

**METODOLOGIE PRIVIND ÎNREGISTRAREA
ANALIZA, REPARTIZAREA ȘI ADMINISTRAREA
LOCUIȚELOR SOCIALE CONSTRUIE PRIN STRATEGIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ A
ZONEI URBANE MARGINALIZATE
DIN MUNICIPIUL ALBA IULIA**

CUPRINS

1.	CONSIDERAȚII GENERALE.....	3
1.1	Definiții.....	4
1.2	Cadru legislativ.....	7
1.3	Calendar.....	7
2.	ÎNREGISTRAREA CERERILOR.....	8
2.1	Categorii de solicitanți eligibili.....	8
2.2	Criterii de eligibilitate.....	8
2.3	Criterii de punctare.....	9
3.	ANALIZA SOLICITĂRILOR	10
3.1	Stabilirea punctajelor.....	10
3.2	Stabilirea ordinii de prioritate.....	10
4.	REPARTIZAREA LOCUINȚELOR.....	10
5.	ADMINISTRAREA LOCUINȚELOR.....	11
5.1	Închirierea locuințelor.....	11
	ANEXA NR. 1 MODEL CERERE – DECLARAȚIE.....	14
	ANEXA NR. 2 DOCUMENTE NECESARE PENTRU ÎNTOCMIRE DOSAR SOLICITARE LOCUINȚĂ SOCIALĂ.....	20
	ANEXA NR. 3 MODEL CONTRACT DE ÎNCHIRIERE.....	21
	ANEXA NR. 4 CRITERII DE ATRIBUIRE, DEPUNCTARE, DEPARTAJARE, RESPINGERE A LOCUINȚELOR SOCIALE.....	26
	ANEXA NR. 5 TERITORIUL SDL.....	28
	ANEXA NR. 6 TERITORIUL ZUM.....	29

1. CONSIDERAȚII GENERALE:

Metodologia este întocmită prin corelare cu obiectivele și măsurile Strategiei Naționale a Locuirii, în special privind incluziunea socială, îmbunătățirea accesibilității locuirii, tranziția verde, dezvoltarea unui cadru instituțional adecvat importanței și necesităților domeniului, și se aliniază principiilor și recomandărilor Declarației ministeriale de la Nisa (2022).

În România, stocul de locuințe sociale este limitat, raportul cerere/ofertă fiind disproporționat și afectat de procesul de privatizare inițiat după 1989, majoritatea clădirilor care au în prezent această destinație fiind într-o stare avansată de degradare la nivel național.

Mai mult decât atât, dimensiunea acestui fenomen nu este reflectată în mod fidel de statisticile oficiale elaborate, în contextul în care necesitatea reală este mult mai mare acoperind și categorii de persoane care nu se regăsesc în mod expres printre solicitanții eligibili, așa cum sunt aceștia nominalizați prin legislația specifică, cum ar fi populația romă, persoanele fără adăpost sau chiar persoanele vârstnice singure.

Subliniind necesitatea unei abordări integrate a acestei problematice, Parlamentul European promovează accesul universal la locuință, într-o societate vădit afectată atât de inechități sociale, cât și de marginalizare, de excluziune și de segregare.

Recomandările formulate de către instituția UE a statelor membre și autorităților competente este de a simplifica cererile formulate pentru acordarea locuințelor sociale, de a ameliora echitatea, transparența și imparțialitatea în procesul de atribuire a acestora, ținând seama de realitatea economică, socială și culturală pe care acestea o reflectă. În ceea ce privește criteriile de atribuire a locuințelor sociale, acestea trebuie să permită coabitarea socială, anonimizarea solicitărilor primite, publicitatea locuințelor disponibile, instaurarea de sisteme de cotare a dosarelor, precum și separarea structurilor care verifică îndeplinirea criteriilor de cele care atribuie respectivele locuințe.

Strategia Națională a Locuirii pentru perioada 2022-2050 este structurată pe următorii piloni:

- Locuire incluzivă;
- Locuire accesibilă și servicii publice de calitate;
- Tranziția verde - Locuire sigură și durabilă;
- Întărirea capacității administrative.

În conformitate cu Strategia de Dezvoltare a Zonei Urbane Marginalizate din cartierul Lumea Nouă și zona sa funcțională limitrofă - implementată de Grupul de acțiune Locală Alba Iulia Incluzivă, persoanele din acest teritoriu au dreptul de a-și îmbunătăți condițiile de locuit prin solicitare de locuințe sociale, care au fost construite prin proiectul "Ansamblul de urban cu spații socio-culturale, educative și de locuit, cartier Gheorghe Șincai Alba Iulia", SMIS 139939, implementat de municipalitatea Alba Iulia, finanțat prin POR 2014-2020. Principiile în baza cărora se vor repartiza aceste locuințe sociale derivă din realitățile economice, sociale și culturale, referindu-se la egalitate de șanse, nediscriminare și incluziune.

Această metodologie se conformează cadrului legislativ în vigoare prevăzut de Legea Locuinței, integrând necesitățile incluzive ale categoriilor defavorizate și expuse riscului de marginalizare, incluzând totodată condiționalitățile europene derivate din contractele de finanțare POCU/717/5/1/136915 și POR 7083/03.09.2021 încheiate în cadrul mecanismului Dezvoltarea locală plasată sub Responsabilitatea Comunității (DLRC) - instrument nou de politică pentru a susține coeziunea teritorială în perioada de programare 2014 – 2020. DLRC susține abordarea nevoilor locale în zonele urbane și rurale, precum și a nevoilor specifice ale grupurilor-țintă selectate. Acesta mobilizează capacitățile locale și consolidează legăturile dintre actori din zonele pentru care se acorda sprijin.

Prioritățile stabilite în cadrul acestei metodologii sunt următoarele: condițiile de locuit ale solicitanților;

- numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitanții;
- starea sănătății solicitanților sau a unor membri ai familiilor acestora;
- vechimea cererilor;

- apartenența la zona urbană marginalizată;
- apartenența la minoritatea roma.

În procesul de distribuire apartamente se va avea în considerare structura locativă existentă, cu mențiunea că nu se va încălca indicatorul EUROSTAT pentru locuire privind proporția locuințelor supra-aglomerate (<15,33 mp pe persoană) - conform cerințele Axei Prioritare 5 - Dezvoltare locală plasată sub responsabilitatea comunității (DLRC) :

- 13 apartamente - 1 cameră - suprafață utilă 39,15 mp;
- 6 apartamente - 2 camere - suprafață utilă 53,85 mp;
- 2 apartamente - 3 camere - suprafață utilă 69,70 mp.

1.1 Definiții:

- **SDL** - Strategia de Dezvoltare Locală a Municipiului Alba Iulia (conform anexa 5);
- **ZUM**- Zonă Urbană Marginalizată - (conform anexa 6);
- Grupul de Acțiune Locală Alba Iulia Incluzivă înființat conform art.32-35 din Regulamentul 1303/2013 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 17 decembrie 2013
- **Locuință socială** - reprezintă acea 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.
- **Locuirea** - reprezintă faptul de a trăi pe raza unei unități administrativ-teritoriale fără a deține o locuință principală sau secundară. Este importantă, astfel, diferența dintre „locuire” ca nevoie de bază și ca activitate urbană complexă și „locuință” în calitate de „unitate de locuit”.
- **Familie** - se înțelege soțul, soția, copiii și părinții soților, sau soțul, soția și copii lor necăsătoriți, cu copiii lor și ai fiecăruia dintre ei care locuiesc și se gospodăresc împreună.
- **Persoană marginalizată** – persoană care are acces limitat la resursele comunității (educaționale, economice etc), aflată în risc de marginalizare și excluziune socială.
- **Persoană cu handicap** – acea persoană căreia mediul social, neadaptat deficiențelor sale fizice, senzoriale, psihice, mentale, îi împiedică total sau îi limitează accesul la șanse egale la viața socială,

potrivit vârstei, sexului, factorilor mentali, sociali și culturali proprii necesitând măsuri de protecție socială în sprijinul integrării ei sociale și profesionale;

- **Persoană vârstnică** – persoană care a împlinit vârsta de pensionare stabilită prin lege;
- **Copil** – persoană care nu a împlinit 18 ani și care nu a dobândit capacitate deplină de exercițiu;
- **Persoană singură** – persoană care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și se gospodărește singură;
- **Familie monoparentală** – este familia formată din persoana singură și copil/copiii în vârstă de până la 18 ani, aflați în întreținere și care locuiesc împreună cu aceasta;
- **Locuință** – construcție alcătuită din mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;
- **Locuință cu condiții improprii** – locuința improvizată sau construcția cu destinația de locuință care nu îndeplinește condițiile minimale de locuit astfel cum sunt prevăzute în Anexa 1, lit. a) din Legea 114/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- **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 de consiliu local;
- **Contract de închiriere** – actul juridic prin care se stabilesc drepturi și obligații ale proprietarului, administratorului și chiriașului, privind închirierea, exploatarea și întreținerea locuinței;
- **Criteriu** – ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuințe.
- **Chirie socială** – chiria stabilită pentru locuințele sociale al cărui nivel maxim este de 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni/familie);
- **Persoane sau familii evacuate sau care urmează să fie evacuate din locuințele retrocedate în natură foștilor proprietari** – sunt persoanele fizice care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: sunt titulari ai 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 moștenitori ai acestora, potrivit următoarelor acte normative: Legea nr.112/1995, Legea nr.10/2001, O.U.G. nr.95/2000 sau altor acte normative precum și hotărârile judecătorești cu caracter reparator rămase definitive și irevocabile.
- **Mărimea veniturilor**
Pentru a acorda prioritate persoanelor cu veniturile cele mai reduse, în vederea stabilirii ordinii de prioritate se pot defini următoarele praguri de venituri (acestea referindu-se la veniturile pe persoană din familia/ gospodăria solicitantă de locuință socială), cele mai multe puncte fiind alocate cazurilor cu cele mai mici venituri:
 - ✓ sub nivelul câștigului salarial minim net lunar - 2,574.00 lei aferent lunii Februarie 2025¹;
 - ✓ sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar/membru de familie - 5,351.00 lei - aferent lunii Februarie 2025²;

Veniturile pot fi: din angajări cu contract de muncă pe perioadă nedeterminată, venituri din PFA, venituri din contract drept de autor, venituri din convenții civile, venituri din munci ocazionale cu

¹ Conform INSS

² Conform INSS

sau fără contract, venituri din drepturi de asistență socială, și alte venituri ce pot fi dovedite prin acte.

- **Risc de sărăcie** (în această categorie sunt incluse persoane care au un venit disponibil echivalat situat sub riscul de sărăcie, care este stabilit la 60% din mediana veniturilor disponibile în totalul populației. Pragul sărăciei reprezintă venitul bănesc disponibil pe adult- echivalent în raport cu care o persoană (cu un venit inferior pragului) poate fi considerat sărac. **Nivelul pragului de sărăcie relativă, raportat la anul 2023, a fost de 1619 lei/lună/persoană**);
- **Deprivare materială severă** și dispun de condiții de trai extrem de limitate din cauza lipsei resurselor, la care se înregistrează cel puțin 4 din cele 9 elemente de deprivare ceea ce înseamnă că nu își permit:
 - să plătească chiria sau facturile la utilități;
 - să asigure încălzirea adecvată a locuinței;
 - să facă față unor cheltuieli neprevăzute;
 - să mănânce carne, pește sau un echivalent proteic în fiecare zi;
 - o săptămână de vacanță departe de casă;
 - un autoturism;
 - o mașină de spălat
 - un TV color;
 - un telefon;
- **Gospodării cu o intensitate foarte redusă a muncii** (persoanele care trăiesc în gospodării cu o intensitate foarte redusă a muncii sunt cele cu vârsta cuprinsă într 0-59 ani care locuiesc în gospodării cu adulții (cu vârsta între 18- 59 ani) au lucrat în anul anterior la mai puțin de 20% din potențialul lor total. Respectiv, fiecare persoană a muncit în anul anterior mai puțin de 3 luni din totalul de 12 luni.
- **Condiții improprii de locuire:**
 - lipsa de adăpost (conform legii asistenței sociale înseamnă cazurile persoanelor care trăiesc în stradă, persoane care trăiesc în centre de găzduire temporară sau altele asemenea);
 - lipsa de locuință (conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 97 / 2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români, înseamnă lipsa de domiciliu sau reședință);
 - risc de evacuare (din imobile retrocedate, din locuințele fondului locativ de stat și/sau sociale, din spații ocupate fără acte, etc.);
 - condiții improprii de locuire:
 - ✓ acoperiș cu spărturi; lumină naturală proastă, lipsă de bucătărie, lipsă de toaletă în casă, fără acces la curent, fără acces la apă și canalizare (indicatori utilizați de Eurostat);
 - ✓ supraaglomerare: se pot distinge cel puțin trei categorii de solicitanți în funcție de gradul de supraaglomerare al locuinței în care trăiesc, astfel încât cazurile cu cel mai ridicat nivel de supraaglomerare să primească cele mai multe puncte, și anume:
 - cazuri de sub 15 mp/persoană
 - cazuri de sub 10 mp/persoană
 - cazuri de sub 5 mp/persoană
 - locuirea într-un mediu nesănătos/poluat (în proximitatea unor rampe de deșeuri, situri industriale toxice, stații de epurare a apei sau altele asemenea, etc);
 - locuirea într-un teritoriu care este izolat de restul localității (distanță geografică, lipsă transport public);
 - locuirea în locuință neconvențională și/sau improvizată, cum ar fi: unitate mobilă, unitate provizorie, adăposturi sau structuri provizorii de ex barăci, alte unități nedestinate locuirii dar care sunt locuite (definiție utilizată în Recensământ);
 - locuirea în locuință fără bucătărie, baie, acces energie, acces apă curentă/apă uzată.

1.2 Cadru legislativ:

- Strategia Națională a locuirii 2022- 2050;
- Legea nr. 253 din 20 iulie 2022 pentru modificarea și completarea Legii locuinței nr. 114/1996;
- 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, 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 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.
- SDL ZUM (Strategia de dezvoltare Locală pentru Zonele Urbane Marginalizate din Municipiul Alba Iulia).
- Ghid pentru autoritățile locale - Criterii de atribuire a locuințelor sociale - elaborat prin programul ROMACT de către Consiliul Europei și Comisia Europeană.
- Regulamentul (UE) nr. 1303/2013 al Parlamentului European și al Consiliului din 17 decembrie 2013 de stabilire a unor dispoziții comune privind FEDR, FSE, FC, FEADR și FEPAM, precum și de stabilire a unor dispoziții generale privind FEDR, FSE, FC și FEPAM și de abrogare a Regulamentului (CE) nr. 1083/2006 al Consiliului cu documentele subsecvente
- Comisia Europeană, "Orientări privind dezvoltarea locală plasată sub responsabilitatea comunității pentru actorii locali", august 2014, disponibil la http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/informat/2014/guidance_clld_local_actors_ro.pdf cu documentele subsecvente
- Ordinele Ministrului Fondurilor Europene nr. 225/20.04.2018 și 1049/12.10.2018 cu documentele subsecvente

1.3. Calendar:

- 12 Mai – 23 Mai - Perioadă depunere cereri;
- 26 mai – 30 mai - Evaluare cereri și documente;
- Iunie 2025 – Aprobare Listă Priorități;
- Iulie 2025 – Perioadă de contestații la lista de priorități;
- August 2025 – Aprobare Listă Repartiții;

2. ÎNREGISTRAREA CERERILOR

(1) Se acordă suport pentru întocmirea cererilor de repartizare a locuințelor, însoțite de toate documentele menționate în prezenta Metodologie, prin Centrul Multifuncțional Gheorghe Șincai, cu sediul în str. Gheorghe Șincai nr 14, Alba Iulia, Alba.

(2) Solicitantul va înregistra dosarul la sediul Direcției de Asistență Socială Alba Iulia, din strada Bld. Republicii, nr. 26, Alba Iulia, Alba, după verificarea cererii și a documentelor însoțitoare.

(3) Documentele necesare solicitării de locuințe care însoțesc Cererea prevăzută în Anexa nr. 1, se regăsesc menționate în Anexa nr. 2 la prezenta Metodologie;

(4) În cazul în care cererea este incompletă, comisia va putea solicita completarea acesteia prin orice mijloace de comunicare. În cazul în care, solicitantul nu completează cererea cu actele solicitate, comisia va propune respingerea acesteia.

Art. 2. 1. Categoriile de solicitanți eligibili

- (1) Persoane aparținând teritoriului SDL/ZUM – (vezi Anexe străzi nr. 5 și 6);
- (2) Persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari;
- (3) Persoanele cu handicap și invalizii de gradul I,II;
- (4) Familii sau persoane cu un venit 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. 2.2 Criterii de eligibilitate

(1) Solicitanții de locuințe sociale trebuie să îndeplinească următoarele criterii

– a) conform legislației în vigoare - prevăzute la art. 43 din Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare și anume:

- ✓ persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari;
- ✓ tinerii care au vârsta de până la 35 de ani;
- ✓ tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani;
- ✓ invalizii de gradul I și II;
- ✓ persoanele cu handicap;
- ✓ pensionarii;
- ✓ veteranii și văduvele de război;
- ✓ beneficiarii 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 ai prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990;
- ✓ victimele violenței domestice sau alte persoane sau familii îndreptățite.

Nu pot beneficia de locuințe sociale, potrivit art.48 din Legea 114/1996 actualizată, persoanele sau

famiiliile care:

- a) *dețin în proprietate o locuință;*
- b) *au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990;*
- c) *au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;*
- d) *dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat.*

b) Criterii obligatorii specifice:

(1) Titularul solicitării și/sau membrii familiei acestuia să fie înscriși și să participe săptămânal (1 dată pe săptămână) la activitățile Centrului Multifuncțional Gheorghe Șincai Alba Iulia, activități care pot fi următoarele, fără însă a se limita la acestea:

-Activități educaționale organizate în funcție de vârstă, preocupări, nivel de dezvoltare, avându-se în vedere: dezvoltarea fizică, sănătate și igiena personală; dezvoltarea socio emoțională; dezvoltarea cognitivă și cunoașterea lumii; dezvoltarea limbajului, a comunicării și a premiselor citirii și scrierii; capacități și atitudini în învățare.

-Activități non-formale pentru copii, tineri, adulți: jocuri și activități liber-alese; activități tematice; activități pe domenii experiențiale, activități socio-educative - ateliere cu caracter deschis (ateliere pentru activități manuale, de expresie, cântece, dansuri, teatru, confecționare obiecte artizanat etc.);

-Activități de dezvoltare personală, întâlniri individuale și de grup cu scopul identificării metodelor prin care sa depășească anumite situații dificile cu care se confrunta în viața.

-Activități de consiliere, mediere și plasare pe piața muncii prin care se urmărește combaterea pe termen lung a riscurilor asociate sărăciei: deprofesionalizarea, scăderea încrederii în sine, marginalizare și discriminarea socială, nivelul de trai scăzut.

(2) Titularul și toți membrii majori din familia care solicită locuință – să nu figureze cu datorii față de bugetul local.

Art. 2.3 Criterii de punctare

Criteriile de evaluare și punctare a aplicațiilor sunt prezentate în cadrul Anexei 4.

3. ANALIZA SOLICITĂRILOR

(1) În vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale, se va constitui Comisia de analiză a solicitărilor de locuințe sociale, aprobată prin Hotărâre de Consiliu Local.

3.1 Stabilirea punctajelor

(1) Stabilirea punctajelor se va realiza în conformitate cu Anexa 4 la prezenta procedură.

3.2 Stabilirea ordinii de prioritate

(1) La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe sociale se vor avea în vedere criteriile de evaluare și punctare prevăzute în Anexa 4, aprobate prin Hotărâre de Consiliu Local.

(2) Comisia de analiză a locuințelor sociale poate solicita întocmirea unor evaluări în teren, după caz;

(3) Certificarea celor declarate în Cerere se face prin vizită în teren;

(4) În urma analizării solicitărilor de locuință socială, Comisia de Analiză propune spre aprobare consiliului local lista de priorități și lista de repartitie cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință socială. Ordinea de prioritate se stabilește în ordinea descrescătoare a punctajului, cu respectarea indicatorului de supraaglomerare EUROSTAT, în ordinea de prioritate stabilită, în funcție de tipul apartamentului.

(5) Proiectele de hotărâre vor fi elaborate de către Direcția Programe a Municipiului Alba Iulia, împreună cu Direcția de Asistență Socială Alba Iulia și vor fi propuse spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia.

(6) Contestațiile cu privire la poziția de pe lista de priorități despre punctajul acordat se vor adresa, Municipiului Alba Iulia și dacă va fi cazul, instanței de contencios administrativ competente, potrivit legii.

4. REPARTIZAREA LOCUINTELOR

(1) Repartizarea locuințelor sociale în Municipiul Alba Iulia se face în baza listei de repartitie cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință socială, în funcție de specificul apartamentului, întocmită conform prezentei metodologii.

(2) 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) În situația în care beneficiarul refuză semnarea contractului de închiriere sau dorește încetarea contractului de închiriere, repartizarea locuinței vacante se va face persoanei aflate pe poziția imediat inferioară din Lista de priorități rămasă definitivă, dacă aceasta dorește și dacă respectă criteriile de selecție menționate anterior și indicatorul EUROSTAT.

5. ADMINISTRAREA LOCUINTELOR

5.1 Închirierea locuințelor

(1) Închirierea locuințelor se va face pe baza acordului dintre proprietar și chiriaș, consemnat prin contract scris, care va cuprinde:

- 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;
- 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 privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului;
- g) inventarul obiectelor și al dotărilor aferente;
- h) data intrării în vigoare și durata;
- i) condițiile privind folosința exclusivă și în comun a unor suprafețe;
- j) persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului;
- k) alte clauze convenite între părți.

(2) Durata contractului

a) Închirierea locuințelor sociale se face pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire dacă condițiile de eligibilitate și clauzele contractului de închiriere sunt în continuare respectate.

(3) Obligațiile locatarului privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului:

- a) să predea locatarului locuința în stare normală de folosință;
- b) nu poate subînchiria, modifica sau îmbunătăți locuința deținută numai cu acordul scris și în condițiile stabilite de locator;
- c) să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații date în folosință exclusivă;
- d) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- e) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței, și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- f) să comunice locatorului în termen de 30 de zile orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere; declarațiile de venit, făcute cu nesinceritate, atrag răspunderea materială sau penală, după caz;
- g) să predea locatorului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței;
- h) să folosească locuința ca un bun proprietar și numai pentru destinația de habitat;
- i) să nu subînchirieze sau să cesioneze locuința fără acordul locatorului, iar cedarea dreptului de folosință a locuinței, de către titularul contractului de închiriere este interzisă sub sancțiunea

rezilierii de drept a contractului;

- j) să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilit prin contract, precum și toate cheltuielile pentru servicii de întreținere (gaz, energie electrică, salubritate, etc.).**

După încheierea contractelor de închiriere, chiriașii au obligația să transmită autorităților publice locale documentele cu privire la orice modificări intervenite în:

- ✓ starea civilă;
- ✓ numărul persoanelor aflate în întreținere;
- ✓ situația locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe 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.

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 completările ulterioare.

Toate măsurile privind paza și protecția contra incendiilor la imobilul închiriat revin locatarului, în condițiile legii.

(4) Nulitate și rezilierea contractului:

- a)** obligă locatarul să recupereze sau să plătească în avans locatorului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina locatorului;
- b)** 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 obligațiile locatarului, astfel cum sunt acestea formulate;
- c)** impun locatarilor să facă asigurări de daune;
- d)** exonerează locatorul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- e)** autorizează locatorul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face :

- a) în cazul schimbării destinației spațiului închiriat;
- b) la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minim 30 de zile;
- c) la cererea locatorului 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.

(5) Chiria

Toate persoanele/famiiliile care au primit repartiție 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, 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. 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 înceta de drept.”

ANEXA NR. 1 MODEL CERERE - DECLARAȚIE

Domnule _____

Subsemnatul/subsemnata _____, născut(ă) la data de _____ în localitatea _____, cu domiciliul conform C.I. în _____, str. _____, nr. _____, telefon _____, identificat cu cartea de identitate seria _____, nr. _____, eliberată de _____, CNP _____, prin prezenta solicit atribuirea unei locuințe sociale din fondul de locuințe sociale realizat prin SDL ZUM Alba Iulia.

Declar că:

- ☐ Locuiesc în SDL / ZUM pe stradade ani;
- ☐ Locuiesc în locuință improprie;
- ☐ Locuiesc și mă gospodăresc cu.....;
- ☐ Tolerat în spațiu;
- ☐ Locuiesc în chirie;
- ☐ Locuiesc în comodat;
- ☐ Am fost evacuat din locuință.

APARTENENȚĂ ETNICĂ:

- ☐ Român;
- ☐ Rrom;
- ☐ Altă etnie

DATE PRIVIND VENITURILE REALIZATE

Declară că beneficiaz de:

- ☐ Salar conform contract de muncă;
- ☐ Venit minim garantat;
- ☐ Alocație pentru susținerea familiei;
- ☐ Supliment energie;
- ☐ Alte venituri

Date privind membrii de familie:

a) Date despre partenerul/partenera persoanei îndreptățite:

Numele											
Prenumele											
Cod numeric personal											
Cetățenia?		☐ UE	și anume (țara)								
☐ Română		☐ Non-UE									
Act de identitate/doveditor* (copie atașată)		Seria		Nr.							
Eliberat de				La data de		(z z) (l l) (a a a a)					
Situația școlară?		☐ fără studii	☐ generale	☐ medii	☐ superioare						
Situația profesională?		☐ salariat	☐ pensionar	☐ șomer	☐ student						
		☐ independent	☐ lucrător agricol	☐ lucrător ocazional	☐ elev						
		Altele									
Venituri totale realizate în luna anterioară depunerii cererii ?				lei							
Grad de dizabilitate?		☐ Nu	☐ Da (se vor atașa acte doveditoare)								

6) Date despre copiii persoanei îndreptățite:

1. Numele											
Prenumele											
Cod numeric personal											
Act de identitate/doveditor* (copie atașată)		Seria		Nr.							
Relația de rudenie cu persoana îndreptățită?		☐ copil natural	☐ copil adoptat	☐ copil în plasament familial							
		☐ copil în tutelă	☐ copil în curatelă	☐ copil încredințat spre adopție							
Situația școlară?		☐ preșcolar	☐ elev cls. I -VIII	} Școala nr..... Loc.							
		☐ fără studii	☐ elev cls.IX-XII								
Grad de dizabilitate?		☐ Nu	☐ Da (se vor atașa acte doveditoare)								
Dacă beneficiază de unele drepturi de asistență socială? (se vor atașa acte doveditoare)											
☐ Nu		☐ Da, din alte țări	☐ Da, din România								

2. Numele											
Prenumele											
Cod numeric personal											
Act de identitate/doveditor* (copie atașată)						Seria		Nr.			
Relația de rudenie cu persoana îndreptățită?	☐ copil natural					☐ copil adoptat					☐ copil în plasament familial
	☐ copil în tutelă					☐ copil în curatelă					☐ copil încredințat spre adopție
Situația școlară?	☐ preșcolar					☐ elev cls. I -VIII					} Școala nr..... Loc.
	☐ fără studii					☐ elev cls.IX-XII					
Grad de dizabilitate?		☐ Nu		☐ Da (se vor atașa acte doveditoare)							
Dacă beneficiază de unele drepturi de asistență socială? (se vor atașa acte doveditoare)											
☐ Nu		☐ Da, din alte țări				☐ Da, din România					

3. Numele											
Prenumele											
Cod numeric personal											
Act de identitate/doveditor* (copie atașată)						Seria		Nr.			
Relația de rudenie cu persoana îndreptățită?	☐ copil natural					☐ copil adoptat					☐ copil în plasament familial
	☐ copil în tutelă					☐ copil în curatelă					☐ copil încredințat spre adopție
Situația școlară?	☐ preșcolar					☐ elev cls. I -VIII					} Școala nr..... Loc.
	☐ fără studii					☐ elev cls.IX-XII					
Grad de dizabilitate?		☐ Nu		☐ Da (se vor atașa acte doveditoare)							
Dacă beneficiază de unele drepturi de asistență socială? (se vor atașa acte doveditoare)											
☐ Nu		☐ Da, din alte țări				☐ Da, din România					

4. Numele											
Prenumele											
Cod numeric personal											
Act de identitate/doveditor* (copie atașată)						Seria		Nr.			
Relația de rudenie cu persoana îndreptățită?	☐ copil natural					☐ copil adoptat					☐ copil în plasament familial
	☐ copil în tutelă					☐ copil în curatelă					☐ copil încredințat spre adopție
Situația școlară?	☐ preșcolar					☐ elev cls. I -VIII					} Școala nr..... Loc.
	☐ fără studii					☐ elev cls.IX-XII					
Grad de dizabilitate?		☐ Nu		☐ Da (se vor atașa acte doveditoare)							
Dacă beneficiază de unele drepturi de asistență socială? (se vor atașa acte doveditoare)											
☐ Nu		☐ Da, din alte țări				☐ Da, din România					

c) Date despre celelalte persoane majore din familia persoanei îndreptățite:

1.	Numele _____	
	Prenumele _____	
Cod numeric personal _____		
Cetățenia?		și anume (țara)
☐ Română	☐ UE ☐ Non-UE	
Act de identitate/doveditor* (copie atașată) _____ Seria _____ Nr. _____		
Eliberat de _____		La data de _____ (z z) (l l) (a a a a)
Situția școlară? ☐ fără studii ☐ generale ☐ medii ☐ superioare		
Situția profesională? ☐ salariat ☐ pensionar ☐ șomer ☐ student		
☐ independent ☐ lucrător agricol ☐ lucrător ocazional ☐ elev		
Altele		
Venituri totale realizate în luna anterioară depunerii cererii ? _____ lei		
Grad de dizabilitate? ☐ Nu ☐ Da (se vor atașa acte doveditoare)		

2.	Numele _____	
	Prenumele _____	
Cod numeric personal _____		
Cetățenia?		și anume (țara)
☐ Română	☐ UE ☐ Non-UE	
Act de identitate/doveditor* (copie atașată) _____ Seria _____ Nr. _____		
Eliberat de _____		La data de _____ (z z) (l l) (a a a a)
Situția școlară? ☐ fără studii ☐ generale ☐ medii ☐ superioare		
Situția profesională? ☐ salariat ☐ pensionar ☐ șomer ☐ student		
☐ independent ☐ lucrător agricol ☐ lucrător ocazional ☐ elev		
Altele		
Venituri totale realizate în luna anterioară depunerii cererii ? _____ lei		
Grad de dizabilitate? ☐ Nu ☐ Da (se vor atașa acte doveditoare)		

3.	Numele _____ Prenumele _____	
Cod numeric personal _____		
Cetățenia? ☐ UE } și anume (țara) ☐ Română ☐ Non-UE		
Act de identitate/doveditor* (copie atașată)		Seria _____ Nr. _____
Eliberat de _____		La data de _____ (z z) (l l) (a a a a)
Situația școlară? ☐ fără studii ☐ generale ☐ medii ☐ superioare		
Situația profesională? ☐ salariat ☐ pensionar ☐ șomer ☐ ☐ independent ☐ lucrător agricol ☐ lucrător ocazional Altele		
Venituri totale realizate în luna anterioară depunerii cererii ? _____ lei		
Grad de dizabilitate? ☐ Nu ☐ Da (se vor atașa acte doveditoare)		

4.	Numele _____ Prenumele _____	
Cod numeric personal _____		
Cetățenia? ☐ UE } și anume (țara) ☐ Română ☐ Non-UE		
Act de identitate/doveditor* (copie atașată)		Seria _____ Nr. _____
Eliberat de _____		La data de _____ (z z) (l l) (a a a a)
Situația școlară? ☐ fără studii ☐ generale ☐ medii ☐ superioare		
Situația profesională? ☐ salariat ☐ pensionar ☐ șomer ☐ student ☐ independent ☐ lucrător agricol ☐ lucrător ocazional ☐ elev Altele		
Venituri totale realizate în luna anterioară depunerii cererii ? _____ lei		
Grad de dizabilitate? ☐ Nu ☐ Da (se vor atașa acte doveditoare)		

Prin prezenta certific faptul că:

- ☐ nu dețin în proprietate o locuință;
- ☐ nu dețin teren;
- ☐ nu am fost evacuat dintr-o locuință din fondul locativ de stat, din motive imputabile mie;
- ☐ nu am refuzat o repartiție de locuință din fondul locativ de stat ;
- ☐ nu obțin alte venituri în afara celor declarate.
- ☐ eu și/sau membrii familiei mele sunt/suntem înscris/înscriși la activitățile Centrului Multifuncțional Gheorghe Șincai;
- ☐ nu am elemente de conduită antisocială (scandaluri, aruncat deșeuri în zone neamenajate, etc.)

Prin prezenta îmi afirm:

- acordul pentru prelucrarea datelor cu caracter personal
- acordul privind accesul în locațiile deținute, în vederea realizării procedurilor prevăzute de prezenta metodologie.
- acordul de obținere a documentelor de verificare de la instituții.

Data:

Semnătura

ANEXA NR. 2 DOCUMENTE NECESARE PENTRU ÎNTOCMIRE DOSAR SOLICITARE LOCUINȚĂ SOCIALĂ

Actele obligatorii:

- ☐ Cerere, întocmită conform modelului din Anexa nr. 1 la prezenta Metodologie;
- ☐ Copie carte de identitate titular cerere;
- ☐ Copie Certificat naștere titular cerere;
- ☐ Copii Acte de identitate (certificat de naștere, carte de identitate, buletin de identitate, etc.) pentru toți membrii familiei care vor locui în locuința solicitată;
- ☐ Copie Certificat de căsătorie, sentință de divorț, sentință de încredințare copil, după caz.
- ☐ Declarația solicitantului pe proprie răspundere, data în nume propriu sau împreună cu soțul/soția/alte persoane (copii, părinți, persoane aflate în regim consensual, etc.), după caz, autentificată de un notar public, din care să rezulte 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”;
- ☐ dovada Contractului de muncă pentru titularul cererii și/sau după caz pentru membrii familiei;
- ☐ Adeverință de venit din care să rezulte venitul mediu net lunar realizat în ultimele 12 luni anterioare depunerii cererii, pentru fiecare membru al familiei (după caz: adeverințe de venit de la angajator, adeverință de venit de la ANAF (dupa caz), cupoane de pensie, indemnizație, Fișa plăților, Adeverințe eliberate de unitățile școlare cu sumele încasate pentru CES, burse școlare etc.);
- ☐ Pentru persoanele care nu realizează venituri se va prezenta Adeverință eliberată de Administrația județeană a Finanțelor Publice Alba că nu realizează venituri;
- ☐ 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.
- ☐ Adeverință școlară din care să rezulte frecvența școlară în ultimul an de învățământ pentru copiii familiei solicitante;
- ☐ Adeverință eliberată de Centrul Multifuncțional Gheorghe Șincai Alba Iulia din care să rezulte faptul că titularul și/sau membrii familiei înscriși pentru obținerea locuinței participă săptămânal la activitățile Centrului;

Alte acte necesare, după caz:

- ☐ Acte doveditoare pentru solicitanții care se încadrează în următoarele categorii:
 - persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari,
 - invalizii de gradul I și II;
 - persoanele cu handicap;
- ☐ Certificat de deces pentru soț/ soție;
- ☐ Certificat de încadrare într-o categorie de persoane cu handicap;
- ☐ Decizie asupra capacității de muncă și decizie de pensionare pentru cei pensionați pentru invaliditate;

ANEXA NR. 3 MODEL CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. /

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE nr.....

pentru suprafețele cu destinația de locuință socială

Între municipiul Alba Iulia, cu sediul în localitatea Alba Iulia Str. Calea Moșilor, nr. 5 A județul Alba, reprezentat prin dl. Gabriel Codru PLEȘA Primarul municipiului Alba Iulia, în calitate de locator și _____ cu domiciliul în _____, legitimată cu CI seria _____ Nr. _____, eliberată de SPCLEP Alba Iulia la data de _____, CNP _____, în calitate de locatar, a intervenit prezentul contract de închiriere :

I. Obiectul închirierii

Primul, în calitate de locator, închiriază în baza Hotărârii Consiliului Local nr., a Hotărârii Consiliului Local și a Legii 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar al doilea în calitate de locatar, ia cu chirie locuința din Alba Iulia, Str., Nr., Bl., ap., etaj, județul Alba, înscrisă în CF nr. Alba Iulia, nr.top., compusă din: camere în suprafață de mp, dependințe în suprafață de mp (baie mp, bucătărie mp, wc mp, debara mp, cămară mp, hol mp, pod mp) și mp folosite în comun.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de locatar și de familia lui compusă din:

- | | | |
|----|-------|---|
| 1. | _____ | - născut/ă în anul _____ – titular de contract" |
| 2. | _____ | - născut/ă în anul 1 – soț/soție |
| 3. | _____ | - născut în anul _____ – fiu |
| 4. | _____ | - născută în anul _____ - fiică |

Locuința descrisă la cap. 1 s-a predat în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare - preluare încheiat între subsemnații la data de _____.

Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data încheierii procesului verbal de predare primire.

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.

III. Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

a) Locatorul se obligă:

- să predea locatarului locuința în stare normală de folosință;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de

construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațade, împrejurimi, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);

- să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie, etc.)

b) Locatarul se obligă:

- să predea locatorului, 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;
 - să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații date în folosință exclusivă;
 - să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
 - să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței, și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
 - să comunice locatorului în termen de 30 de zile orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere; declarațiile de venit, făcute cu nesinceritate, atrag răspunderea materială sau penală, după caz;
 - să folosească locuința ca un bun proprietar și numai pentru destinația de habitat;
 - să nu subînchirieze sau să ceseze locuința fără acordul locatorului, iar cedarea dreptului de folosință a locuinței, de către titularul contractului de închiriere este interzisă sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului;
 - să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilit prin contract, precum și toate cheltuielile pentru servicii de întreținere (gaz, energie electrică, salubritate, etc.).
 - să transmită autorităților publice locale documentele cu privire la orice modificări intervenite în:
 - a) starea civilă;
 - b) numărul persoanelor aflate în întreținere;
 - c) situația locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe 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.

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 completările ulterioare.

Toate persoanele/famiiliile 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. 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;

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face :

- 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, 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.

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 întârziere la 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.

V. Alte clauze convenite între părți

În cazul în care clauzele din contract vor contraveni unor viitoare reglementări legislative, acestea se vor considera modificate în mod corespunzător sau, după caz, nule de drept.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____ în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Locator,
Municipiul Alba Iulia,
Primar,
Gabriel Codru PLEȘA

Șef Serviciu Contracte, Patrimoniu

Director executiv,

Vizat,
Consilier juridic,

Vizat,
Control financiar preventiv

Întocmit,

Locatar,

PROCES - VERBAL

de predare - primire a locuinței din Alba Iulia, str. _____, nr. __, bloc __, apartament

În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. _____ se încheie prezentul proces verbal de predare - primire.

Primăria municipiului Alba Iulia, prin reprezentanții săi din cadrul Serviciului *CONTRACTE PATRIMONIU, Compartiment ELABORARE CONTRACTE, DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT* - _____ și _____ în calitate de locator **predă**, și _____ **preia**, în baza contractului de închiriere **nr. _____** imobilul de la adresa din **Alba Iulia, strada _____, nr. __, bloc __, ap. __**, așa cum este specificat în contractul de închiriere.

Starea în care se preia și se predă locuința cu întregul inventar este următoarea:

- pereții, dușumelele și tavanele - _____
 - tâmplăria - _____
 - instalația electrică - _____
 - instalația de încălzire - _____
 - instalația sanitară - _____
 - instalații de aer condiționat - _____
 - instalație de alarmare - _____
 - alte neprevăzute în listă _____
- contor gaz: _____
- contor electrica: _____
- contor apă: - apă rece: _____
- apă caldă _____

OBSERVAȚII: _____

Prezentul proces verbal fost încheiat azi _____ în 2 exemplare, din care 1 ex. a fost predat chiriașului.

**Am primit locator,
Șef Birou**

**Compartiment Elaborare Contracte,
și Privat**

Consilier Superior, CP

Am predat locator,

_____ **Domeniul Public**

**ANEXA NR. 4 CRITERII DE ATRIBUIRE, DEPUNCTARE, DEPARTAJARE, RESPINGERE A
LOCUINȚELOR SOCIALE**

4.1 Criterii de atribuire

CRITERII	PUNCTAJ	
	Stabilit	Acordat
1. Venitul mediu net lunar pe membru de familie Punctajele nu sunt cumulative	Maxim 16 puncte	
1.1. Venitul mediu net lunar pe membru de familie este sub salariul minim pe Economie	16 puncte	
1.2. Venitul mediu net lunar pe membru de familie este între salariul minim pe economie și câștigul salarial mediu net lunar pe total economie.	10 puncte	
3. Stare de sănătate Punctajele nu sunt cumulative	Maxim 1 punct	
2.1 Persoană cu handicap	1 punct	
2.2 Grad de invaliditate	1 punct	
3. Situație civilă actuală Punctajele nu sunt cumulative	Maxim 5 puncte	
3.1. Familie monoparentală	5 puncte	
3.2 Familie cu copii (inclusiv concubinaj)	3 puncte	
4. Condiții de locuit Punctajele nu sunt cumulative	Maxim 16 puncte	
4.1. Locuiesc în locuințe improvizate	16 puncte	
4.2. Locuiesc și se gospodăresc cu aparținătorii	12 puncte	
4.3. Tolerat în spațiu	9 puncte	
4.4. Locuiesc în chirie (contract încheiat legal)	6 puncte	
4.5. Contract de comodat	3 puncte	
4.6. Evacuați din locuințe	1 puncte	
5. Frecvență copii înscriși într-o formă de învățământ Punctajele nu se cumulează	Maxim 15 puncte	
5.1 Copilul / copiii frecventează o formă de învățământ fără absențe nemotivate	15 puncte	
5.2 Copilul / copiii frecventează o formă de învățământ cu un număr redus de absențe nemotivate (maxim 20/ în ultimul an școlar)	12 puncte	
5.3 Copilul / copiii se află în situație de corigență	9 puncte	
5.4 Copilul / copiii se află în situație de a rămâne repetent	6 puncte	
5.5 Copilul / copiii este repetent	3 puncte	
5.6 Copilul / copii sunt în situație de abandon școlar	1 punct	
6. Locul de muncă actual / activități independente Punctajele nu sunt cumulative	Maxim 16 puncte	
6.1 În zona funcțională / metropolitană a Municipiul Alba Iulia (inclusiv pensionari)	16 puncte	
6.2. În altă localitate	10 puncte	
7. Vechime la locul de muncă / activități independente în ultimii 10 ani Punctajele nu sunt cumulative	Maxim 16 puncte	
7.1 Peste 5 ani	16 puncte	
7.2 3 – 5 ani	12 puncte	
7.3 1 – 3 ani	9 puncte	

7.4 Sub 1 an	5 puncte	
7.5 Nu a avut contract de muncă	1 puncte	
8. Vechimea cererii	Maxim 15 puncte	
8.1. Se regăsește pe Lista de priorități aprobată prin HCL nr. 535/28.12.2023 în ordinea punctajelor obținute	15 puncte	
TOTAL PUNCTE OBȚINUTE	100 puncte	

4.2 Criteriu de depunctare:

Dacă în urma verificărilor aferente evaluării dosarului se constată comportament antisocial pentru candidat (care se abate de la regulile de bună conviețuire în societate: amenzi pentru scandal, furturi, bătăi), punctajul total va fi diminuat cu 10 pct.

4.3 Criterii de departajare:

- (1) În caz de egalitate de puncte prioritizarea se va realiza în funcție de mp/apartament/persoană.
- (2) În cazul în care egalitatea se menține, departajarea se va realiza pe baza următoarelor criterii:
 - a) Venitul mediu net lunar pe membru de familie;
 - b) Vechime la locul de muncă/activități independente;
 - c) Ordinea depunerii cererilor.

4.4 Criterii de respingere:

- Declarații mincinoase;
- Documentație incompletă;

ANEXA NR. 5 TERITORIUL SDL

Străzi ce fac parte (integral sau parțial) din teritoriul SDL:

- B-dul Transilvaniei (Bl. M7A, M7B, 23, 24, 25, 26)
- B-dul 1 Decembrie 1918 (Bl. M7, M8, M9, M1, M11, M12)
- B-dul Horea (nr. poștale 40, 40A, 38, 36, 34, 32B, 32A, 32)
 - B-dul Revoluției (Bl. 35, 36, 37, 39, 40, 1 nr. 3, CT, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, Bl, V1, V3, V4, V5, V6, V7, V8, MV2, MV4, MV6, MV8)
 - Str. Arnsberg
 - Str. Cloșca
 - Str. Dr. Ioan Rațiu
 - Str. Ion Agârbiceanu (nr poștale 3, 5)
 - Str. Brădișor
 - Str. Mircea cel Bătrân (fosta Vulturului)
 - Str. Toporașilor (zona de blocuri)
 - Str. Ștefan cel Mare (fosta Mesteacănului)
 - Str. Energiei Str. Mareșal Ion Antonescu
 - Str. Alexandru cel Bun (fosta Ulmului)
 - Str. Poligonului
 - Str. Constantin Brâncoveanu (fosta Vânătorilor) (nr. poștale 1-45)
 - Str. Avântului
 - Str. Timotei Cipariu
 - Str. Cameliei (fosta George Barițiu)
 - Str. Bogdan Petriceicu Hașdeu
 - Calea Moșilor (tronson de la intersecția cu B-dul Republicii, la intersecția cu str. 9 Mai; Bl. MV10, 12, M3A, M3B, M4, două blocuri vizavi de bl. M4, nr. poștale 108, 106, 104, 102, 100, 98, 96, 94, 92, 90, 88, 86, 67A, 67B, 67C, 69, 71, 75A, 75B, 75C, 77, 77A, 79)
 - Str. Septimius Severus (Bl. TOP 2, 3, 4, 5, 6, 7)
 - Str. Albăstrelelor
 - Str. Rozelor
 - Str. Prof. Eugen Hulea
 - Str. Marcus Aurelius (tronson de la intersecția cu Calea Moșilor până la intersecția cu Septimius Severus; Bl. TOR 1, 2, 3, 4, 5 +3 blocuri vizavi de Stadion)
 - B-dul Republicii
 - Str. Vasile Alecsandri (NU sunt incluse în SDL nr. poștale impare de la 1 la 51C și nr. poștale pare de la 2 la 36)
 - Str. Samuel Micu
 - Str. Petru Maior (fosta Bujorului)
 - Str. Gheorghe Șincai
 - Str. Muncii
 - Str. Henri Coandă (NU sunt incluse în SDL nr. poștale 3, 5, 7, 9)
 - Str. Angel Saligny
 - Str. Târgului
 - Str. Grigore Moisil
 - Str. Prieteniei
 - Str. Tudor Vladimirescu (nr. poștale impare de la 39 la 135)
 - Str. Emil Racoviță (nr. poștale 1-70)
 - Str. Ariesului
 - Str. Ampoiului
 - Str. Orizontului
 - Str. Livezii (Bl. 41, 43, 45, 49, 46, 48 50, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 71)
 - Str. Petre Ispirescu
 - Str. Grigore Antipa
 - Str. Alcana de Henares

- Str. Rodnei

- Str. Negoiu
- Str. Lacului
- Str. Muzicanților
- Str. Ion Budai Deleanu
- Str. Plopilor Str. Craivei
- Str. Almașului
- Str. Arinilor
- Str. Heleșteului
- Str. Bayonne
- Str. Sabin Bălașa
- Str. Hobîța
- Str. Poarta Sărutului
- Str. Jidvei
- Str. Șugag
- Str. Căpâlna
- Str. Lancrăm

ANEXA NR. 6 TERITORIUL ZUM

Străzi ce fac parte (integral sau parțial) din teritoriul ZUM – numerele poștale vor fi preluate din mapa de străzi – situația locuințelor de la RPL 2011 Municipiul Alba Iulia:

- Str. Heleșteului (nume alternativ str. Eleșteului, în baza de date oficială a primăriei apare cu denumirea str. Heleșteului)
- Str. Craivei (toate numerele poștale impare)
- Str. Vasile Alecsandri (nr. 91, 91A, 91B, 93, 93A, 93B, 93C, 93D)
- Str. Almașului
- Str. Arinilor
- B-dul Republicii (de la intersecția cu str. Vasile Alecsandri până la intersecția cu
- str. Alcalá de Henares – nu avem numere poștale. Tronsonul cuprinde Bazinul Olimpic, cabinet medical Phoenix, un service auto, pensiunea Steaua Nordului și încă 2 clădiri neidentificate)
- Str. Meșterilor

Alba Iulia,

INIȚIATOR PROIECT:
PRIMARUL MUNICIPIULUI ALBA IULIA
Gabriel-Codru PLEȘA

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI ALBA IULIA
Marcel-Velerian JELER