

Nr. 116427/11.10.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul privind modificarea anexei la Hotărârea nr.406/2023 a Consiliului Local a municipiului Alba Iulia privind aprobarea Metodologiei privind înregistrarea, analiza, repartizarea și administrarea locuințelor sociale construite prin Strategia de Dezvoltare Locală a zonei urbane marginalizate din municipiul Alba Iulia

Prin proiectul "O nouă viață în Lumea Nouă" finanțat în cadrul programului POCU 2014-2020, s-au acordat servicii sociale, medicale, de ocupare pe piața muncii, educație, într-o manieră integrată unor persoane domiciliate într-un teritoriu definit prin Atlasul Zonelor Urbane Marginalizate al Băncii Mondiale, respectiv Zona Urbană Marginalizată din cartierul Lumea Nouă și zona sa funcțională limitrofă. În conformitate cu Strategia de Dezvoltare a acestui teritoriu implementată de Grupul de acțiune Locală Alba Iulia Incluzivă, aceste persoane au dreptul de a își îmbunătăți condițiile de locuit prin solicitare de locuințe sociale, care au fost construite prin proiectul "Ansamblul urban cu spații socio-culturale, educative și de locuit, cartier Gheorghe Șincai Alba Iulia, SMIS 139939, implementate de municipalitatea Alba Iulia, finanțat prin POR 2014-2020. Astfel, prin HCL nr. 406/23.10.2023 a fost aprobată Metodologia privind înregistrarea, analiza, repartizarea și administrarea locuințelor sociale construite prin Strategia de Dezvoltare Locală a zonei urbane marginalizate din municipiul Alba Iulia, iar ulterior, prin HCL nr. 535/28.12.2023 a fost aprobată repartizarea locuințelor sociale construite prin Strategia de Dezvoltare Locală a zonei urbane marginalizate din Municipiul Alba Iulia.

Deoarece, până la acest moment, blocul de locuințe sociale construit prin CONTRACT DE FINANȚARE PROGRAMUL OPERAȚIONAL REGIONAL nr. 7083/03.09.2021 nu a fost recepționat, nu a fost posibilă semnarea contractelor de închiriere cu persoanele repartizate prin HCL nr. 535/28.12.2023, acest proces urmând a fi finalizat după notarea noii construcții și apartamentarea celor 21 de apartamente. Așadar, dată fiind perioada de timp de la momentul anunțării repartiției până astăzi, și, văzând situațiile sesizate de experții ce au continuat să acompanieze aceste familii în această perioadă, se propune completarea anexei la Hotărârea nr.406/2023, capitolul Repartizarea Locuințelor, cu mențiuni referitoare la faptul că la data semnării contractului de închiriere, beneficiarii se obligă să îndeplinească toate criteriile de punctare prevăzute la momentul repartiției așa cum a fost aprobată prin HCL 535/28.12.2023, iar în situația în care beneficiarul refuză semnarea contractului de închiriere sau beneficiarul dorește încetarea contractului de închiriere, repartizarea locuinței rămase neocupate se va face în conformitate cu Metodologia aprobată în HCL nr. 406/23.10.2023. De asemenea, se propune completarea clauzelor contractuale ale Contractului de închiriere și a anexei acestuia- Anexa 3 la Metodologia privind înregistrarea, analiza, repartizarea și administrarea locuințelor sociale construite prin Strategia de Dezvoltare Locală a zonei urbane marginalizate din municipiul Alba Iulia, cu respectarea legislației în vigoare, respectiv completarea după cum urmează:

- Pentru anexa Metodologia privind înregistrarea, analiza, repartizarea și administrarea locuințelor sociale construite prin Strategia de Dezvoltare Locală a zonei urbane marginalizate din municipiul Alba Iulia

Inițial	Completare
REPARTIZAREA LOCUINȚELOR (1) Repartizarea locuințelor sociale în Municipiul Alba Iulia se face în baza listei de repartitie cuprinzând solicitanții îndreptățiti să primească o locuință socială, în funcție de specificul apartamentului, întocmită conform prezentei metodologii. (2) În conformitate cu SDL ZUM Alba Iulia, comisia de analiză întocmește lista de repartizare a locuințelor sociale, ținând cont de ordinea stabilită în lista de priorități rămasă definitivă. (3) Lista finală de repartizare va fi transmisă de către comisia de analiză a solicitărilor de locuințe sociale spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia. (4) Lista de repartizare va cuprinde: - nume și prenume solicitant; - număr poziție în lista de priorități; - total punctaj în lista de priorități; - date identificare locuință socială repartizată (adresa, nr. apartament, nr. camere, etc).	REPARTIZAREA LOCUINȚELOR (1) Repartizarea locuințelor sociale în Municipiul Alba Iulia se face în baza listei de repartitie cuprinzând solicitanții îndreptățiti să primească o locuință socială, în funcție de specificul apartamentului, întocmită conform prezentei metodologii. (2) În conformitate cu SDL ZUM Alba Iulia, comisia de analiză întocmește lista de repartizare a locuințelor sociale, ținând cont de ordinea stabilită în lista de priorități rămasă definitivă. (3) Lista finală de repartizare va fi transmisă de către comisia de analiză a solicitărilor de locuințe sociale spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia. (4) Lista de repartizare va cuprinde: - nume și prenume solicitant; - număr poziție în lista de priorități; - total punctaj în lista de priorități; - date identificare locuință socială repartizată (adresa, nr. apartament, nr. camere, etc). (5) La data semnării contractului de închiriere, beneficiarii se obligă să îndeplinească toate criteriile de punctare prevăzute în cadrul Anexei 4 a prezentei Metodologii. (6) In situația în care beneficiarul <u>refuză</u> semnarea contractului de închiriere sau beneficiarul dorește încetarea contractului de închiriere, repartizarea locuinței se va face în conformitate cu Metodologia aprobată în HCL nr. 406/23.10.2023.

- Pentru Anexa la Metodologia privind înregistrarea, analiza, repartizarea și administrarea locuințelor sociale construite prin Strategia de Dezvoltare Locală a zonei urbane marginalizate din municipiul Alba Iulia, respectiv pentru Contract de chirie

Inițial	Completare
II. Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului Chiria lunară este de lei, calculată în conformitate cu dispozițiile legii. Chiria se datorează începând cu data și se achită la casieria Primăriei Municipiului Alba Iulia până la finele fiecărei luni pentru luna în curs. Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor fiscale principale datorate bugetelor locale, se datorează după termen penalități de întârziere. Nivelul de penalități este de% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv. Chiria se actualizează anual, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată. În caz de neexecutare a obligațiilor contractuale locatarul este de drept pus în întârziere la împlinirea termenului la care trebuia să-și execute obligațiile fără îndeplinirea formalităților prevăzute de lege.	II. Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului Chiria lunară este de lei, calculată în conformitate cu dispozițiile legii. Conform Legii nr. 448 din 2006 Republicată, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, locatarul beneficiază de prevederile art. 20, alin. 2 și 3 (scutire de la plata chiriei pentru perioada aferentă valabilității Certificatului de încadrare în handicap a titularului contractului de închiriere). Chiria se datorează începând cu data și se achită la casieria Primăriei Municipiului Alba Iulia până la finele fiecărei luni pentru luna în curs. Pentru neachitarea la termenul de scadență de către locatar a chiriei, acesta datorează penalități de întârziere. Nivelul de penalități este de 0,5% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii integrale a debitului. Chiria se actualizează anual, potrivit dispozițiilor legale în vigoare și se va comunica în scris chiriașului. În caz de neexecutare a obligațiilor contractuale locatarul este de drept pus în întârziere la împlinirea termenului la care trebuia să-și execute obligațiile fără îndeplinirea nici unei alte formalități prevăzute de lege.
b) Locatarul se obligă: - să predea locatarului locuința în stare normală de folosință; - nu poate subînchiria, modifica sau îmbunătăți locuința deținută numai cu acordul scris și în condițiile stabilite de locator; - să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații date în folosință exclusivă;	b) Locatarul se obligă: - să predea locatarului, la mutarea din locuință, imobilul ce face obiectul prezentului contract de închiriere în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței; ● Să nu folosească locuința ca sediu pentru activități economice/ Să nu desfășoare în spațiul închiriat activități economice; ● Să nu desfășoare în spațiul închiriat activități ilegale/ilicite (spre exemplu, trafic

	de droguri, depozitarea sau folosirea de materiale explozive, infracțiuni contra libertății și integrității sexuale), activități ce pun în pericol siguranța și bunăstarea locatarilor și a celorlalți; ● Să nu introducă în locuința închiriată materiale dăunătoare sănătății sau interzise de lege (droguri, arme, muniții, explozibili, etc.); ● să nu permită șederea sau mutarea unei alte persoane față de cele cuprinse în Anexa 1 pe o perioadă mai mare de 15 zile/lună; ● să comunice în termen de 30 de zile locatorului orice modificare intervenită în componența familiei și să ceară în scris locatorului acordul pentru adăugarea/scoaterea respectivei persoane/persoanelor din (fișa locativă); ● să permită locatorului accesul în imobil, periodic și ori de câte ori se impune, pentru evaluarea stării fizice a acestuia și a condițiilor socio-economice, locative ale familiei; - nu poate subînchiria, modifica sau îmbunătăți locuința deținută numai cu acordul scris și în condițiile stabilite de locator; - să suporte pagubele produse locuinței, precum și terților din orice cauze imputabile locatarilor sau celor care au acces în locuința acestora;
La data prelungirii contractelor de închiriere, titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada că nu au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală sau în localitățile în care a fost extinsă cuprinderea teritorială, după caz. În situația în care această condiție nu este îndeplinită, contractul de închiriere nu se mai prelungește. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc	La data prelungirii contractelor de închiriere, titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada că nu au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală sau în localitățile în care a fost extinsă cuprinderea teritorială, după caz. În situația în care această condiție nu este îndeplinită, contractul de închiriere nu se mai prelungește. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și

suprafața utilă de 37 m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Toate măsurile privind paza și protecția contra incendiilor la imobilul închiriat revin locatarului, în condițiile legii.	completările ulterioare. Toate persoanele/famiile care au primit repartitie în locuință socială, au obligația să prezinte la data încheierii contractului de închiriere și anual (când se recalculează chiria), pe lângă documentele prevăzute la art. 23 din H.G.R. nr. 1275/2000, cu modificările și completările ulterioare și a celor prevăzute în HCL nr.406 / 23.10.2023, următoarele documente: - declarație autenticată a titularului contractului de închiriere și ai celorlalți membrii din familie din care rezultă că „nu dețin și nu au deținut în proprietate o locuință, nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe, nu dețin în calitate de chiriași, o altă locuință din fondul locativ de stat sau din fondul locativ al Municipiului Alba Iulia, nu au înstrăinat o locuință după data de 01.01.1990”; - certificat de atestare fiscală de la Direcția venituri a primăriei locului de domiciliu și/sau de reședință că sunt achitate obligațiile de plată față de bugetul local pentru toți membrii majori din familie. Toate măsurile privind paza și protecția contra incendiilor la imobilul închiriat revin locatarului, în condițiile legii.
IV. Nulitatea și rezilierea contractului Sunt nule de drept clauzele înscrise în contract, care : - obligă locatarul să recupereze sau să plătească în avans locatorului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina locatorului; - prevăd responsabilitatea colectivă a locatarilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap. III pct. b), astfel cum sunt acestea formulate; - impun locatarilor să facă asigurări de daune; - exonerează locatorul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale; - autorizează locatorul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face : - în cazul schimbării destinației spațiului închiriat; - la cererea locatarului, cu condiția	IV. Nulitatea și rezilierea contractului <u>Sunt nule de drept clauzele înscrise în contract, care :</u> - obligă locatarul să recupereze sau să plătească în avans locatorului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina locatorului; - prevăd responsabilitatea colectivă a locatarilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap. III pct. b), astfel cum sunt acestea formulate; - impun locatarilor să facă asigurări de daune; - exonerează locatorul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale; <u>Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face :</u> - în cazul schimbării destinației spațiului închiriat; - la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minim 30 de zile; - la cererea locatorului atunci când: - locatarul nu a achitat chiria cel puțin 90 de zile calendaristice; - locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta,

notificării prealabile într-un termen de minim 30 de zile;

- la cererea locatarului atunci când:

- locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;

- locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și altor bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora; Dacă locatarul modifică bunul ori îi schimbă destinația sau dacă îl întrebuințează astfel încât îl prejudiciază pe locator, acesta din urmă poate cere daune interese sau după caz rezilierea contractului de închiriere.

- locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

- locatarul nu a respectat clauzele contractuale.

Evacuarea locatarului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, acesta fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data execuției efective a hotărârii de evacuare.

Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

Contractul constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și modalitățile stabilite în contract sau în lipsa acestora prin lege.

instalațiilor, precum și altor bunuri aferente lor, iar acestea nu sunt remediate pe cheltuiala sa în termen de 15 de zile calendaristice, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

Dacă locatarul modifică bunul ori îi schimbă destinația sau dacă îl întrebuințează astfel încât îl prejudiciază pe locator, acesta din urmă poate cere daune interese sau după caz rezilierea contractului de închiriere.

- locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

- locatarul nu a respectat clauzele contractuale.

În situația în care, la momentul recalculării anuale a cuantumului chiriei, titularul contractului de închiriere al locuinței sociale nu face dovada achitării la zi a tuturor obligațiilor de plată față de bugetul local, atât pentru solicitant, cât și pentru toți membrii majori din familie, contractul de închiriere va fi reziliat.

Totodată, dacă din declarația autenticată a titularului contractului de închiriere și ai celorlalți membrii din familie nu rezultă că „nu dețin și nu au deținut în proprietate o locuință, nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe, nu dețin în calitate de chiriași, o altă locuință din fondul locativ de stat sau din fondul locativ al Municipiului Alba Iulia, nu au înstrăinat o locuință după data de 01.01.1990”, contractul va fi reziliat.

Evacuarea locatarului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, acesta fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data execuției efective a hotărârii de evacuare.

Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

Neplata chiriei pentru o perioadă ce depășește 90 de zile calendaristice inclusiv a majorărilor de întârziere duce la rezilierea unilaterală a contractului de către locator fără plata de despăgubiri din partea sa și fără nicio formalitate (pact comisoriu de gradul IV – art. 1553 Cod civil), la plata de daune și la evacuare. Toate cheltuielile ocazionate de evacuare vor fi suportate de locatar. Locatarul va fi de drept în întârzierea împlinirea termenului fără a fi necesară Notificarea. Pentru neplata la termen a

	obligațiilor care decurg din contract se va proceda la recuperarea datoriei pe calea executării silite conform prevederilor Codului de procedură civilă.
--	---

Aceste completări nu influențează principiile și grila de punctare în baza cărora au fost acordate punctajele și realizată repartitia la momentul anului 2023.

Având în vedere cele prezentate mai sus, propunem spre analiză și dezbateră Proiectul de hotărâre privind modificarea anexei la Hotărârea nr.406/2023 a Consiliului Local a municipiului Alba Iulia privind aprobarea Metodologiei privind înregistrarea, analiza, repartizarea și administrarea locuințelor sociale construite prin Strategia de Dezvoltare Locală a zonei urbane marginalizate din municipiul Alba Iulia.

Direcția de Asistență Socială

Director executiv

ADELA CRISTESCU



Direcția programe

Director

CRINA DUMITRESCU



Serviciul Contracte, Patrimoniu

Șef Serviciu

FLORIN MIHAI MAGDA

