuință în proprietate;

c) locuiește în condiții improprii;

d) are unul sau mai mulți copii în întreținere sau face parte dintr-o familie cu mai mulți copii în întreținere;

e) este persoană vârstnică fără susținători legali;

f) are în întreținere o persoană încadrată în categoria persoanelor cu handicap grav, accentuat ori invaliditate gradul I sau II;

- **persoană cu handicap:** acea persoană căreia mediul social, neadaptat deficiențelor sale fizice, senzoriale, psihice, mentale, împiedică total sau îi limitează accesul în șanse egale la viața socială, potrivit vârstei, sexului, factorilor materiali, sociali și culturali proprii necesitând măsuri de protecție specială în sprijinul integrării ei sociale și profesionale;

- **persoană vârstnică:** persoana care a împlinit vârsta de pensionare stabilită prin lege;

- **familie:** soțul și soția sau soțul, soția și copiii lor necăsătoriți, părinții soților, precum și ginerii, nurorile și copiii acestora, dacă locuiesc și gospodăresc împreună. Este asimilat termenului de familie și situația persoanei necăsătorite care locuiește împreună cu copiii aflați în întreținerea sa precum și bărbatul și femeia necăsătoriți, cu copiii lor și ai fiecăruia dintre ei, care locuiesc și gospodăresc împreună;

- **copil:** copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul adoptat, precum și copilul încredințat unuia sau ambilor 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 se gospodărește singură;

- **familie monoparentală:** este familia formată din persoana singură și copiii în vârstă de până la 18 ani aflați în întreținere și care locuiesc împreună cu acesta;

- **locuință:** construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;

- **locuința cu condiții improprii:** locuința improvizată sau construcția cu destinația de locuință care nu îndeplinesc cerințele minimale de locuit astfel cum sunt prevăzute în anexa nr. 1 lit. "B" din Legea nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare privind locuințele;

- **locuința socială:** locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în

proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței;

- lista de priorități: document întocmit pe baza criteriilor și condițiilor aprobate potrivit prezentului regulament, prin care se atribuie solicitanților, cu chirie, locuințele sociale disponibile;

- comisie: comisie cu o componentă stabilită prin hotărâre a Consiliului Local, cu atribuții privind stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe sociale, în repartizarea locuințelor sociale și stabilirea punctajului conform H.C.L.M.

- contract de închiriere: actul juridic prin care se stabilesc drepturi și obligații ale proprietarului și chiriașului privind închirierea, exploatarea și întreținerea locuinței;

- criteriu: ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuințe (condiții de locuit, venitul net al familiei, starea sănătății, etc.);

- chirie socială: chiria stabilită pentru locuințele sociale al cărui nivel maxim este de 10 % din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni pe familie.

- persoane și familii evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate în natură foștilor proprietari: sunt persoanele fizice care îndeplinesc cumulativ, următoarele condiții: sunt titulare ale contractelor de închiriere sau au avut calitatea de chiriași, dovedită prin acte, ori li s-a anulat prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă contractul de vânzare-cumpărare a locuinței, la data retrocedării pe cale administrativă sau judecătorească a locuințelor către foștii proprietari sau moștenitorii acestora, potrivit următoarelor acte normative: Legii nr. 112/1995, Legii nr. 10/2001, cu modificările și completările ulterioare sau alte acte normative, precum și hotărârilor judecătorești cu caracter reparator rămase definitive și irevocabile.

## **CAP. II. CONSTITUIREA FONDULUI DE LOCUINȚE SOCIALE**

**Art. 5** Fondul de locuințe sociale se constituie prin următoarele modalități:

- construcții noi cu această destinație;

- reabilitarea unor construcții existente, în condițiile legii;

- schimbarea destinației unor imobile din aceea de spațiu cu altă destinație în spațiu cu destinație de locuință socială.

- locuințe achiziționate pentru acest scop.

**Art. 6** Locuințele sociale aparțin domeniului public al municipiului Giurgiu, cu respectarea suprafeței utile și a dotărilor stabilite în limita suprafeței construite, potrivit legii.

## **CAP. III. LISTA DE PRIORITĂȚI**

**Art. 7** Repartizarea și închirierea locuințelor sociale în municipiul Giurgiu se face în baza listei de priorități întocmită de comisia stabilită prin Dispoziția Primarului Municipiului Giurgiu .

**Art. 8** (1) Lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință în condițiile și în ordinea de prioritate stabilită conform prezentului regulament și a

legislației în vigoare, se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, în urma referatului și la propunerea Comisiei menționată în anexa nr. 1.

(2) Contestățiile împotriva hotărârii consiliului local cu privire la lista menționată la alin. (1), se vor adresa instanței de contencios administrativ competente, potrivit legii.

**Art. 9** Lista menționată la art. 8, alin (1) se întocmește sau se reface anual sau când apar locuințe conform art.5.

**Art. 10** Lista menționată la art. 8, alin (1) întocmită și aprobată, în condițiile prezentului regulament va cuprinde în principal:

- numele și prenumele solicitantului ;
- adresa de domiciliu;
- total punctaj cumulat.

**Art. 11** (1) Lista menționată la art. 8, alin (1) întocmită conform art. 10 se va afișa la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu, în termen de 15 zile de la aprobarea acesteia prin hotărârea consiliului local.

(2) Lista menționată la art. 8 rămâne definitivă în termen de 30 de zile de la afișarea ei la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu.

#### **CAP. IV STABILIREA CHIRIEI**

**Art. 12** (1) Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor din OUG nr. 40/1999, cu modificările și completările ulterioare și H.G.310/2007.

(2) Chiriile pentru locuințele sociale aflate în domeniul public al municipiului Giurgiu se diferențiază pe zone, conform criteriilor avute în vedere la stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru terenuri, prin aplicarea unui coeficient la chiria de baza, după cum urmează:

Zona în cadrul municipiului Giurgiu Coeficient stabilit conform O.U.G nr.40/1999

A 3,5

B 2,5

C 2

D 1,5

(3) Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul repartiției pentru o locuință socială se stabilește o dată cu încheierea contractului de închiriere, cu respectarea prevederilor art. 44 și, respectiv, 55 din Legea nr. 114/1996 . Chiria astfel stabilită se va recalcula o dată cu prezentarea documentelor privind schimbarea venitului mediu net lunar al familiei, potrivit art.25 ,alin. (1) din H.G nr. 1275/2000 și prevederilor art. 45 din Legea nr. 114/1996.

#### **CAP. V ATRIBUȚIILE COMISIEI**

**Art. 13** În vederea verificării, analizării dosarelor și întocmirii listei de priorități a fost constituită Comisia de analiză a solicitărilor de locuințe sociale și

propuneri privind repartizarea acestora (denumită în continuare *comisia*), formată din 9 membri.

**ART.14** (1) Comisia are potrivit prezentului regulament următoarele atribuții generale :

- verifică și analizează dosarele solicitanților de locuințe sociale;
- stabilește punctajul, întocmește lista de priorități și o supune spre aprobare consiliului local;
- solicită Direcției de Asistență Socială întocmirea de anchete sociale pentru cazurile de urgență;
- repartizează locuințele sociale, conform prevederilor prezentului regulament și a legislației în vigoare.

(2) Comisia se va întruni când Primăria dispune de locuințe conform art.5 sau ori de câte ori va fi necesar.

De convocarea membrilor comisiei și pregătirea dosarelor care vor fi analizate în cadrul ședinței, se va ocupa secretarul comisiei.

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

Lucrările comisiei vor fi consemnate de către secretar într-un registru de procese verbale;

Aici se vor nota, numele membrilor prezenti, motivele privind admiterea /respingerea cererilor de acordare a unei locuințe sociale, votul membrilor.

Cu excepția secretarului comisiei, toți ceilalți membrii au drept de vot.

(4) Membrii Comisiei nu pot vota o propunere care are ca obiect atribuirea unei locuințe sociale unei persoane care îi este ruda sau afin până la gradul IV inclusiv.

(5) În realizarea atribuțiilor ce le revin, membrii comisiei vor avea în vedere criteriile cuprinse în anexele care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

## **CAP. VI Înregistrarea cererilor, repartizarea și închirierea locuințelor sociale din municipiul Giurgiu**

**ART. 16.** (1) Solicitantul de locuință socială trebuie să fie cetățean român cu domiciliul în municipiul Giurgiu.

(2) Solicitantul de locuință socială va întocmi un dosar care va cuprinde actele justificative stabilite de către *comisie* conform anexei nr 4.

**ART.17** (1) Dosarele solicitanților de locuință socială, împreună cu cererea și actele necesare se vor depune în toată perioada anului calendaristic.

(2) Lista de priorități pentru anul în curs urmează a fi aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Giurgiu.

(3) Dosarul conținând cererea pentru locuință socială și documentele anexate se depune la registratura instituției.

**ART.18.** La determinarea venitului net mediu lunar pe membru de familie se au în vedere:

- veniturile de natură salarială;
- ajutorul de somaj;

- alocația de stat pentru copii;
- indemnizația pentru îngrijire copil (până la 2 ani);
- pensiile pentru limita de vârstă, boală, invaliditate, de urmaș, etc.;
- alte venituri realizate, rezultate din declarația notarială;
- alte venituri obținute în condițiile legii.

Venitul mediu net lunar pe persoană se stabilește pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare, potrivit legii.

**Art. 19** Au acces la locuințele din fondul constituit conform art. 5 al prezentului Regulament, persoanele îndreptățite care îndeplinesc cel puțin una din următoarele condiții:

- a) au un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial minim brut 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;
- b) sunt persoane cu handicap, invalizi și sau/pensionari.

**Art. 20** (1) La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe se vor avea în vedere:

- a) condițiile de locuit ale solicitanților;
- b) numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitanții;
- c) starea sănătății solicitanților sau a unor membri ai familiei acestora ;
- d) vechimea cererilor;
- e) venitul pe membru de familie, prevăzut la art. 17, alin (1) lit. a)
- f) nivel de studii.

(2) Fiecărui criteriu stabilit la alin (1) i se atribuie un punctaj menționat conform criteriilor de ierarhizare.

(3) Se consideră vechime data depunerii cererii indiferent la ce tip de locuință a fost făcută (ANL sau socială).

**ART. 21** Direcția de Asistență Socială a Municipiului Giurgiu verifică în teren situația locativă a fiecărui solicitant de locuință socială în cazurile de urgență și întocmește anchete sociale, pe care le transmite Comisiei menționată, la cererea acesteia. În vederea verificării situației titularului de contract, precum și a celorlalți membri ai familiei acestuia.

**ART. 22** Închirierea locuințelor se face pe baza unui contract de închiriere încheiat pe o perioadă de 5 ani, între Municipiul Giurgiu și chiriaș și care va cuprinde în principal:

- a) adresa locuinței care face obiectul închirierii;
- b) suprafața locativă și dotările folosite în exclusivitate și în comun;
- c) suprafața curților și a grădinilor folosite în exclusivitate sau în comun (dacă este cazul);
- d) valoarea chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia și modul de plată;

- e) locul și condițiile în care se realizează primirea și restituirea cheilor;
- f) obligațiile părților pentru folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului;
- g) obligațiile chiriașului cu privire la plata cheltuielilor de întreținere și utilități publice (energie electrică, apă, canalizare, gaze, gunoi, etc);
- h) inventarul obiectelor și al dotărilor aferente;
- i) durata închirierii;
- j) condițiile privind folosința exclusivă și în comun a părților aflate în coproprietate;
- k) persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului de închiriere;
- l) alte clauze convenite între părți, în condițiile legii.

**ART. 23** În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

**ART. 24** Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situații:

- a) la cererea chiriașului cu obligația acestuia de a notifica prealabil într-un termen de minimum 30 de zile;
- b) la cererea proprietarului respectiv al Municipiului Giurgiu, dacă: chiriașul nu a achitat chiria 3 luni consecutiv pe an sau 6 luni cumulativ pe întreaga durată a închirierii;
- c) chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau au înstrăinat părți din acestea; chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea ori împiedică folosirea normală a locuinței; chiriașul a părăsit locuința mai mult de 30 de zile;
- d) chiriașul nu a achitat utilitățile publice (electrică, gaz, apă, salubritatea) 3 luni consecutiv pe an sau 6 luni cumulativ pe întreaga durată a închirierii;
- e) chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;
- f) chiriașul are datorii mai vechi de 6 luni la bugetul local;

**Art. 25 (1)** În cazul decesului titularului contractului de închiriere, închirierea poate continua, cu respectarea condiției prevăzute de Codul Civil aprobat prin Legea nr. 287/2009 , cu modificările și completările ulterioare, după caz, cu următoarele categorii de persoane:

- a) în beneficiul soțului / soției dacă au locuit împreună cu titularul și au fost înscrși în contract;
  - b) în beneficiul descendenților sau ascendenților de grad I dacă au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere și au fost înscrși în contract;
- 2) Dacă pe parcursul derulării contractului de închiriere se constată faptul că locuința atribuită depășește suprafața utilă considerată ca fiind corespunzătoare solicitantului și membrilor familiei sale ( deces, părăsirea locuinței, căsătoria unui copil ,etc) și celelalte condiții care au determinat aprobarea solicitării se mențin, în cazul în care un alt chiriaș se află într-o situație care impune acordarea unui spațiu locativ cu o suprafață mai mare, comisia va întocmi un

referat, supunând Consiliului Local propunerea de aprobare a unui schimb de locuințe.

Dacă unul dintre titularii contractului de închiriere nu este de acord cu schimbul propus de comisie, contractul se va rezilia de îndată, acesta nemaivînd posibilitatea de a beneficia de o altă locuință socială din patrimoniul Municipiului Giurgiu.