

REGULAMENT

privind reglementarea cadrului general pentru repartizarea și închirierea locuințelor de tip A.N.L. aflate pe raza teritorială a comunei Șiria și în administrarea Consiliului Local al comunei Șiria

Cap. I. GENERALITATI

Art. 1. Obiectul prezentului regulament îl constituie reglementarea cadrului general privind aplicarea la specificul administrației locale a comunei Șiria, a modalităților, criteriilor de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor pentru tineri, construite prin A.N.L., precum și închirierea acestora.

Art. 2. La elaborarea prezentului regulament au fost avute în vedere și respectate următoarele acte normative:

-Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;

-Hotărârea Guvernului României nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea nr. 114/1996 –Legea locuinței,cu modificările și completările ulterioare;

-Hotărârea Guvernului României nr. 1275/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii locuinței nr. 114/1996;

-Ordinului Ministrului Economiei și Finanțelor nr 3.471 /2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare.

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

a) principiul obiectivului major –realizarea locuințelor pentru tineri în vederea închirierii, constituie un obiectiv major de interes național și local al administrației centrale (Ministerului Dezvoltării Lucrărilor Publice și Administrației, Agenția Națională a locuinței) și al administrației publice locale;

b) principiul egalității și nediscriminării -accesul liber al tinerilor în vârstă de 18-35 ani la locuințele construite prin A.N.L.;

c) principiul transparenței –locuințele pentru tineri construite prin A.N.L. se repartizează și se închiriază pe baza listei de prioritate și listei de repartizare a locuinței la baza întocmirii cărora stau criteriile cadru (criteriile de acces la locuința și criteriile de ierarhizare stabilite prin punctaj) aprobate de Consiliul Local al comunei Șiria în condițiile legii, afișate la sediul Primăriei.

Art. 4. In sensul prezentului regulament se definesc urmatoorii termeni:

a) A.N.L. –Agentia pentru Locuinte –institutie de interes public din structura Ministerului Dezvoltării Lucrărilor Publice și Administrației cu personalitate juridica de coordonare a unor resurse de finantare in domeniul constructiei de locuinte.

b) Tineri –persoane majore in varsta de pana la 35 ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuinte construite prin programele A.N.L. destinate inchirierii, si care pot primi repartitii in cel mult 60 de luni de la implinirea acestei varste.

c) Locuinta –constructie alcatuita din una sau mai multe camere de locuit, cu dependintele, dotarile si utilitatile necesare, care satisface cerintele de locuit ale unei persoane sau familii.

d) Familie –prin familie se intelege sotul, sotia, copiii și /sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției, care gospodăresc împreună.

e) Comisia sociala–comisie numita prin dispozitia primarului, formata din functionari si specialisti din compartimentele cu atributiuni in domeniile administrativ, social si juridic, care analizeaza solicitarile de locuinte, acorda punctajul potrivit criteriilor de ierarhizare si intocmeste listele de prioritati si de atribuire a locuintelor disponibile pentru inchiriere. Structura pe specialitati a membrilor comisiilor sociale se aproba de consiliul local la propunerea primarului.

f) Criterii –cadru –norme reglementate pentru stabilirea ordinii de prioritate in solutionarea cererilor de locuinte si in repartizarea locuintelor pentru tineri, destinate inchirierii, conform Hotarare de Guvern nr. 962 din 2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu modificarile si completarile ulterioare.

Acestea cuprind:

A. Criterii de acces la locuinte.

B. Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj.

1.Lista solicitantilor care au acces la locuință–reprezintă lista intocmită de Comisia sociala în urma stabilirii dosarelor a caror titulari de cereri se incadreaza in prevederile punctului A (Criterii de acces la locuinta), conform Hotararii de Guvern nr. 962 din 2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu modificarile si completarile ulterioare.

2.Lista solicitantilor care **nu** au acces la locuinta –reprezinta lista intocmita de Comisia sociala în urma studierii dosarelor, a caror titulari de cereri nu se incadreaza in prevederile punctului A “ Criterii de acces la locuinta”, conform Hotararii de Guvern nr. 962 din 2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu modificarile si completarile ulterioare.

3. Lista de prioritate –reprezinta lista intocmita de Comisia sociala pentru repartizarea **efectiva** a locuintelor pentru tineri destinate inchirierii, in urma acordarii punctajului pe baza prevederilor punctului B (Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj), conform Hotararii de Guvern nr. 962 din 2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu modificarile si completarile ulterioare.

4. Lista de repartizare a locuintelor –reprezinta lista intocmita prin preluarea solicitantilor inregistrati in lista de prioritate **in limita numarului de unitati locative disponibile** pentru repartizare, pe numar de camere si in functie de solicitarea acestora prin cerere.

5. Contract de inchiriere –actul juridic prin care se stabilesc drepturile si obligatiile partilor privind inchirierea, exploatarea, intretinerea si administrarea locuintei.

Capitolul II

CONSTITUIREA SI ADMINISTRAREA FONDULUI DE LOCUINTE PENTRU TINERI, CONSTRUIE PRIN A.N.L. DESTINATE INCHIRIERII

Art.5. Fondul local de locuinte construite prin A.N.L. se constituie din locuintele realizate anterior si cele nou construite in conditiile Legii nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu modificarile si completarile ulterioare, aflate in administrarea Consiliului Local Şiria.

Art. 6. Dezvoltarea constructiilor de locuinte prin A.N.L. se face pe terenurile aflate in proprietatea publica ori privata a statului sau a administratiei locale, viabilizate sau in curs de viabilizare corelata cu termenele de receptie si punere in functiune a locuintelor. Utilitatile si dotarile tehnico –utilitare se realizeaza prin obiective de investitii promovate de catre Consiliul Local potrivit legii si in corelare cu programele de constructii de locuinte.

Art.7. Stabilirea si / sau clarificarea regimului juridic al terenurilor se realizeaza in baza planurilor urbanistice si a studiilor de fezabilitate aprobate odata cu promovarea programelor de dezvoltare a constructiilor de locuinte.

Art.8. Locuintele pentru tineri, destinate inchirierii, inclusive cele construite si destinate în mod exclusive închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, realizate în conditiile Legii 152/1998, art.8 alin.2 fac obiectul proprietatii private ale statului.

Art.9. Dupa receptionarea imobilelor si aprobarea listei de repartizare de catre Consiliul Local, serviciul financiar contabil, va intocmi un inventar si va urmări modul de folosinta a unitatilor locative construite prin ANL.

Art.10. Urmărirea comportării în timp a construcțiilor, evidența eventualelor intervenții la ele sau parti din acestea se va face de către compartiment urbanism, din cadrul Primăriei comunei Șiria.

CAPITOLUL III

ANALIZA SOLICITARILOR SI ATRIBUIREA LOCUINTELOR

Art.11. (1) Solicitarea de locuința pentru tineri, destinată închirierii, construită prin A.N.L., se ia în evidență pe baza de **cerere tip –model -Anexa nr.1**, formulată de către titularul cererii de locuința, care trebuie să îndeplinească următoarele criterii de acces :

- cererea se depune numai individual și în nume propriu;
- titularul cererii de locuința trebuie să fie major, în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii și să poată primi repartiție pentru locuință în cel mult 60 de luni de la împlinirea acestei vârste.
- titularul cererii de locuință și ceilalți membri ai familiei acestuia -soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia -trebuie să nu dețină și să nu fi deținut o altă locuință în proprietate și/sau să nu fie beneficiarul unei alte locuințe cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, atât în comuna Șiria, cât și, după caz, în zone limitrofe comunei Șiria, situate pe o rază 40 km față de comuna Șiria, unde își desfășoară activitatea titularul cererii de locuință.
- titularul cererii de locuința trebuie să își desfășoare activitatea în comuna Șiria sau în localitățile situate la 40 km de comuna Șiria.

Dacă își desfășoară activitatea în afara comunei Șiria, trebuie să aibă domiciliul stabil pe raza administrativ –teritorială a Comunei Șiria, de cel puțin 1(an) înainte de data depunerii cererii.

(2) Titularul cererii de locuința la împlinirea vârstei de 40 de ani va fi radiat din lista de priorități.

(3) Cererea se depune la registratura din cadrul primăriei, iar centralizarea și evidența cererilor se va asigura de către compartimentul juridic. Analizarea cererilor și stabilirea listei de priorități în soluționarea acestora se fac până la sfârșitul lunii februarie a anului respectiv, luându-se în considerare cererile depuse până la sfârșitul anului precedent, în funcție de disponibilitatea spațiilor locative, cu excepția primei proceduri privind închirierea apartamentelor, care se va efectua oricând în cursul anului în care au fost finalizate și recepționate primele locuințe de acest tip.

Art.12. (1) Lista de priorități se va întocmi și aviza ca urmare a analizării cererilor de către Comisia socială constituită prin dispoziția primarului și care va fi supusă aprobării Consiliului Local până la sfârșitul lunii februarie al anului în curs, luându-se în calcul cererile depuse până la sfârșitul anului precedent, cu excepția primei proceduri privind închirierea apartamentelor, care se va efectua

oricând în cursul anului în care au fost finalizate și recepționate primele locuințe de acest tip

Art.13. (1) **Dosarul** solicitantului va cuprinde documentele prevazute in **Anexa nr.2** a prezentului regulament si se va depune la registratura primariei.

(2) Se vor prezenta actele originale și copii care vor fi vizate pentru conformitate de catre functionarul care preia dosarul, prin aplicarea stampilei “**CONFORM CU ORIGINALUL –LOCUINTE A.N.L.**” .

Art.14. Dupa data limita de depunere a dosarelor de catre solicitantii de locuinte, Comisia sociala va proceda la studierea acestora pe baza “**CRITERIILOR – CADRU** pentru stabilirea ordinii de prioritate in solutionarea cererilor de locuinte si in repartizarea locuintelor pentru tineri, destinate inchirierii” punctul A “**CRITERII DE ACCES LA LOCUINTA**”, **aprobate prin hotararea consiliului local.- Anexa nr. 3**, și va întocmi **Fisa de calcul punctaj – Anexa nr. 3.1.**

Art.15. Dosarele care se incadreaza in prevederile punctului A “**Criterii de acces la locuinta**” se vor inscrie pe “**LISTA SOLICITANTILOR CARE AU ACCES LA LOCUINTA**” –**model Anexa nr. 4**, compartimentul juridic va întocmi **Fisa solicitantului** de locuinta A.N.L.-**model Anexa nr.4.1** și compartimentul asistență socială va întocmi **Fisa de anchetă socială.-model Anexa nr.4.2.**

Art.16. Dosarele care nu se incadreaza in prevederile punctului A “**Criterii de acces la locuinta**”, se vor inscrie pe “**LISTA SOLICITANTILOR CARE NU AU ACCES LA LOCUINTA**”-**model Anexa nr. 5**–evidentiindu-se in mod distinct motivul pentru care nu au acces.

Art.17. Comisia sociala prezinta Consiliului Local, listele prevazute la art.15 si 16, iar pentru “**Lista solicitantilor care au acces la locuinta**” se fac si propuneri privind ordinea si modul de solutionare a cererilor luandu-se in considerare folosirea spatiului locativ existent, precum si cel nou construit. Listele prevazute la art.15 si art. 16 vor fi date publicitatii prin afisarea la un loc accesibil publicului la avizierul primariei.

Art.18. (1) Pe baza studiului documentatiei din dosare și a acordarii punctajului, Comisia sociala întocmește “**LISTA DE PRIORITATE PENTRU ACORDAREA LOCUINTEI A.N.L.** “ –**model Anexa nr. 6.**

(2) Solicitantii se trec pe lista de prioritate in ordinea descrescatoare a punctajului cumulat obtinut, iar la puncte egale, departajarea se face in functie de situatia locativa, avand prioritate, numai in acest caz, solicitantii a caror situatie locativa este sau poate deveni, in mod iminent grava.

(3) Daca nici acest criteriu nu este suficient, departajarea se poate face in functie de vechimea cererii solicitantului luand in considerare data efectiva a inregistrarii cererii (zi/luna/an), respectiv numărul de înregistrare, după caz, avand, astfel, prioritate, solicitantul a carui cerere are vechimea cea mai mare.

(4) In cazul in care departajarea nu se poate efectua nici in baza acestor criterii, au prioritate solicitantii care au punctajul cel mai mare acordat, pe baza

criteriilor cu caracter de protecție socială (stare civilă + stare de sănătate la data analizei dosarului).

Art.19. Lista de prioritate se stabilește la darea în folosință a unor noi unități locative sau anual, precum și în momentul epuizării listei de repartizare anterioare, în situația în care nu s-au mai construit locuințe prin programul A.N.L.. La întocmirea noii liste de prioritate se vor procesa: cererile depuse ulterior datei de preluare a dosarelor pentru care a fost întocmită lista de prioritate, dosarele procesate care nu au intrunit punctajele necesare înscrierii pe lista de repartizare reactualizată, precum și cererile din anii anteriori pentru care nu au fost depuse dosare, dar solicitanții au menționat că își mențin cererea pentru o altă tranșă de locuințe construite prin A.N.L.. Cererile și dosarele aflate în evidență la data scadentei pentru depunerea/reactualizarea dosarelor și pentru care nu s-au depus/reactualizat dosarul se consideră soluționate prin renunțare tacită și nu se mai iau în procesare la întocmirea următoarei liste de prioritate.

Art.20. (1) “Lista de priorități” se va întocmi în mod unitar în ordinea descrescătoare a punctajului.

(2) Repartizarea locuințelor se va face pe baza “Listei de repartizare”, ținându-se cont de punctajul din lista de priorități, în ordinea descrescătoare a numărului de camere și în funcție de opțiunea solicitantului privind numărul de camere.

(3) Se va evita repartizarea unor spații excedentare, cu respectarea Legii nr. 114/1996, având prioritate în repartizarea locuințelor de la parter și etaj 1, persoanele cu handicap sau care au în familia restrânsă și locuiesc cu astfel de persoane, numai dacă acestea sunt consemnate în actele depuse pentru repartizare.

Art.21. Lista de priorități întocmită potrivit prevederilor art. 18; art. 19; art. 20 se supune aprobării Consiliului Local, urmând a se da publicității, prin afișare, la un loc accesibil publicului și prin postare pe site-ul primăriei.

Art.22. Lista de priorități se va menține neschimbată până la darea în folosință a următoarei tranșe de locuințe A.N.L. sau pe durata de un an de zile de la data aprobării de către Consiliul Local, în cazul în care nu se mai construiesc alte locuințe.

CAPITOLUL IV REPARTIZAREA LOCUINTELOR

Art.23. (1) Data de la care se poate efectua repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, este condiționată de data intrării acestora în proprietatea/administrarea Consiliului Local al comunei Șiria care se stabilește prin protocolul încheiat cu A.N.L.

(2) Locuințele devenite disponibile pe parcurs se vor repartiza, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

Art.24. (1) “**LISTA DE REPARTIZARE A LOCUINTELOR**” –**model Anexa nr.7**–se intocmeste prin preluarea solicitantilor inscrisi in lista de prioritate stabilita potrivit art.20 și ramasa definitiva dupa solutionarea eventualelor contestatii, in limita numarului de unitati locative disponibile pentru inchiriere.

(2) Lista de repartizare se intocmeste separat pe numarul de camere solicitat prin cerere si in limita unitatilor locative disponibile, in ordinea descrescatoare a punctajului cumulat obtinut si a pozitiei din lista de prioritate.

(3) Lista de repartizarea locuințelor se supune aprobării, Consiliului Local al comunei Șiria.

(4) Repartizarea efectivă a locuințelor se face către persoanele înscrise în lista de repartizare rămasă definitivă, urmărindu-se, după caz, repartizarea prioritară către persoane cu handicap sau care au în familia restrânsă și locuiesc cu astfel de persoane și asigurarea spațiului locativ la care au dreptul solicitanții de locuințe, în ordinea descrescătoare a numerelor de camere. Se vor respecta prevederile art.20 alineatele(1) –(4) din Legea nr.448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap.

(5) Lista de repartizare va fi data publicitatii, prin afisare, la un loc accesibil publicului, respectiv, prin postare pe site-ul primăriei, aceasta fiind definitiva si oferind solicitantului, dreptul de atribuire a unei locuințe A.N.L. Contestatiile cu privire la repartizarea locuințelor se adresează și se soluționează în condițiile prevăzute la capitolul V.

Art.25. La data repartizarii locuintelor, solicitantii acestora au obligatia sa reconfirme îndeplinirea criteriilor de acces la locuintele pentru tineri destinate inchirierii –prin înscrierea pe cererea de solicitare a următoarelor mențiuni - “reconfirm îndeplinirea criteriilor de acces la locuinta, rezultate din documentele aflate la dosar”, data si semnatura însoțite de documentele prevăzute în Anexa nr.2 la prezentul regulament.

Art.26.(1) Repartizarea efectiva a locuințelor noi către solicitant se va face in sedinta publica, prin inmanarea **formularului de REPARTITIE -Anexa nr.8**, in baza caruia se va incheia contractul de inchiriere.

(2) Repartizarea locuințelor eliberate de chiriași (disponibile) se face în cadrul Comisiei sociale către solicitant în urma reconfirmării criteriilor de acces la o locuință.

CAPITOLUL V

MODUL DE DEPUNERE ȘI SOLUȚIONARE A CONTESTAȚIILOR

Art.27.(1) În cazul în care vor exista contestații cu privire la Lista de prioritate, se vor adresa Primarului, în termen de 7 zile calendaristice de la afisarea acesteia.

(2) Contestațiile vor fi soluționate de către Comisia de soluționare a contestațiilor iar prin Dispoziție a Primarului se va stabili componența nominală a acesteia.

Art.28. (1) Primarul, prin aparatul de specialitate, va asigura înaintarea contestațiilor, în vederea soluționării, către Comisia de soluționare a contestațiilor privind repartizarea efectivă a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în termen de maxim 2 zile calendaristice de la primire. Comisia de soluționare a contestațiilor va fi desemnată prin dispoziție a Primarului și are cel puțin 5 membrii, funcționari publici din cadrul compartimentelor de specialitate și 2 consilieri locali.

(2) Comisia de soluționare a contestațiilor privind repartizarea efectivă a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii va soluționa contestația, în termen de 15 zile calendaristice de la data înaintării acesteia și va transmite contestatorului, prin secretarul Comisiei, decizia luată, prin majoritate absolută (majoritatea membrilor numiți), în termen de maxim 3 zile calendaristice de la adoptare.

CAPITOLUL VI

ÎNCHIRIEREA LOCUINTELOR ANL

Art.29. În termen de cel mult 15 zile calendaristice de la primirea repartitiei, beneficiarii de locuințe vor depune la compartimentul juridic, documentele necesare încheierii contractului de închiriere. (Anexa 2)

Art.30. Contractul de închiriere, reprezintă acordul dintre proprietar (Comuna Șiria prin Consiliul Local) și chirias (beneficiarul repartitiei de locuința A.N.L.) consemnat în formă scrisă, ca act cu putere juridică. La baza încheierii contractului vor sta prevederile legale menționate la art. 2.

Art.31. (1) Contractul de închiriere se încheie pe o perioadă de 5 ani de la data repartizării locuinței. După expirarea acestei perioade contractuale, prelungirea contractului de închiriere se face pe o perioadă de 1 an, în următoarele condiții:
-prin recalcularea chiriei, în condițiile prevederilor ANEXEI 16 la Hotărârea Guvernului României nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru titularii de contract care nu au împlinit vârsta de 35 ani, cât și pentru cei care au împlinit această vârstă.

(2) Titularul de contract al unei locuințe A.N.L. nu poate prelua în spațiu, sub nici un motiv, alte persoane decât cele definite ca familie (art. 4 lit. d) sau aflate în uniune consensuală. În caz contrar se consideră că nu are trebuința de spațiul locativ respectiv și se redistribuie locuința prin rezilierea contractului de închiriere din inițiativa unilaterală a administratorului (Comuna Șiria, prin Consiliul Local), în urma unui preaviz de 30 de zile.

(3) Predarea efectivă a locuințelor ANL se va face prin **Proces Verbal-model Anexa nr.9.**

Art. 32. Contractul de inchiriere se reziliaza in urmatoarele situatii:

- a) la cererea chirasului, cu obligatia acestuia de a notifica, in prealabil, intr-un termen de minim 60 zile calendaristice;
- b) din initiativa proprietarului (locatorului), daca:
 - chirasul a dobindit in proprietate o locuinta ;
 - chirasul a subinchiriat locuinta sau tolereaza alte persoane decat cele inscrise in contract fara acordul proprietarului;
 - chirasul nu a achitat debitul format din chirie si majorari/penalitati pe o perioada de 90 zile calendaristice consecutive ;
 - chirasul nu a achitat la termen timp de 90 zile calendaristice consecutive, cheltuielile privind utilitatile;
 - chirasul a pricinuit însemnate distrugerii locuintei, cladirii in care este situată aceasta, instalatiilor, prcum si oricaror altor bunuri aferente lor sau daca a instrainat, fara drept, parti ale acestora;
 - chirasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
 - chirasul nu a efectuat lucrarile de intretinere, reparatii, igienizare, care cad in sarcina acestuia, potrivit contractului;
 - chirasul a modificat destinatia de locuintă, ce face obiectul prezentului contract;
 - chirasul a parasit domiciliul pentru o perioada mai mare de 30 zile calendaristice, fara sa aduca in scris la cunostinta proprietarului dovada faptului ca titularul contractului de inchiriere nu mai locuieste (dovada se va face, după caz, prin copii ale listelor de calcul utilitati, in situatia in care titularul a solicitat o alta adresa de domiciliu, prin declaratii scrise de la vecini);
 - chirasul a decedat, iar persoanele indreptatite prin lege nu au solicitat inchirierea locuintei;
 - chirasul nu a respectat clauzele contractuale;
- c) la expirarea termenului convenit de parti sau de lege, dupa caz, fara o instiintare prealabila, daca chirasul nu a solicitat in scris prelungirea.

Art.33. (1) Denuntarea unilaterală a contractului de inchiriere din partea locatorului, pentru nerespectarea de catre chiras a obligatiilor asumate, intervine numai, dupa o notificare prealabila, care are ca scop medierea asupra situatiei de fapt.

(2) Medierea va avea loc la sediul institutiei, iar rezultatul acesteia va fi consemnat intr-un proces-verbal.

(3) În cazul în care la data specificata în notificare, locatarul nu se prezintă, în procesul verbal se va face mentiunea despre acest fapt, iar contractul de închiriere va înceta, de drept, fără intervenția instanțelor de judecată.

Art.34. (1) Evacuarea chiriasului se face in baza unei hotarari judecatoresti, in conditiile Noului Cod Civil.

(2) Chiriasul este obligat la plata chiriei prevazute in contract si a utilitatilor pana la data eliberarii efective a locuintei, precum si la repararea prejudiciilor de orice natura cauzate locatorului pana la acea data.

Art.35. (1) Pentru prelungirea contractelor de închiriere, compartimentul juridic din cadrul Primariei comunei Șiria va efectua o reevaluare a starii civile a chiriasilor, a numarului de persoane aflate in intretinerea acestora si a situatiei locative, 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 și a veniturilor realizate.

(2) Schimbul de locuinte reprezinta o conventie sau un acord intre doi chiriasi si se poate realiza in urmatoarele conditii :

-la solicitarea chiriasilor;

-cu respectarea exigentelor minimale prevazute in Anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-se aplica doar in cazul imobilelor aflate în exploatare, fiind exceptate locuințele noi;

-unitatile locative supuse schimbului trebuie să facă parte din aceeași categorie de locuințe construite de A.N.L..

(3) Sunt considerate situatii temeinic justificate in vederea efectuarii schimbului de locuinte, urmatoarele :

a) se constată că titularului contractului de închiriere i s-a modificat starea civilă și/sau numărul persoanelor aflate în întreținere;

b) la repartiție nu s-au putut asigura suprafețele minimale în raport cu numărul de persoane;

c) și-a schimbat domiciliul(reședința) într-o altă unitate administrativ-teritorială.

Art.36. (1) Chiriasii nu pot subinchiria locuintele ANL, nu pot transmite dreptul de folosinta a acestora si nu pot schimba destinatia lor, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere si a suportarii eventualelor daune aduse locuintei si cladirii, dupa caz.

(2) Orice clauza contractuală, aviz ori dispozitie, contrare prevederilor alin. (1), sunt nule de drept si determina raspunderea celor in culpa.

CAPITOLUL VII

ADMINISTRAREA LOCUINTELOR ANL

Art.37. (1) Anual, compartimentul urbanism și compartimentul juridic prin reprezentantul legal numit, va verifica starea de fapt a locuintelor inchiriate,

precum si documentele chiriasilor, iar, acolo unde se constata abateri de la clauzele asumate prin contract, se vor lua masurile necesare pentru respectarea prevederilor legale cu privire la exploatarea, intretinerea si inchirierea acestora și intrarea în legalitate.

(2) In vederea aducerii la indeplinire a prevederilor alin. (1), Primarul va desemna responsabil administratorul public și compartimentul urbanism pentru fiecare condominiu aflat in administrarea acestuia.

(3) In acest scop, persoanele desemnate vor avea urmatoarele atributii:

- centralizarea locuintelor inchiriate precum si a celor ramase libere;
- predarea locuintelor chiriasului pe baza de proces-verbal si intocmirea foii de inventar;
- verificarea inopinata si constatarea, pe baza de proces-verbal, a respectarii normelor impuse de convietuirea in comun (starea materiala a locuintelor si a spatiilor comune, numar de persoane care locuiesc abuziv, depozitarea de materiale periculoase, plata utilitati etc.);
- întocmirea de somatii;

Art. 38. Pentru îndeplinirea prevederilor stabilite la alin. (1) si alin. (2) ale art. 37, sunt responsabili reprezentanții compartimentelor implicate.

Art. 39. Obligatiile locatorului, sunt următoarele:

- a) predarea locuintei chiriasului in stare normala de folosinta;
- b) luarea de masuri pentru repararea si mentinerea in stare de exploatare si functionalitate, în condiții de siguranță, a cladirilor pe întreaga durată a inchirierii locuintei, excepție în cazul vanzarii de unitati locative, când această obligație va cădea în sarcina noului proprietar;
- c) intretinerea, in buna conditii, a elementelor structurii de rezistenta a cladirilor, a elementelor de constructii exterioare a cladirilor (acoperis, fatada, inprejmuiri, pavimente), curti, gradini, precum si spatii comune din interiorul cladirii altele decat cele folosite exclusive de locatari (casa scarii, subsol tehnic).
- d) întretinerea, in bune conditii, a instalatiilor comune proprii cladirilor (instalatii de alimentare cu apa, canalizare, instalatii de incalzire centrală, instalatii electrice, etc.)

Art. 40. Obligatiile locatarului sunt următoarele:

- a) efectuarea lucrarilor de intretinere-reparatii sau inlocuire a elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusivă;
- b) repararea sau inlocuirea elementelor de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna, ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc in comun elementele de constructii, de instalatii, obiectele si dotarile aferente;
- c) asigurarea igienizării in interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna, pe întreaga durată a contractului de inchiriere;

d) predarea locuinței, proprietarului, în stare normală de folosință, la eliberarea acesteia, împreună cu toate îmbunătățirile sau modificările efectuate ulterior, acestea rămânând castigate locuinței;

e) aducerea la cunoștința locatorului, în termen de 30 zile calendaristice, a oricărei modificări adusă elementelor care compun calea de acces din exterior (usi, geamuri), respectiv, a elementelor care compun arhitectura imobilelor (balcoane, poduri, anvelopari, zugrăveli clădire etc.), precum și obținerea acordului locatorului pentru acestea.

Art.41. (1) Întreținerea locuințelor de către locator potrivit obligațiilor prevăzute în lege și în prezentul Regulament, se realizează prin executarea următoarelor tipuri de lucrări :

-Lucrări curente

-Lucrări capitale

(2) Întreținerea locuințelor ANL se va asigura prin personal specializat angajat în cadrul aparatului de specialitate al primarului (instalatori, electricieni, etc), iar în situația în care nu se dispune de un astfel de personal, prin încheierea unui contract de mentenanță cu o societate comercială de profil, selectată, în condițiile legii.

(3) Lucrările menționate la alin. (1) se aprobă de către Consiliul Local pe baza programelor de lucrări, iar executarea acestora este condiționată de asigurarea resurselor financiare de la bugetul local.

Art.42. (1) Executarea lucrărilor care revin în sarcina locatorului, se face pe baza următoarelor documente :

-Solicitarea scrisă a chiriasului arătând natura și valoarea estimativă a lucrărilor;

-Procesul-verbal de constatare întocmit de către reprezentanții compartimentelor de specialitate

-Procesul-verbal de recepție a lucrărilor;

(2) Cheltuielile efectuate de către locatar în condițiile alin. (1) se vor compensa din cuantumul chiriei.

Art.43. (1) Chiriasii imobilelor construite prin ANL și administrate de Consiliul Local, se vor asocia în scopul reprezentării intereselor lor în raporturile cu proprietarul/administratorul fondului locativ și cu alte persoane juridice ori fizice în conformitate cu legislația în vigoare.

(2) Acestia își vor orienta activitatea potrivit prevederilor Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Anexele:

Anexa 1–Cerere pentru atribuire locuință realizată prin A.N.L.

Anexa 2–Documentele ce se depun la dosarul de solicitare a locuinței destinate închirierii pentru tineri ,construite prin A.N.L.

Anexa 3 - Criterii de acces în locuință ANL, Fisa de calcul punctaj – Anexa nr. 3.1.

Anexa 4-Lista solicitanților care au acces la locuință (prin îndeplinirea prevederilor pct A din criteriile cadru –Anexa 3), Fisa solicitantului de locuinta A.N.L.-model Anexa nr.4.1 și compartimentul asistență socială va întocmi Fisa de anchetă socială.-model Anexa nr.4.2.

Anexa 5-Lista solicitanților care nu au acces la locuință (prin îndeplinirea prevederilor pct A din criteriile cadru –Anexa 3)

Anexa 6-Lista de priorități pentru acordarea locuinței A.N.L.

Anexa 7-Lista de repartizare a locuințelor pentru tineri în regim de închiriere A.N.L.

Anexa 8-Repartiție

Anexa 9-Proces-Verbal de predare-primire a locuinței din comuna Șiria.

Sunt parte componenta a prezentului Regulament.