



REGULAMENTUL DE ORGANIZARE ȘI FUNCȚIONARE
al Comisiei Sectorului 1 pentru analiza solicitărilor și atribuirea de locuințe din fondul
locativ de stat, conform prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu
modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Guvernului României
nr.1275/2000, cu modificările și completările ulterioare

CAPITOLUL I – Dispoziții Generale

Art. 1 - (1) Obiectul prezentului regulament îl constituie organizarea și funcționarea Comisiei pentru analiza solicitărilor și atribuirea de locuințe din fondul locativ de stat.

(2) Comisia pentru analiza solicitărilor și atribuirea de locuințe din fondul locativ de stat în structura aprobată de Consiliul Local al Sectorului 1 prin Hotărârea nr. 23/28.01.2021 și completată printr-o Dispoziție a Primarului Sectorului 1 își desfășoară activitatea potrivit prezentului regulament.

Art. 2 (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) Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- c) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- d) Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice privind punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- e) Hotărârca Guvernului nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/m²) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome
- f) Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- g) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind aprobarea Codului administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- h) Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.42/13.02.2003 privind aprobarea Regulamentului de repartizare a locuințelor și a terenurilor aferente conform legii, din fondul locativ de stat, cu modificările și completările ulterioare;

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

CAPITOLUL II – Principii care stau la baza prezentului Regulament

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

a) **principiul transparenței** – locuințele sociale se repartizează și se închiriază pe baza listei de priorități aprobată de Consiliul Local al Sectorului 1, în condițiile prevăzute de lege și de hotărârile Consiliului Local;

b) **principiul obiectivului major** – repartizarea locuințelor sociale și rezolvarea problemelor rezultând din lipsa unei locuințe constituie un obiectiv major, de interes local pe termen lung, al administrației publice locale de la nivelul Sectorului 1;

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

CAPITOLUL III – Definirea unor termeni și noțiuni

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

1. 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, cu modificările și completările ulterioare 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;
- f) este persoană vârstnică fără susținători legali;
- g) are în întreținere o persoană încadrată în categoria persoanelor cu handicap grav, accentuat ori invaliditate gradul I sau II;
- h) a executat o pedeapsă privată de libertate.

2. 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;

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

4. 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.

5. 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.

6. persoană singură: - persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și se gospodărește singură;

7. 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 aceasta;

8. 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.

9. 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 A din Legea nr. 114/1996 republicată cu privire la locuințe.

10. 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;

11. locuința de necesitate: - locuința destinată 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.

12. lista de priorități: - document întocmit pe baza criteriilor și condițiilor aprobate de către Consiliul Local al Sectorului 1, prin care se atribuie solicitanților, cu chirie, locuințele disponibile;

13. comisie: - comisie numită prin hotărâre a Consiliului Local al Sectorului 1 cu atribuții privind analiza și aprobarea solicitărilor de atribuire de locuințe sociale. Comisia este formată din membri, desemnați atât din rândul Consiliului Local al Sectorului 1, cât și din rândul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1. Membrii comisiei au atribuțiile prevăzute în prezentul regulament cu respectarea prevederilor legale în vigoare. Aceasta poate analiza orice dosar aflat pe listele de priorități, luând în considerare situația locativă a solicitanților.

14. contract de închiriere: - actul juridic prin care se stabilesc drepturi și obligații ale proprietarului și chiriașului privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței cu caracter social.

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

16. 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.

17. repartiție: act eliberat fiecărui beneficiar de locuință înscris în lista de priorități a locuințelor, care cuprinde datele de identificare ale titularului repartiției și ale locuinței repartizate și în baza căreia se va încheia contractul de închiriere.

18. proces-verbal – document în care sunt înscrise toate lucrările supuse analizei comisiei, descrise în funcție de specificul fiecăreia, hotărârea comisiei, precum și motivarea acesteia;

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

CAPITOLUL IV – Constituirea fondului de locuințe destinate închirierii

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

- a) realizarea de construcții noi, în condițiile legii;
- b) reabilitarea unor construcții existente, în condițiile legii;
- c) schimbarea destinației unor imobile din aceea de spațiu cu altă destinație în spațiu cu destinație de locuință socială;
- d) donații;
- e) achiziții proprii;
- f) alte surse potrivit legii.

Art. 6. - Construcțiile de locuințe sociale se vor amplasa numai pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al municipiului București, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1, pe amplasamente prevăzute în documentația de urbanism, cu respectarea suprafeței utile și a dotărilor stabilite în limita suprafeței construite, potrivit legii.

CAPITOLUL V Funcționarea Comisiei

Art. 7. – (1) Comisia de analiză și aprobare a solicitărilor de atribuire de locuințe sociale este formată din 7 membri, desemnați atât din rândul Consiliului Local al Sectorului 1, cât și din rândul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1.

(2) Președintele Comisiei este desemnat de către Primarul Sectorului 1.

(3) Membrii Comisiei nu pot vota o propunere care are ca obiect atribuirea unei locuințe sociale unei persoane care îi este rudă sau afin până la gradul IV inclusiv. În caz de incompatibilitate persoana vizată se va abține de la vot sau locul sau în comisie va fi luat de către unul dintre membrii supleanți.

(4) Comisia este abilitată să repartizeze, pe baza criteriilor stabilite anual prin hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1, în condițiile prevederilor Legii locuinței nr.114/1996 republicată, locuințele sociale în ordinea de prioritate stabilită potrivit legii, următoarelor categorii de persoane:

a) persoanelor și familiilor evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari;

b) tinerilor care au vârsta de până la 35 de ani;

c) tinerilor proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani;

d) invalizilor de gradul I și II;

e) persoanelor cu handicap;

f) pensionarilor;

g) veteranilor și văduvele de război, beneficiarilor prevederilor Legii recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989, precum și față de persoanele care și-au jertfit viața sau au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987 nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare, și al prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare, alte persoane sau familii îndreptățite.

(5) Având în vedere prevederile art. 48 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu pot beneficia de o locuință socială persoanele care dețin în proprietate o locuință, cele care au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990, cele care au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe precum și cele care dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință.

(6) Conform art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, au acces la locuința socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, 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.

Art. 8 – (1) Comisia se va întruni cel puțin o dată pe lună sau de câte ori se va considera necesar.

(2) Ședința este condusă de către președintele comisiei.

(3) După deschiderea ședinței, Comisia va studia înscrisurile ce stau la baza hotărârilor pe care le va adopta. Toate cererile adresate Compartimentului Fond Imobiliar care au ca obiect locuințele sociale vor fi direcționate de Serviciul Registratură, Relații cu Publicul și la adresa de mail a prezentei comisii.

(4) Compartimentul Fond Imobiliar din cadrul Primăriei Sectorului 1 va prezenta dosarele cu înscrisurile supuse analizei și aprobării și un proces-verbal pe care membrii comisiei își vor înscrie opțiunile și mențiunile referitoare la cauza supusă votului.

(5) La încheierea lucrărilor, fiecare membru va semna două exemplare ale procesului-verbal, dintre care unul va rămâne în păstrarea Președintelui Comisiei și unul va fi păstrat de către Compartimentul Fond Imobiliar.

(6) Hotărârile Comisiei se iau cu majoritatea simplă a voturilor membrilor prezenți care participă la sedința respectivă. (7) Hotărârile comisiei vor fi puse în executare de Compartimentul Fond Imobiliar.

(8) Repartitia emisă pentru un spațiu cu destinația de locuință își pierde valabilitatea, dacă beneficiarul acesteia, din motive nejustificate, nu se prezintă în termen de 30 zile de la comunicare, în vederea întocmirii contractului de închiriere.

(9) Simpla repartitie, neurmata de încheierea contractului de închiriere, nu conferă un drept locativ titularului; dreptul locativ se dobandeste numai dacă actul de repartitie este urmat de încheierea contractului de închiriere.

Art.9

Lucrările supuse analizei comisiei vor fi consemnate într-un proces-verbal întocmit în 2 (două) exemplare care trebuie să cuprindă hotărârile comisiei, motivele de admitere, de respingere și de abținere a fiecărui membru în parte.

Art.10 Convocarea membrilor Comisiei se face de către secretariatul comisiei cu cel puțin 3 zile înainte de data programată de desfășurare a ședinței, ocazie cu care se transmite ordinea de zi.

CAPITOLUL VI – Atribuții

Art.11 Principalele atribuții ale Comisiei sunt:

- a) stabilește și propune spre aprobare Consiliului Local lista documentelor justificative necesare în analiza cererilor de locuință destinate închirierii;
- b) stabilește criteriile și sistemul de punctare în baza cărora se întocmește lista de priorități și le supune spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 1;
- c) supune spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 1 lista de priorități care cuprinde solicitanții îndreptățiți să primească o locuință socială;
- d) analizează solicitările ce au ca obiect reglementările în contractele de închiriere aferente locuințelor din fondul locativ de stat în baza documentelor justificative transmise de către administratorul locuințelor (transcrierea contractului de închiriere, schimbarea numelui titularului contractului de închiriere, radieri din contractul de închiriere, scutiri de la plata chiriei în baza certificatelor de încadrare în grad de handicap) și dispune prin hotărâre motivată;
- e) analizează solicitările ce au ca obiect extinderea spațiului locativ deținut cu contract de închiriere, atribuirea de garaje, dependințe (boxe, pivnițe, camere de serviciu etc.) și dispune prin hotărâre motivată.
- f) 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 pe baza acordului administratorului/proprietarului;
- g) aprobă atribuirea de locuințe cu respectarea strictă a poziției pe care o ocupă fiecare solicitant pe lista de priorități;
- h) aprobă dosare depuse de chiriași la împlinirea termenului de cinci ani în vederea reînnoirii contractelor de închiriere.

Art.12 Principalele atribuții ale secretariatului tehnic sunt:

- a) asigură evidența cererilor de locuință însoțite de documente justificative referitoare la situația locativă, socială, medicală și financiară a solicitanților;
- b) verifică și analizează dosarele solicitanților de locuințe;

- c) prezintă comisiei situația solicitanților care au acces la locuințele din fondul locativ de stat destinate închirierii;
- e) propune comisiei lista documentelor justificative necesare în analiza cererilor de locuințe;
- f) propune comisiei criteriile și sistemul de punctare în baza cărora se întocmește lista de priorități;
- g) evaluează dosarele de locuință prin aplicarea sistemului de punctare în conformitate cu criteriile de ierarhizare aprobate anual prin hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București, precum și situația privind ordinea de prioritate și le prezintă comisiei în vederea stabilirii listei de priorități;
- h) propune spre aprobare comisiei atribuirea de locuințe cu respectarea strictă a poziției pe lista de priorități în urma locuințelor libere transmise de către administratorul acestora;
- i) prezintă comisiei cererile de schimbare a locuinței repartizate inițial, respectiv efectuarea de schimb de locuințe între titularii de contracte de închiriere pe baza acordului administratorului/proprietarului și a documentelor justificative transmise de administratorul locuințelor;
- j) prezintă comisiei solicitările de prelungiri ale contractelor de închiriere aferente locuințelor din fondul locativ al Sectorului 1, contracte de închiriere care au ajuns la termen, în baza documentelor justificative transmise de către administratorul locuințelor;
- k) prezintă comisiei solicitările ce au ca obiect reglementările în contractele de închiriere aferente locuințelor din fondul locativ de stat în baza documentelor justificative transmise de către administratorul locuințelor (transcrierea contractului de închiriere, schimbarea numelui titularului contractului de închiriere, radieri din contractul de închiriere, scutiri de la plata chiriei în baza certificatelor de încadrare în grad de handicap);
- l) prezintă comisiei solicitările ce au ca obiect extinderea spațiului locativ deținut cu contract de închiriere, atribuirea de garaje, dependințe (boxe, pivnițe, camere de serviciu etc.) pe baza documentelor justificative transmise de administratorul acestora.

Art.13 Principalele atribuții ale D.G.A.S.P.C. în raport cu Comisia sunt:

- a) solicită Comisiei, prin intermediul secretariatului tehnic, repartizarea locuințelor aflate în proprietatea/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 proprietatea/administrarea sa, în baza repartițiilor emise conform prevederilor legale în vigoare;
- c) întocmește la solicitarea Comisiei și a secretariatului tehnic 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 proprietatea/administrarea sa.

Capitolul VII – Clauze de confidențialitate

Art. 51. - (1) - Membrii comisiei vor asigura confidențialitatea informațiilor obținute în urma consultării dosarelor potenților.

(2) Documentele din cadrul Compartimentului Fond Imobiliar sau referitoare la domeniul de activitate al Compartimentului Fond Imobiliar, inclusiv proces-verbal din cadrul Comisiei de analiză și aprobare a solicitărilor de atribuire de locuințe sociale, vor fi studiate doar în cadrul Serviciului Fond Imobiliar sau în cadrul ședințelor Comisiei.

(3) Este interzisă eliberarea de exemplare ale documentației sau copii ale acesteia vreunui dintre membrii comisiei sau vreunei persoane străine de comisie, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

CAPITOLUL VIII – Răspunderi și sancțiuni

Art. 16. (1) Până la soluționarea procedurilor administrative și, după caz, judiciare, generate de restituirea în natură a unor imobile revendicate în baza Legii nr. 10/2001, este interzisă închirierea acestor imobile până la soluționarea notificărilor.

(2) Nerespectarea de către membrii Comisiei a prevederilor alin. (1) atrage, după caz, răspunderea disciplinară, administrativă, contravențională, civilă sau penală.

Capitolul IX – Dispoziții finale

Art.17. – (1) În cazul în care Comisia consideră necesar va putea solicita informații suplimentare sau puncte de vedere cu privire la modul de atribuire a locuințelor compartimentelor din cadrul Primăriei Sectorului 1 sau instituțiilor din subordinea Consiliului Local al Sectorului 1.

(2) Prevederile prezentului regulament intră în vigoare la data adoptării sale de către Consiliul Local al Sectorului 1.

(3) Dispozițiile prezentului regulament se completează cu prevederile Legii locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale celorlalte acte normative sau administrative în domeniu.