

PROIECT DE HOTĂRÂRE
pentru aprobarea Regulamentului privind administrarea, întreținerea și exploatarea
locuințelor sociale, a locuințelor de necesitate și a locuințelor de sprijin din fondul locativ de
stat și din fondul locativ al U.A.T. Orașul Otopeni

Consiliul Local al Orașului Otopeni, județul Ilfov, întrunit în ședință ordinară, azi _____ 2025

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Otopeni nr. 31749 din 18.09.2025 la proiectul de Hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor sociale, a locuințelor de necesitate și a locuințelor de sprijin din fondul locativ de stat și din fondul locativ al U.A.T. Orașul Otopeni;
- Raportul de specialitate comun al Direcției de asistență socială și al Compartimentului administrarea domeniului public și privat, fond locativ nr. 31750 din 18.09.2025 la proiectul de Hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor sociale, a locuințelor de necesitate și a locuințelor de sprijin din fondul locativ de stat și din fondul locativ al U.A.T. Orașul Otopeni;
- Raportul de avizare al Comisiei pentru programe de dezvoltare economico-sociale, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al orașului Otopeni, servicii și comerț la proiectul de Hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor sociale, a locuințelor de necesitate și a locuințelor de sprijin din fondul locativ de stat și din fondul locativ al U.A.T. Orașul Otopeni;
- Raportul de avizare al Raportul de avizare al Comisiei pentru învățământ, sănătate, cultură, religie, protecție socială și sport la proiectul de Hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor sociale, a locuințelor de necesitate și a locuințelor de sprijin din fondul locativ de stat și din fondul locativ al U.A.T. Orașul Otopeni;
- Raportul de avizare al Comisiei pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor la proiectul de Hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor sociale, a locuințelor de necesitate și a locuințelor de sprijin din fondul locativ de stat și din fondul locativ al U.A.T. Orașul Otopeni;
- prevederile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin H.G. nr. 1275/2000, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile O.U.G. nr. 74/2007 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/m2) practicat

pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome;

- prevederile H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- prevederile Legii nr. 196/2016 privind venitul minim de incluziune, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza prevederilor art. 87 alin. (5), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și d), alin. (7) lit. b) și lit. q), alin. (8) lit. b), alin. (14), din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și

În temeiul art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g) coroborat cu art. 5 lit. cc), și al art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Regulamentul privind administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor sociale, a locuințelor de necesitate și a locuințelor de sprijin din fondul locativ de stat și din fondul locativ al U.A.T. Orașul Otopeni, conform Anexei, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Compartimentul administrarea domeniului public și privat, fond locativ din cadrul Primăriei Orașului Otopeni va proceda la inventarierea locuințelor sociale, a locuințelor de necesitate și a locuințelor de sprijin din fondul locativ de stat și din fondul locativ al U.A.T. Orașul Otopeni și a solicitărilor de astfel de locuințe înregistrate în ultimii 5 ani urmând a întocmi un raport cu propunerile de actualizare a necesarului de locuințe pe categorii de folosință, pe care îl va supune aprobării Consiliului Local al Orașului Otopeni.

Art. 3. Orice alte prevederi contrare prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea.

Art. 4. Primarul Orașului Otopeni și serviciile de specialitate din cadrul Primăriei Orașului Otopeni vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 5. Prezenta Hotărâre se comunică prin grija Secretarului General al Orașului Otopeni, în termenul legal, Primarului Orașului Otopeni, Instituției Prefectului Județului Ilfov, și serviciilor de specialitate din cadrul Primăriei Orașului Otopeni.

**INIȚIATOR,
P R I M A R,
Gheorghe Constantin Silviu**



**AVIZAT,
p. Secretar general,
Alexandru Gheorghe
SEF SERVICIU**

OTOPENI
Nr. ____ din ____ 2025



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI OTOPENI
www.otopeniro.ro

Str. 23 August, nr.10, tel. (021)352.00.33;(021)352.00.35;; fax. (021)352.00.34

Nr. 31749 din 18.09.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de Hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor sociale, a locuințelor de necesitate și a locuințelor de sprijin din fondul locativ de stat și din fondul locativ al U.A.T. Orașul Otopeni

Având în vedere:

- prevederile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările completările ulterioare;
- prevederile Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin H.G. nr. 1275/2000, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile O.U.G. nr. 74/2007 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/m2) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome;
- prevederile H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- prevederile Legii nr. 196/2016 privind venitul minim de incluziune, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În scopul:

- stabilirii unor proceduri clare și transparente pentru atribuirea locuințelor sociale, a locuințelor de necesitate și a locuințelor de sprijin din fondul locativ de stat și din fondul locativ al U.A.T. Orașul Otopeni

- reglementării obligațiilor privind întreținerea și repararea locuințelor, a proprietarului și a chiriașilor;
- asigurării exploatarei eficiente a locuințelor, prin stabilirea condițiilor de închiriere, monitorizarea contractelor și prevenirea utilizării abuzive;
- creșterii accesului categoriilor defavorizate la locuințe sociale și de necesitate;
- îmbunătățirea gestionării patrimoniului locativ al U.A.T. Orașul Otopeni, în conformitate cu principiile bunei administrări.

În temeiul art. 136 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Orașului Otopeni, în forma în care este prezentat, proiectul de Hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor sociale, a locuințelor de necesitate și a locuințelor de sprijin din fondul locativ de stat și din fondul locativ al U.A.T. Orașul Otopeni.

Regulamentul va contribui la:

- asigurarea unui cadru legal clar și unitar pentru administrarea locuințelor;
- protejarea patrimoniului locativ al U.A.T. Orașul Otopeni;
- sprijinirea categoriilor sociale vulnerabile prin acces la locuințe adecvate.

PRIMAR,

Gheorghe Constantin Silviu





ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI OTOPENI
www.otopeni.ro

Str. 23 August, nr.10, tel. (021)352.00.33;(021)352.00.35; fax. (021)352.00.34

Direcției de asistență socială

Compartimentul administrarea domeniului public și privat, fond locativ

Nr. 31750 din 18.09.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de Hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor sociale, a locuințelor de necesitate și a locuințelor de sprijin din fondul locativ de stat și din fondul locativ al U.A.T. Orașul Otopeni

În conformitate cu atribuțiile conferite autorităților administrației publice locale prin Legea locuinței nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al Orașului Otopeni are responsabilitatea de a asigura gestionarea eficientă a fondului locativ aflat în proprietatea statului și administrat de U.A.T. Orașul Otopeni precum și a fondului locativ al U.A.T. Orașul Otopeni.

În prezent, Orașul Otopeni administrează un fond locativ format din:

- locuințe din fondul locativ de stat, aflate în proprietatea statului român și date în administrarea U.A.T. Orașul Otopeni;
- locuințe de sprijin și locuințe sociale care fac parte din domeniul public al U.A.T. Orașul Otopeni.

De-a lungul timpului au fost adoptate mai multe hotărâri de către Consiliul Local al Orașului Otopeni, privind administrarea fondului locativ, însă nu a fost adoptată nicio reglementare unitară în acest scop, astfel încât gestionarea acestor locuințe se realizează în baza unor reglementări disparate, ceea ce generează dificultăți în:

- stabilirea criteriilor unitare pentru atribuirea locuințelor;
- monitorizarea contractelor de închiriere și a obligațiilor chiriașilor;
- gestionarea eficientă a resurselor alocate pentru exploatarea fondului locativ.

Lipsa unui regulament unitar afectează transparența și eficiența administrării, precum și capacitatea de a răspunde nevoilor sociale ale comunității, în special pentru categoriile vulnerabile (ex. persoane cu venituri reduse, persoane evacuate).

Astfel, prezentul raport fundamentează necesitatea adoptării unui Regulament care să reglementeze unitar administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor din fondul locativ de stat aflate în administrarea Orașului Otopeni precum și a locuințelor din fondul locativ al Orașului Otopeni, în vederea asigurării unei gestionări transparente, eficiente și în beneficiul comunității.

Regulamentul propus spre aprobare are următoarele obiective:

- stabilirea unor proceduri clare și transparente pentru atribuirea locuințelor sociale, a locuințelor de necesitate și a locuințelor de sprijin din fondul locativ de stat și din fondul locativ al U.A.T. Orașul Otopeni
- reglementarea obligațiilor privind întreținerea și repararea locuințelor, a proprietarului și a chiriașilor;
- asigurarea exploatării eficiente a locuințelor, prin stabilirea condițiilor de închiriere, monitorizarea contractelor și prevenirea utilizării abuzive;
- creșterea accesului categoriilor defavorizate la locuințe sociale și de necesitate;
- îmbunătățirea gestionării patrimoniului locativ al U.A.T. Orașul Otopeni, în conformitate cu principiile bunei administrări.

Adoptarea unui astfel de regulament unitar va avea următorul impact:

- **Social:** creșterea accesului la locuințe pentru persoanele defavorizate, prin criterii clare de atribuire;
- **Economic:** optimizarea cheltuielilor legate de întreținerea și exploatarea fondului locativ, prin reglementarea responsabilităților și reducerea utilizării necorespunzătoare a locuințelor;
- **Administrativ:** îmbunătățirea eficienței gestionării fondului locativ, prin proceduri unitare și transparente;
- **Juridic:** conformitate cu legislația în vigoare și reducerea riscului de litigii legate de administrarea locuințelor.

Proiectul de regulament este întocmit în conformitate cu următoarele acte normative:

- Legea locuinței nr. 114/1996, 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;
- Legea asistenței sociale nr. 292/2011, 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;
- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificări și completări ulterioare;
- O.U.G. nr. 74/2007 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, cu modificările și completările ulterioare;

- H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/m2) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome;
- H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 196/2016 privind venitul minim de incluziune, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere necesitatea unei gestionări eficiente și transparente a fondului locativ, se propune promovarea proiectului de Hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor sociale, a locuințelor de necesitate și a locuințelor de sprijin din fondul locativ de stat și din fondul locativ al U.A.T. Orașul Otopeni.

Regulamentul va contribui la:

- asigurarea unui cadru legal clar și unitar pentru administrarea locuințelor;
- protejarea patrimoniului locativ al U.A.T. Orașul Otopeni;
- sprijinirea categoriilor sociale vulnerabile prin acces la locuințe adecvate.

Având în vedere toate cele de mai sus, precum și prevederile art. 136 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem dezbaterii și aprobării proiectul de Hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor sociale, a locuințelor de necesitate și a locuințelor de sprijin din fondul locativ de stat și din fondul locativ al U.A.T. Orașul Otopeni.

Inspector,
Marcela Neagu

Inspector,
Mariana-Silvia Badea

Referent,
Georgeta Lăzar



ROMANIA
JUDETUL ILFOV
PRIMARIA ORASULUI OTOPENI
www.otopeni.ro

Str. 23 August, nr.10, tel.(021)352.00.33, (021)352.00.35, fax.(021)352.00.34

**REGULAMENT PRIVIND ADMINISTRAREA,
ÎNTREȚINEREA ȘI EXPLOATAREA LOCUINȚELOR
SOCIALE, A LOCUINȚELOR DE NECESITATE ȘI A
LOCUINȚELOR DE SPRIJIN DIN FONDUL LOCATIV
DE STAT ȘI FONDUL LOCATIV
AL U.A.T. ORAȘUL OTOPENI**

CAPITOLUL I. DISPOZITII GENERALE.....	3
CAPITOLUL II. CONSTITUIREA FONDULUI DE LOCUINTE	5
CAPITOLUL III. ÎNREGISTRAREA CERERILOR SI REPARTIZAREA LOCUINTELOR ÎN REGIM DE ÎNCHIRIERE	6
A. COMISIA SOCIALĂ	6
B. CERERILE PRIVIND REPARTIZAREA UNEI LOCUINȚE	7
C. CRITERII DE ELIGIBILITATE:.....	8
PERSOANE CARE POT BENEFICIA DE O LOCUINȚĂ ÎN ÎNCHIRIERE.....	8
D. STABILIREA ORDINII DE PRIORITATE.....	10
E. REPARTIZAREA LOCUINȚELOR.....	11
CAPITOLUL IV. ÎNCHIRIEREA LOCUINTELOR.....	12
A. CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE.....	12
B. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE	13
C. PRELUNGIREA DURATEI CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE	13
D. REZILIAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE.....	13
E. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE	14
CAPITOLUL V. SCHIMBUL DE LOCUINTE.....	15
CAPITOLUL VI. STABILIREA CHIRIEI	15
CAPITOLUL VII. REPARTIZAREA CHELTUIELILOR COMUNE	16
CAPITOLUL VIII. VERIFICAREA ANUALĂ A CRITERIILOR DE ELIGIBILITATE.....	16
CAPITOLUL IX. DISPOZIȚII FINALE	16
ANEXA NR. 1 LA REGULAMENT: CERERE.....	18
ANEXA NR. 2 LA REGULAMENT: LISTĂ DOCUMENTE JUSTIFICATIVE	19
ANEXA NR. 3 LA REGULAMENT: ORDINE DE PRIORITATE: CRITERII DE IERARHIZARE.....	20
ANEXA NR. 4 LA REGULAMENT: CONTRACT DE ÎNCHIRIERE LOCUINTE SOCIALE / LOCUINTE DE NECESITATE / LOCUINTE DE SPRIJIN	25
ANEXA NR. 5 LA REGULAMENT: REPARTIȚIA.....	36

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Obiectul prezentului regulament (denumit în cele ce urmează „*Regulamentul*”) îl constituie *administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor sociale, a locuințelor de necesitate și a locuințelor de sprijin* din fondul locativ de stat și din fondul locativ al U.A.T. Orașul Otopeni, denumite în continuare împreună în mod generic „*Locuințe*”.

Art. 2.

2.1. La elaborarea prezentului Regulament s-au avut în vedere următoarele acte normative:

- Legea locuinței nr. 114/1996, 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;
- Legea asistenței sociale nr. 292/2011, 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;
- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificări și completări ulterioare;
- O.U.G. nr. 74/2007 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/m2) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome;
- H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 196/2016 privind venitul minim de incluziune, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată cu modificările și completările ulterioare;

2.2. Acolo unde nu dispune, prevederile prezentului Regulament se completează cu dispozițiile legislației în domeniu în vigoare și în mod special cele privind închirierea bunurilor proprietatea publică conținute de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

2.3. Orice prevedere legislativă apărută ulterior privind modificarea și completarea cadrului legislativ actual, având caracter obligatoriu, se consideră de drept parte a acestui Regulament, prezentul Regulament urmând a fi revizuit ori de câte ori se va considera necesar.

Art. 3.

3.1. Principiile care stau la baza prezentului Regulament sunt:

- a) **egalitate de șanse și nediscriminare:** accesul liber și neîngrădit la locuință este un drept al fiecărui cetățean care îndeplinește criteriile de acces prevăzute de prezentul Regulament;
- b) **transparență:** locuințele se repartizează și se închiriază pe baza cererilor și a listei de priorități, aprobate de către Consiliul Local al U.A.T. Orașul Otopeni, în condițiile legii și a prezentului Regulament;

c) **combaterea sărăciei, riscului de excluziune socială și a segregării.**

3.2. În sensul prezentului Regulament se definesc următorii termeni:

- a) **Cerere:** solicitarea petentului în vederea atribuirii cu chirie a unei locuințe;
- b) **Contract de închiriere:** actul juridic prin care se stabilesc drepturile și obligațiile locatorului și ale locatarului (chiriașului) privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței;
- c) **Comisie socială:** comisie constituită prin Hotărâre a Consiliului Local al Orașului Otopeni, cu atribuții privind analizarea solicitărilor de locuințe, stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor și în repartizarea locuințelor potrivit prevederilor prezentului Regulament;
- d) **Condominiu:** imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, dintre care unele proprietăți sunt comune, iar restul sunt proprietăți individuale, pentru care se întocmesc o carte funciară colectivă și câte o carte funciară individuală pentru fiecare unitate individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și spații cu altă destinație, după caz. Constituie condominiu: (i) un corp de clădire multietajat sau, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună, fiecare tronson cu una sau mai multe scări din cadrul acestuia; (ii) un ansamblu rezidențial format din locuințe și construcții cu altă destinație, individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care proprietățile individuale sunt interdependente printr-o proprietate comună forțată și perpetuă;
- e) **Copil în întreținere:** persoana care nu a împlinit vârsta de 18 ani și nu a dobândit capacitatea deplină de exercițiu, în condițiile legii, precum și tânărul în vârstă de până la 26 de ani care urmează o formă de învățământ - cursuri de zi, organizată potrivit legii. Sunt considerați în întreținere și copiii încredințați în vederea adopției, cei aflați în plasament la o persoană sau familie ori pentru care s-a instituit tutela, potrivit legii, tinerii în vârstă de peste 18 ani care, în condițiile legii, sunt declarați persoane cu handicap grav sau accentuat;
- f) **Criterii:** criterii de eligibilitate pe care solicitanții trebuie să le îndeplinească pentru acordarea unei locuințe;
- g) **Familie:** soțul, soția, copii necăsătoriți aflați în întreținere, și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună. Este asimilată termenului de familie și situația persoanei necăsătorite care locuiește împreună cu copii aflați în întreținerea sa, care locuiesc împreună;
- h) **Listă de repartizare:** act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Orașului Otopeni, în care sunt cuprinși toți solicitanții de locuință care îndeplinesc Criteriile, în ordinea descrescătoare a punctajului primit și pe baza căruia se atribuie solicitanților, cu chirie, locuințele disponibile;
- i) **Locuință:** construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii; În noțiunea de Locuință în sensul prezentului Regulament sunt incluse exclusiv: locuințele sociale, locuințele de necesitate și locuințele de sprijin;
- j) **Locuință cu condiții improprii:** construcția cu destinație de locuință care nu îndeplinește cerințele minimale prevăzute la lit. A din anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- k) **Locuință de domiciliu sau de reședință:** construcția cu destinația de locuință aflată în proprietatea titularului ajutorului/ajutoarelor financiare ori închiriată sau asupra căreia se exercită un drept de folosință în condițiile legii, situată la adresa înscrisă în actele de identitate ale persoanei singure/membrilor de familie sau, după caz, adresa la care persoanele sunt înscrise în cartea de imobil și sunt luate în calcul la stabilirea cheltuielilor de întreținere a locuinței. Se asimilează locuinței de domiciliu sau reședinței și Locuința de necesitate, precum și Locuința socială, astfel cum sunt acestea definite potrivit prevederilor prezentului

Regulament;

- l) **Locuință improvizată/neconvențională:** unitate mobilă, unitate provizorie, adăposturi sau structuri provizorii de ex. barăci, alte unități nedestinate locuirii dar care sunt locuite;
- m) **Locuință de necesitate:** locuință destinată cazării temporare: (i) a persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente sau ale căror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari; (ii) a victimelor violenței domestice, ca măsură complementară celor prevăzute de lege în domeniul asistenței sociale și protecției victimelor violenței domestice;
- n) **Locuință socială:** locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței;
- o) **Locuință de sprijin:** locuință cu o suprafață utilă de cel mult 100 mp, care se atribuie cu chirie unor persoane sau familii care au fost evacuate prin proceduri de executare silită din locuințele proprietate personală, în urma neachitării obligațiilor contractuale prevăzute în contracte de credit ipotecar, și a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței;
- p) **Persoană cu handicap:** persoană a cărei mediul social, neadaptat deficiențelor sale fizice, senzoriale, psihice, mentale și/sau asociate, o împiedică total sau îi limitează accesul cu șanse egale la viața societății, necesitând măsuri de protecție în sprijinul integrării și incluziunii sociale;
- q) **Persoană fără locuință:** persoana care nu are stabilit un domiciliu sau o reședință, potrivit dispozițiilor OUG nr. 97/2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români, republicată și cu modificările și completările ulterioare, nu deține o locuință principală sau, după caz, o locuință secundară;
- r) **Persoană singură:** persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și se gospodărește singură. Este asimilat persoanei singure și copilul major care, deși locuiește cu părinții, se gospodărește separat;
- s) **Persoană vârstnică:** persoană care a împlinit vârsta de pensionare stabilită prin lege;
- t) **Repartiție:** act eliberat fiecărui beneficiar de Locuință înscris în lista de repartizare a locuințelor, care cuprinde datele de identificare ale titularului repartiției și ale Locuinței repartizate și în baza căruia se va încheia contractul de închiriere;
- u) **Unitate individuală:** unitate funcțională, componentă a unui condominiu, formată din una sau mai multe camere de locuit și/sau spații cu altă destinație situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită, de regulă, de o singură gospodărie. În cazul în care accesul la unitatea funcțională sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta trebuie să fie asigurat printr-o cale de acces sau servitute de trecere, menționate obligatoriu în actele juridice și înscrise în cartea funciară.

CAPITOLUL II. CONSTITUIREA FONDULUI DE LOCUINȚE

Art. 4. Fondul de Locuințe, format din Locuințe sociale, Locuințe de necesitate și Locuințe de sprijin, aflat în administrarea autorității publice a orașului Otopeni este constituit din:

- Locuințe din fondul locativ de stat care sunt date în administrarea U.A.T. Orașul Otopeni;
- Locuințe rezultate în urma schimbării destinației unor imobile din aceea de spațiu cu altă destinație în spații cu destinație de locuință;

- Locuințe de sprijin și Locuințe sociale care fac parte din domeniul public al U.A.T. Orașul Otopeni.

Art. 5. Consiliul Local al Orașului Otopeni controlează și răspunde de fondul de Locuințe aflat în administrarea U.A.T. Orașul Otopeni, acesta putând actualiza ori de câte ori este necesar lista Locuințelor atât prin adăugarea sau eliminarea unor Locuințe în funcție de necesitățile constatate în timp.

Art. 6. Pe pagina de internet a Primăriei Orașului Otopeni precum și la avizierul Primăriei Orașului Otopeni se va afișa anual până la data de 1 octombrie, și ori de câte ori va fi necesar, un anunț privind Locuințele disponibile în vederea închirierii.

CAPITOLUL III. ÎNREGISTRAREA CERERILOR ȘI REPARTIZAREA LOCUINTELOR ÎN REGIM DE ÎNCHIRIERE

A. COMISIA SOCIALĂ

Art. 7. Cererile pentru repartizarea de Locuințe în regim de închiriere se vor repartiza, spre competență soluționare, Comisiei sociale constituită cu atribuții în acest sens prin Hotărâre a Consiliului Local al Orașului Otopeni.

Art. 8. Structura Comisiei sociale va fi formată din minim ____ membri, dintre care ____ membri din rândul funcționari publici/angajaților din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Otopeni și/sau a instituțiilor publice aflate în subordinea Consiliului Local al Orașului Otopeni și din ____ membri din rândul consilierilor locali.

Art. 9. Comisia socială, astfel numită, va avea ca principale atribuții:

- a) afișează la sediul primăriei Orașului Otopeni numărul Locuințelor și gradul de ocupare al acestora, criteriile în baza cărora se repartizează Locuințele, actele justificative necesare care însoțesc cererea și locul de primire a cererilor.
- b) asigură întocmirea referatelor pentru fiecare solicitant de Locuință în parte, care trebuie să cuprindă propuneri motivate de aprobare sau de respingere a cererii, având în vedere criteriile aprobate de către Consiliul Local al Orașului Otopeni în acest sens și prevederile prezentului Regulament;
- c) verifică și analizează dosarele solicitanților de Locuințe anual după data de 1 noiembrie a fiecărui an și ori de câte ori o Locuință devine disponibilă;
- d) stabilește punctajul fiecărui solicitant de Locuință, în baza Criteriilor și a ordinii de priorități stabilite prin prezentul Regulament;
- e) întocmește lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească în anul următor o Locuință, în ordinea de prioritate stabilită prin prezentul Regulament și o transmite Compartimentului Administrarea Domeniului Public și Privat și Fond Locativ care va întocmi proiectul de Hotărâre pentru aprobarea Listelor de repartizare pe care îl va supune spre aprobare Consiliului Local;
- f) solicită Direcției de Asistență Socială întocmirea de anchete sociale pentru fiecare cerere aflată în evidență;
- g) propune măsuri cu privire la situațiile semnalate de către Direcția Asistență Socială și de către compartimentul de specialitate cu privire la contractele de închiriere în curs de desfășurare;
- h) verifică anual starea de fapt a Locuințelor închiriate și a documentelor chiriașilor;
- i) face propuneri de modificare a criteriilor în baza cărora se repartizează Locuințele și/sau a ordinii de prioritate, în situația în care se impune, și le supune, prin intermediul

Compartimentului Administrarea Domeniului Public și Privat și Fond Locativ, aprobării Consiliului Local al Orașului Otopeni;

- j) analizează solicitările de schimb de Locuințe pe baza documentelor justificative pe care le supun aprobării Consiliului Local al Orașului Otopeni dacă acestea întrunesc condițiile prevăzute de prezentul Regulament;
- k) analizează solicitările de prelungire a locațiunii după expirarea perioadei contractuale în condițiile prezentului Regulament precum și a legislației în vigoare și le supune aprobării Consiliului Local al Orașului Otopeni;
- l) poate propune la momentul prelungirii locațiunii schimbarea Locuinței pentru titularii contractelor, dacă spațiul închiriat este excedentar cu peste 20% suprafeței minimale prevăzută în Anexa 1 pct. B - din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificări și completări ulterioare;
- m) analizează și înaintează Primarului Orașului Otopeni propunerile de reziliere a contractelor de închiriere și după caz propunerile de evacuare a ocupanților Locuințelor ale căror contracte de închiriere au fost reziliate sau au încetat prin ajungerea la termen și a căror durată nu a mai fost prelungită;
- n) alte atribuții ce pot fi stabilite prin lege sau de către Consiliul Local al Orașului Otopeni.

Art. 10. Comisia Socială își desfășoară activitatea potrivit Regulamentului de organizare și funcționarea a acesteia, aprobat prin Hotărârea a Consiliul Local al Orașului Otopeni, și se întrunește în ședință anual și ori de câte ori este necesar.

Art. 11. Membrii Comisiei sociale nu pot vota o propunere care are ca obiect atribuirea cu chirie a unei Locuințe unei persoane care le este rudă sau afin până la gradul IV inclusiv.

Art. 12. În realizarea atribuțiilor ce le revin, membrii Comisiei sociale vor fi sprijiniți de către Direcția Asistență Socială și de către Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat și Fond Locativ.

Art. 13. Comisia socială se va întruni în ședințe de lucru de câte ori este nevoie, în vederea soluționării tuturor problemelor ce se vor ivi cu privire la administrarea Locuințelor, conform prevederilor prezentului Regulament și a legislației în vigoare.

B. CERERILE PRIVIND REPARTIZAREA UNEI LOCUINȚE

Art. 14. În vederea repartizării unei Locuințe în regim de închiriere potrivit prevederilor prezentului Regulament, solicitantul de Locuință va întocmi și va depune o cerere tip, potrivit modelului din Anexa nr. 1 la prezentul Regulament, împreună cu documentele menționate în Anexa nr. 2 la prezentul Regulament, după cum va fi cazul.

Art. 15. Cererile împreună cu documentele aferente pentru repartizarea unei Locuințe se vor depune la sediul Primăriei Orașului Otopeni, la registratura generală, pe parcursul întregului an calendaristic.

Art. 16. Cererile depuse în perioada 01 ianuarie – 15 octombrie vor fi analizate anual de către Comisia socială după data de 01 noiembrie a anului în curs. Cererile depuse după această perioadă vor fi analizate de către Comisia socială în anul următor până la data de 1 noiembrie.

Art. 17. Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat și Fond Locativ va verifica lunar disponibilitatea fondului locativ.

Art. 18. În situația în care după data de 1 noiembrie a fiecărui an calendaristic și până la 1 noiembrie a anului următor devin disponibile Locuințe, Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat și Fond Locativ va notifica Comisia socială care va proceda la analiza și soluționarea

cererilor înregistrate după data de 1 noiembrie și sfârșitul lunii ce precedă datei întrunirii Comisiei sociale.

Art. 19. La stabilirea ordinii de priorități se vor avea în vedere atât cererile solicitanților declarați eligibili dar cărora nu le-au fost repartizate Locuințe din lipsă de Locuințe precum și cererile nou depuse după data de 1 noiembrie a fiecărui an calendaristic. Toate cererile vor fi analizare/reanalizate pentru verificarea îndeplinirii Criteriilor la data întrunirii Comisiei sociale.

C. CRITERII DE ELIGIBILITATE: PERSOANE CARE POT BENEFICIA DE O LOCUINȚĂ ÎN ÎNCHIRIERE

Art. 20. Solicitantul unei Locuințe trebuie să fie cetățean român cu domiciliul pe raza U.A.T. Orașul Otopeni.

Art. 21. Au acces la o Locuință, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar total pe 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 și care se încadrează în următoarele categorii de persoane îndreptățite să primească cu prioritate o Locuință:

- a) beneficiari ai Legii recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977 nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare;
- b) beneficiari ai Decretului-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- c) tineri care au vârsta de până la 35 ani;
- d) tinerii proveniți din instituțiile de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani;
- e) invalizii de gradul I și II;
- f) persoanele cu handicap;
- g) pensionarii;
- h) persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari;
- i) veteranii și văduvele de război;
- j) alte persoane/familii vulnerabile ce pot fi stabilite punctual de către Consiliul Local în funcție de problemele locative identificate.

Art. 22. Nu pot beneficia de Locuințe, persoanele sau familiile care se găsesc în următoarele situații:

- a) membrii familiei soțul, soția, copii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună dețin o locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite 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;
- b) nu au domiciliul pe raza U.A.T. Orașul Otopeni;
- c) au înstrăinat o locuință, inclusiv casă de vacanță, după data de 1 ianuarie 1990;

- d) au beneficiat și/sau beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
- e) dețin o altă locuință în folosință în calitate de chiriaș;
- f) au deținut în folosință în calitate de chiriaș o locuință din fondul locativ de stat sau din proprietatea publică/privată a U.A.T. Orașul Otopeni și le-a încetat calitatea de chiriaș din culpa lor sau au pricinuit stricăciuni Locuinței;
- g) au fost evacuați dintr-o locuință aparținând sau administrată de U.A.T. Orașul Otopeni, sau contractul de închiriere încheiat cu U.A.T. Orașul Otopeni a fost reziliat pentru neplata chiriei/utilităților, sau părăsire de locuință;
- h) au refuzat în scris, fără un motiv întemeiat, ocuparea unei Locuințe repartizate;
- i) au refuzat ocuparea unui loc într-un cămin pentru persoane vârstnice sau după caz în alte centre rezidențiale;
- j) dețin în proprietate terenuri construibile;
- k) dețin în proprietate mai mult de un autovehicul de tipul: autoutilitare, autocamioane de orice fel cu sau fără remorci, rulote, autobuze, microbuze;
- l) obțin alte venituri în afara celor declarate;
- m) au debite restante la bugetul local și bugetul de stat.

Art. 23. Prin excepție de la prevederile art. 22 de mai sus pot beneficia de Locuințe victimele violenței domestice numai până la data finalizării partajului prin una dintre modalitățile prevăzute de lege.

Art. 24. La determinarea venitului net mediu lunar pe membru de familie se au în vedere veniturile prevăzute de art. 61 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare. Acestea includ veniturile neimpozabile prevăzute la art. 62 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, sumele reprezentând valoarea obținută după aplicarea cotei de impozitare asupra venitului impozabil stabilit conform Legii nr. 227/2015, cu modificările și completările ulterioare, obligații legale de întreținere față de copii și/sau față de părinți și alte creanțe legale, cu excepția venitului minim de incluziune și a veniturilor prevăzute la art. 10 alin. (2) din Legea nr. 196/2016 privind venitul minim de incluziune, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 25. Venitul net lunar pe familie se stabilește pe baza adeverinței de venit emisă de angajator, a adeverinței emisă de Agenția Națională de Administrare Fiscală și a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale. Declarațiile de venit făcute cu nesinceritate atrag răspunderea materială sau penală, după caz.

Art. 26. Direcția Asistență Socială din cadrul Primăriei Orașului Otopeni verifică în teren situația locativă a fiecărui solicitant de Locuință și întocmește câte un raport de anchetă socială pentru fiecare cerere de Locuință, pe care îl transmite Comisiei sociale.

Art. 27. Lipsa raportului de anchetă socială conduce la respingerea cererii solicitantului de Locuință de către Comisia socială.

Art. 28. (1) Locuințele de necesitate se repartizează temporar exclusiv (i) persoanelor și familiilor ale căror locuințe aflate pe raza Orașului Otopeni au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente sau ale căror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari; (ii) victimelor violenței domestice, ca măsură complementară celor prevăzute de lege în domeniul

asistenței sociale și protecției victimelor violenței domestice.

(2) În cazul în care numărul solicitărilor pentru o locuință de necesitate depășește numărul locuințelor cu această destinație disponibile sau numărul locuințelor cărora le poate fi stabilită această destinație temporar, consiliul local al orașului Otopeni stabilește printr-o hotărâre adoptată în acest sens, criteriile pe baza cărora se repartizează locuințele de necesitate.

Art. 29. Locuințele de sprijin se repartizează exclusiv persoanelor sau familiilor care au fost evacuate prin proceduri de executare silită din locuințele proprietate personală, în urma neachitării obligațiilor contractuale prevăzute în contracte de credit ipotecar, și a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.

Art. 30. Dacă solicitantul nu îndeplinește cel puțin unul dintre criteriile de eligibilitate, cererea sa de repartizare a unei Locuințe va fi respinsă.

D. STABILIREA ORDINII DE PRIORITATE

Art. 31. Închirierea Locuințelor se face în baza ordinii de prioritate întocmită și aprobată, în condițiile legii și a prezentului Regulament, de către Consiliul Local al Orașului Otopeni.

Art. 32. Ordinea de prioritate se stabilește printre solicitanții eligibili, în cadrul fiecărei categorii de persoane beneficiare fiind avute în vedere următoarele criterii de ierarhizare:

- a) mărimea veniturilor: venitul mediu net lunar/membru de familie (ultimele 12 luni);
- b) situația locativă a solicitanților: condițiile de locuit ale solicitanților;
- c) componența familiei/gospodăriei: numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitanții, starea civilă;
- d) starea sănătății solicitanților sau a unor membri ai familiilor acestora;
- e) apartenența solicitanților la un grup vulnerabil, definit potrivit Legii asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, expuși riscului de excluziune socială și marginalizare;
- f) vechimea cererii;
- g) studii absolvite de solicitanți: nivelul studiilor;
- h) criterii speciale.

Art. 33. Fiecărui criteriu de ierarhizare stabilit la art. 32 de mai sus i se atribuie un punctaj potrivit celor prevăzute în Anexa nr. 3 la prezentul Regulament.

Art. 34. După analizarea cererilor împreună cu documentele prezentate de către solicitant și după realizarea anchetei sociale, Comisia socială determină punctajul total al fiecărei cereri.

Art. 35. În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați în funcție de vechimea cererii, luându-se în considerare data efectivă a înregistrării cererii (ziua, luna, anul) având prioritate solicitantul cu cererea cu vechimea cea mai mare.

Art. 36. În cazul în care criteriul vechimii nu este relevant, cererile având aceeași vechime, departajarea se va realiza în funcție de situația locativă la data repartizării Locuințelor având prioritate solicitantul a cărui situație locativă este în mod iminent gravă, Direcția de Asistență Socială urmând a emite un referat în acest sens.

E. REPARTIZAREA LOCUINȚELOR

Art. 37. Anual, după data de 1 noiembrie și ori de câte ori se va dovedi necesar, după analizarea și după atribuirea punctajului total fiecărei cereri de atribuire cu chirie a unei Locuințe, pe baza ordinii de prioritate aprobată de Consiliul Local al Orașului Otopeni prin prezentul Regulament, Comisia socială va întocmi Liste de repartizare a Locuințelor disponibile pentru închiriere, pe categorii de Locuințe, pe care le va propune spre aprobare Consiliului Local al Orașului Otopeni.

Art. 38. Propunerea de repartizare a Locuințelor se va face cu respectarea următoarelor criterii privind exigențele minimale privitor la numărul de persoane raportat la numărul de camere:

- a) numărul de camere al Locuinței propuse pentru repartizare să nu fie mai mare decât numărul membrilor de familie declarați în cererea de solicitare a Locuinței și care urmează să fie înscrși în contractul de închiriere, excepție făcând situația prevăzută de art. 20 din Legea 448/2006, republicată sau altă situație prevăzută expres de lege;
- b) respectarea exigențelor minimale prevăzute în anexa nr. 1 punctul B din Legea 114/1996, republicată, privitoare la numărul de persoane raportat la numărul de camere, astfel:
 - (i) 1 persoană – 1 cameră
 - (ii) 2 persoane – 2 camere
 - (iii) 3,4 persoane – 3 camere
 - (iv) 5,6 persoane – 4 camere (în situația epuizării numărului legal de camere la care au dreptul solicitanții de Locuință, aceștia pot să opteze în ordinea de prioritate pentru repartizarea unei Locuințe cu un număr de camere inferior celui specificat în anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996, referitoare la exigențele minimale, dând o declarație notarială în acest sens).

Art. 39. Listele de repartizare a Locuințelor disponibile pentru închiriere vor cuprinde:

- a) ordinea de prioritate în listă;
- b) numele și prenumele solicitantului;
- c) categoria locuinței solicitate;
- d) vechimea cererii;
- e) adresa de domiciliu;
- f) număr de camere repartizat;
- g) total punctaj cumulat.

Art. 40. Listele de repartizare vor fi întocmite în ordine descrescătoare punctajului primit pentru fiecare categorie de Locuință, punctajul cel mai mare reprezentând prioritatea cea mai mare.

Art. 41. Listele de repartizare vor conține o propunere de repartizare a cererilor proporțional cu numărul de Locuințe disponibile la data întocmirii Listelor de repartizare.

Art. 42. În cazul în care vor exista mai multe cereri eligibile decât Locuințe disponibile atunci Comisia socială va întocmi o listă de rezervă cu aceste cereri respectând aceleași principii la stabilirea ordinii de prioritate.

Art. 43. Listele de repartizare întocmite potrivit prezentului Regulament împreună cu listele de rezervă vor fi supuse aprobării Consiliului Local al Orașului Otopeni în primul trimestru al anului următor.

Art. 44. Listele privind repartizarea și închirierea Locuințelor se vor afișa la sediul Primăriei Orașului Otopeni în termen de 10 zile de la data aprobării acestora prin Hotărâre a Consiliului Local și se vor publica în format electronic, pe site-ul oficial al Primăriei Orașului Otopeni, aplicând anonimizarea/pseudonimizarea datelor cu caracter personal, conform Regulamentului nr. 679 din 27 aprilie 2016, privind protecția persoanelor fizice, solicitanți putând identifica cererile depuse după numărul de înregistrare primit la registratura generală la data depunerii acestora.

Art. 45. Contestațiile cu privire la poziția de pe listele de repartizare sau cu privire la punctajul acordat, aprobate prin Hotărâre a Consiliului Local al Orașului Otopeni, se vor înainta instanței de contencios administrativ competente, potrivit legii.

CAPITOLUL IV. ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR

A. CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE

Art. 46. În vederea repartizării efective a Locuințelor potrivit Listelor de repartizare aprobate de către Consiliul Local al Orașului Otopeni, Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat și Fond Locativ va contacta fiecare solicitant a cărui cerere a fost aprobată, telefonic (dacă este posibil) și va notifica prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire trimisă la domiciliul solicitantului conform datelor existente la dosar.

Art. 47.

47.1. În situația în care solicitantul notificat nu se prezintă pentru repartizarea Locuinței disponibile, în termen de 15 de zile de la comunicarea notificării, Locuința disponibilă se va repartiza solicitantului care a solicitat Locuința aflat pe poziția imediat următoare din Lista de repartizare. Acest algoritm va fi aplicat până la epuizarea Listei de repartizare.

47.2. În cazul în care, după epuizarea cererilor de pe Lista de repartizare, rămân Locuințe disponibile ca urmare a unor refuzuri ale solicitanților de repartizare a Locuinței și încheierea contractului de închiriere, oricare ar fi motivul, atunci Locuințele vor fi repartizate primului solicitant din Lista de repartizare de rezervă sub condiția ca până la data repartizării să nu fie înregistrate la registratura generală a Primăriei Orașului Otopeni cereri noi de repartizare de Locuințe. Același algoritm va fi aplicat până la epuizarea Listei de rezervă.

47.3. În cazul în care vor exista cereri noi depuse până la data repartizării unei Locuințe unui solicitant din Lista de repartizare de rezervă atunci, Comisia socială va proceda la analiza noilor cereri depuse și stabilirea ordinii de prioritate în raport cu toate cererile existente eligibile aprobate dar cărora nu le-a fost repartizată o Locuință din motiv de indisponibilitate fond locativ.

Art. 48. Închirierea Locuințelor se face pe baza contractului cadru de închiriere prevăzut în Anexa nr. 4 la prezentul Regulament.

Art. 49. Contractul de închiriere se încheie de către primar sau de către o persoană împuternicită de acesta cu beneficiatul/beneficiarii stabiliți de Consiliul Local prin Listele de repartizare aprobate.

Art. 50. Titularul contractului de închiriere are obligația să aducă la cunoștință Compartimentului Administrarea Domeniului Public și Privat și Fond Locativ orice modificare survenită față de situația inițială (nașterea unui copil, căsătorie, divorț, schimbarea domiciliului, etc.)

Art. 51. Titularul contractului de închiriere poate fi schimbat cu un alt membru din familie major, înscris în contractul de închiriere, fără a fi necesară o nouă aprobare a Consiliului Local, în următoarele situații: divorț, căsătorie, titularul contractului de închiriere nu mai locuiește pe o durată de 3 luni consecutiv în Locuința închiriată, cu condiția ca persoana cu care este înlocuit titularul contractului să fie membru al familiei titularului de contract și numai după verificarea criteriilor de eligibilitate, în baza documentelor justificative, situație în care se va încheia un Act adițional la contractul de închiriere.

Art. 52. Contractul de închiriere constituie titlu executoriu.

B. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 53. Contractele de închiriere se vor încheia pe o perioadă de maximum 5 ani, cu posibilitatea de prelungire în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.

Art. 54. Toate contractele de închiriere, indiferent de data lor de începere, vor fi încheiate astfel încât acestea să expire la aceeași dată, respectiv 31 martie. De exemplu, dacă durata unui contract de închiriere va începe la data de 1 iulie 2025 acesta va expira la data de 31 martie 2029 acesta urmând a fi încheiat pentru o durată de maximum 4 ani și 10 luni.

Art. 55. După expirarea perioadei inițiale de maximum 5 ani, contractele de închiriere pot fi prelungete pe o nouă perioadă de maximum 5 ani, fără a exista un număr limitat de prelungiri, cu respectarea prevederilor art. 1783 Cod civil.

Art. 56. Prin excepție, în cazul Locuințelor de necesitate, contractul de închiriere se încheie:

- a) până la înlăturarea efectelor care au făcut inutilizabile locuințele beneficiarilor în urma unor catastrofe naturale sau accidente sau care sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari;
- b) pe perioada de valabilitate a ordinului de protecție provizoriu emis de polițist și/sau a ordinului de protecție emis de instanța judecătorească în condițiile legii, în cazul victimelor violenței domestice.

C. PRELUNGIREA DURATEI CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 57. Prelungirea duratei contractelor de închiriere se face în baza unei solicitări scrise din partea chiriașului și sub condiția îndeplinirii condițiilor de repartizare a unei Locuințe din fondul locativ, în vigoare la data solicitării prelungirii duratei contractului de închiriere.

Art. 58. Cererea de prelungire a duratei contractului de închiriere împreună cu documentele prevăzute în Anexa nr. 2 la prezentul Regulament vor fi depuse de către chiriaș până la data de 30 octombrie a anului anterior celui în care va expira durata contractului de închiriere.

Art. 59. Comisia socială va proceda anual, după data de 1 noiembrie, la analizarea tuturor cererilor de prelungire a duratei contractelor de închiriere împreună cu documentele aferente, aplicând criteriile de eligibilitate și de ierarhizare în vigoare la data analizării cererilor de prelungire, dacă există astfel de cereri de prelungire înregistrate.

Art. 60. La analizarea cererilor de prelungire, Comisia socială va verifica doar dacă beneficiarii Locuințelor îndeplinesc în continuare condițiile pentru acordarea Locuinței, fără a se mai întocmi o listă de repartizare.

Art. 61. Pentru prelungirea duratei contractului de închiriere, solicitantul nu trebuie să figureze cu datorii la bugetul local, chirie și utilități.

Art. 62. După analizarea cererilor de prelungire, Comisia socială va întocmi o listă cu cererile eligibile pentru prelungire pe care o supune aprobării Consiliului Local în vederea prelungirii duratei contractelor de închiriere.

Art. 63. În cazul în care durata contractelor de închiriere nu se prelungește, chiriașii sunt obligați să părăsească Locuința la expirarea termenului contractual.

D. REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 64. Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situații:

64.1. la cererea locatorului, atunci când:

- a) chiriașul nu a achitat chiria și majorările de întârziere cel puțin 3 luni consecutiv;
 - b) chiriașul nu a achitat cheltuielile cu utilitățile cel puțin 3 luni consecutiv;
 - c) chiriașul sau orice alt membru al familiei sale cu care locuiește a pricinuit însemnate stricăciuni Locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - d) chiriașul sau orice alt membru al familiei sale cu care locuiește are un comportament care face imposibilă conviețuirea ori împiedică folosirea normală a Locuinței;
 - e) chiriașul nu a efectuat lucrările de întreținere, reparații și igienizare, care cad în sarcina acestuia potrivit contractului de închiriere;
 - f) chiriașul subînchiriază, transmite dreptul de folosință asupra Locuinței sau schimbă destinația spațiului închiriat;
 - g) chiriașul nu mai locuiește pe o durată de 3 luni consecutiv în Locuința închiriată, cu excepția unor situații întemeiate cum ar fi spitalizarea/acordarea de îngrijire medicală în centre specializate, detașare în interes de serviciu;
 - h) chiriașul nu respectă clauzele contractuale;
 - i) chiriașul nu a notificat Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat, Fond Locativ, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării Locuinței;
 - j) în cazul în care venitul mediu net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea nr. 114/1996, republicată și cu modificările și completările ulterioare, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare;
- 64.2.** la cererea chiriașului cu obligația acestuia de a notifica în prealabil locatorul, într-un termen de minimum 60 de zile, pentru neîndeplinirea de către locator a obligațiilor asumate prin contractul de închiriere.
- Art. 65.** În caz de reziliere a contractului de închiriere, chiriașul este obligat să predea Locuința în termen de 30 zile de la data notificării de reziliere.
- Art. 66.** Chiria și cheltuielile privind utilitățile se datorează până la data predării Locuinței.
- Art. 67.** Somarea și chemarea în judecată a chiriașilor restanțieri la plata cheltuielilor de chirie și/sau întreținere, se face prin emiterea de notificări privind recuperarea sumelor datorate bugetului local și/sau asociațiilor de proprietari/locatari.
- Art. 68.** Dosarele astfel constituite cu debitorii la plata chiriei și utilităților aferente Locuinței, se comunică Serviciului de Impozite și Taxe, în vederea inițierii procedurilor legale pentru reziliere contract/ evacuare/ recuperarea creanțelor.
- Art. 69.** Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat, Fond Locativ va verifica starea de fapt a Locuințelor închiriate și documentele chiriașilor și vor propune Comisiei sociale, măsurile pe care le consideră necesare pentru respectarea prevederilor legale privind exploatarea, întreținerea și închirierea acestora. În cazul în care, cu ocazia a 2 verificări consecutive, în termen de maxim 30 de zile se constată că Locuința este ocupată de către alte persoane decât titularul și persoanele menționate în contractul de închiriere, se va proceda la rezilierea contractului de închiriere și evacuarea acestora din Locuință.
- Art. 70.** Evacuarea chiriașilor se face fără cerere de chemare în judecată, ca urmare a rezilierii unilaterale a contractului de închiriere, cu somație prealabilă, în termen de 30 de zile de la înștiințare.

E. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 71. Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- 71.1. prin expirarea duratei contractului de închiriere, cu excepția cazului în care aceasta este prelungită prin Hotărârea a Consiliului Local;

71.2. la cererea chiriaşului cu obligaţia acestuia de a notifica în prealabil locatorul, într-un termen de minimum 60 de zile;

71.3. în cazul decesului titularului contractului de închiriere, cu excepţia situaţiilor prevăzute la art. 72 de mai jos;

71.4. la încetarea/neîndeplinirea criteriilor de eligibilitate ce au stat la baza repartizării Locuinţelor;

71.5. în cazul în care bunul închiriat este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit conform destinaţiei sale.

Art. 72. (1) În cazul decesului titularului contractului de închiriere, închirierea poate continua după caz, la cerere, cu următoarele categorii de persoane:

- în beneficiul soţului/soţiei dacă au locuit împreună cu titularul şi au fost înscrşi în contractul de închiriere;
- în beneficiul descendenţilor sau ascendenţilor dacă au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere şi au fost înscrşi în contractul de închiriere;
- în beneficiul altor persoane care au avut acelaşi domiciliu cu titularul, cel puţin 2 ani şi care au fost înscrise în contractul de închiriere.

(2) În cazul prevăzut la alin. (1) închirierea poate continua sub condiţia achitării debitelor la bugetul local izvorâte din contractul de închiriere.

Art. 73. În cazul în care părţile nu convin asupra prelungirii duratei contractului de închiriere, chiriaşul este obligat să părăsească Locuinţa la expirarea termenului contractual.

CAPITOLUL V. SCHIMBUL DE LOCUINŢE

Art. 74. Schimbul de Locuinţă se poate realiza la iniţiativa beneficiarului (chiriaşului) Locuinţei sau la iniţiativa Comisiei sociale.

Art. 75. În cazul existenţei unor Locuinţe rămase vacante pe perioada exploatării acestora în regim de închiriere, la solicitarea chiriaşilor, acestea pot fi supuse schimbului de Locuinţe, cu condiţia ca schimbul să se realizeze în perioada de valabilitate a contractului de închiriere, sau, la prelungirea contractelor de închiriere. Schimbul de locuinţe se poate realiza doar între unităţi locative din aceeaşi categorie. Locuinţele devenite vacante după efectuarea schimbului de Locuinţă se repartizează solicitanţilor care au înregistrate cereri în condiţiile legii.

Art. 76. În situaţia în care în urma verificării cererilor de prelungire, Comisia socială constată că numărul de persoane aflate în întreţinerea solicitantului s-a modificat şi /sau în alte situaţii temeinic justificate, Comisia poate propune Consiliului Local al Oraşului Otopeni, cu respectarea exigenţelor minimale prevăzute în anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, schimbarea Locuinţei atribuită unui chiriaş cu o altă Locuinţă vacantă de aceeaşi categorie.

Art. 77. Schimbarea unei Locuinţe atribuită cu o altă Locuinţă vacantă se va putea realiza doar după verificarea actelor doveditoare de către membrii din Comisia socială iar în caz de egalitate de punctaj, se are în vedere data depunerii cererii, având prioritate cererea înregistrată cu o dată mai veche.

Art. 78. Schimbarea Locuinţei nu se va putea realiza dacă solicitantul chiriaş a pricinuit stricăciuni sau deteriorări Locuinţei, sau, a acumulat restanţe la chirie/plata utilităţilor mai mari de 2 (două) luni consecutive. Schimbarea locuinţei se poate realiza doar cu aprobarea Consiliului Local.

CAPITOLUL VI. STABILIREA CHIRIEI

Art. 79. Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor OUG nr. 40/1999 privind

protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 80. Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul repartiției se stabilește odată cu încheierea contractului de închiriere.

Art. 81. Nivelul chiriei pentru Locuințele sociale nu va depăși 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie. Diferența până la valoarea nominală a chiriei, calculată astfel încât să acopere cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, impozitele pe clădiri și pe teren, precum și recuperarea investiției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, va fi subvenționată de la bugetul local al Orașului Otopeni.

Art. 82. Nivelul chirilor pe fiecare categorie de Locuință va fi aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al Orașului Otopeni.

Art. 83. Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice primăriei, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, potrivit prevederilor prezentului Regulament.

CAPITOLUL VII. REPARTIZAREA CHELTUIELILOR COMUNE

Art. 84. Cheltuielile comune a utilităților aferente Locuințelor repartizare în închiriere se vor achita de beneficiarii Locuințelor direct către asociațiile de proprietari/locatari în baza listelor emise de către aceste asociații ce cuprind obligațiile lunare de plată, aferente consumului efectuat.

Art. 85. Pentru orice alte utilități necesare exploatării în condiții normale a Locuințelor, ce pot fi furnizate în baza unui contract individual încheiat între furnizorul de utilități/servicii și beneficiarul Locuințe, chiriașul va proceda la încheierea contractelor de utilități necesare, contracte a căror durată va fi egală cel mult cu durata contractului de închiriere.

CAPITOLUL VIII. VERIFICAREA ANUALĂ A CRITERIILOR DE ELIGIBILITATE

Art. 86. Anual, după data de 1 noiembrie, de regulă odată cu analizarea cererilor noi și/sau a cererilor de prelungire, Comisia socială procedează exclusiv la reverificarea criteriilor de eligibilitate ale beneficiarilor Locuințelor închiriate respectiv dacă:

- a) venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, este sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care reanalizează criteriile de eligibilitate;
- b) solicitantul se încadrează în categoria persoanelor care au dreptul să beneficieze de o Locuință.

Art. 87. În situația în care în urma reverificării criteriilor de eligibilitate, Comisia socială constată că oricare dintre criteriile de eligibilitate nu mai sunt întrunite atunci aceasta va propune Primarului Orașului Otopeni rezilierea contractului de închiriere potrivit prevederilor prezentului Regulament.

CAPITOLUL IX. DISPOZIȚII FINALE

Art. 88. Prevederile prezentului Regulament vor fi actualizate ori de câte ori se va considera necesar prin Hotărâre a Consiliului Local adoptată cu respectarea prevederilor legale privind transparența publică.

Art. 89. Următoarele anexe fac parte integrantă din Prezentul Regulament:

- Anexa nr. 1 – Formular cerere tip
- Anexa nr. 2 – Listă documente justificative pe care solicitanții trebuie să le prezinte în vederea analizării cererilor depuse pentru repartizarea unei Locuințe
- Anexa nr. 3 - Ordine de prioritate: criterii de ierarhizare
- Anexa nr. 4 – Contract cadru de închiriere – Locuințe sociale/Locuințe de necesitate/Locuințe de sprijin
- Anexa nr. 5 – Repartiția

Proiect

Anexa nr. 1 la Regulament: Cerere



ROMANIA
JUDETUL ILFOV
PRIMARIA ORASULUI OTOPENI
www.otopeniro.ro; secretariat@otopeniro.ro

Str. 23 August, nr.10, tel.(021)352.00.33, (021)352.00.35, fax.(021)352.00.34

CERERE

Subsemnatul(a) _____ domiciliat(ă) în orașul
Otopeni, str. _____ nr. _____, bloc __, sc. _____, ap. _____,
posesor al C.I. seria _____ nr. _____, eliberat de _____ la data
de _____, având CNP _____, solicit:

- ☐ atribuirea cu chirie a unei locuințe sociale/de necesitate/de sprijin
☐ prelungirea contractului de închiriere nr. _____ din _____

Menționez prin prezenta ca voi respecta toate clauzele contractuale și că voi aduce la cunoștință în termen de 30 zile, orice modificare intervenită în ceea ce privește situația veniturilor subsemnatului și a membrilor din contractul de închiriere, precum și a modificărilor privind membrii incluși în contractul de închiriere (renunțare drepturi locative, schimbare nume, deces etc.).

La prezenta cerere anexez următoarele documente:

- declarație, în formă autentică, din care să rezulte faptul că titularul de contract precum și membrii familiei acestuia, nu au deținut și nu au înstrăinat o locuință, după ian.1990;
- adeverință de la Direcția Impozite și Taxe, din care să rezulte faptul că titularul de contract, precum și membrii majori ai familiei acestuia, nu dețin în prezent un alt imobil în proprietate;
- adeverințe de venit, cupon de pensie sau alte venituri de la titular sau de la membrii înscrși în contract care realizează venituri, iar pentru cei care nu realizează nici un fel de venit, adeverință ANAF, din care să rezulte că nu realizează venituri impozabile;
- acte studii solicitant;
- copii acte stare civilă (carte de identitate, certificat de căsătorie, certificat de naștere);
- dovada achitării tuturor cheltuielilor de întreținere, emisă de asociațiile de proprietari/locatari.
- certificat persoană cu handicap
- adeverință de la unitatea de învățământ a copilului peste 3 ani, care să ateste prezența în instituția de învățământ;
- alte acte în sprijinul cererii, conform opisului anexat.

Semnătură,

Anexa nr. 2 la Regulament: Listă documente justificative

LISTĂ DOCUMENTE JUSTIFICATIVE PE CARE SOLICITANȚII TREBUIE SĂ LE PREZINTE ÎN VEDEREA ANALIZĂRII CERERILOR DEPUSE PENTRU REPARTIZAREA UNEI LOCUINȚE

- 1) cerere formular tip cu opis documente justificative depuse;
- 2) act de identitate solicitant și membrii familiei (certificate de naștere copii sub 14 ani);
- 3) acte de stare civilă (certificate de căsătorie, sentință civilă divorț, sentință civilă privind domiciliul minorului, etc.);
- 4) acte doveditoare privind veniturile realizate pe ultimele 12 luni pentru fiecare membru de familie major (adeverință salar, cupon pensie, indemnizație handicap, dispoziție stabilire indemnizație/stimulent de inserție pentru creșterea copilului, adeverință de venit emisă de A.N.A.F., adeverință ajutor social și sau alte forme legale de venit, etc.);
- 5) declarație notarială care să cuprindă, după caz, următoarele:
 - a) „nu deține în proprietate o locuință, nu a înstrăinat o locuință după data de 01.01.1990, nu a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe și nu deține în calitate de chirieș o altă locuință din fondul locativ de stat”;
 - b) pentru persoanele majore că nu realizează venituri;
 - c) vechimea domiciliului în orașul Otopeni (în cazul în care nu poate face dovada cu C.I.);
 - d) situația locativă actuală, respectiv informații cu privire la data de la care locuiește în imobil, numărul persoanelor cu care locuiește și gospodărește împreună, suprafața, modul de folosință a imobilului (chirie, comodat) etc.;
- 6) documente justificative privind suprafața locuibilă (contract de închiriere, contract vânzare-cumpărare/extras CF și Certificat fiscal emis de Direcția Taxe și Impozite din Primăria Orașului Otopeni;
- 7) acte studii solicitant și membrii familiei;
- 8) adeverință de la unitatea de învățământ a copilului peste 3 ani, care să ateste prezența în instituția de învățământ;
- 9) acte doveditoare pentru solicitanții care se încadrează în următoarele categorii:
 - a) provin din instituțiile de ocrotire socială;
 - b) sunt încadrați într-un grad de handicap/invaliditate, sau au în întreținere persoane cu dizabilități;
 - c) solicitantul sau un alt membru al familiei suferă de o boală care necesită o cameră în plus, conform Anexei nr. 2 din OUG nr. 40/1999, cu modificările și completările ulterioare;
 - d) sunt veterani sau văduve de război, pensionari sau victime ale violenței domestice;
 - e) sunt persoane persecutate politic, deportate, prizonieri, cu începere de la 1 Martie 1945;
 - f) sunt beneficiarii ai Legii recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977 nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare;
 - g) sunt beneficiari ai Decretului-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
 - h) chiriașii cărora li s-a pus în vedere prin Hotărâre Judecătorească să evacueze locuința, ca urmare a redobândirii dreptului de proprietate a foștilor proprietari;
 - i) acte cu privire la starea de sănătate, pentru alte boli cronice (certificate medicale, etc.);
 - j) certificat de cazier judiciar pentru solicitant și pentru fiecare membru de familie major;
- 10) orice alte documente considerate justificative de către solicitant pentru punctarea criteriilor de ierarhizare prevăzute în Regulament.

Copiile documentelor solicitate se confruntă cu originalul de către funcționarul public care a semnat pentru preluarea dosarului aplicându-se sigiliul „conform cu originalul” pe fiecare document în parte.

Anexa nr. 3 la Regulament: Ordine de prioritate: Criterii de ierarhizare

ORDINE DE PRIORITATE: CRITERII DE IERARHIZARE

**MĂRIMEA VENITURILOR: VENITUL MEDIU NET LUNAR/MEMBRU DE FAMILIE
(ULTIMELE 12 LUNI)**

Pentru a acorda prioritate persoanelor cu veniturile cele mai reduse, în vederea stabilirii ordinii de prioritate se definesc următoarele praguri de venituri, cele mai multe puncte fiind alocate cazurilor cu cele mai mici venituri:

Nr. crt.	Criteriu de ierarhizare	Punctaj
1.	Venitul mediu net lunar/membru de familie mai mic decât sau egal cu venitul lunar minim pe economie	25 puncte
2.	Venitul mediu net lunar/membru de familie între venitul lunar minim net pe economie și venitul lunar mediu pe economie inclusiv, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea	20 puncte

SITUAȚIA LOCATIVĂ A SOLICITANȚILOR: CONDIȚIILE DE LOCUIT ALE SOLICITANȚILOR

În cadrul acestui criteriu de ierarhizare se vor acorda cele mai multe puncte persoanelor ale căror condiții de viață sunt caracterizate prin cele mai intense și multiple forme ale deprivării materiale/locale:

Nr. crt.	Criteriu de ierarhizare	Punctaj
1.	Tineri, care locuiesc la data depunerii cererii în centre de ocrotire sau au ieșit din astfel de centre cu maximum 2 ani înainte de depunerea cererii	15 puncte
2.	Solicitantul care la data depunerii cererii locuiește în centre rezidențiale, adăposturi de noapte, spații închiriate de asociații/fundații, sau locuințe de necesitate, sau au ieșit din astfel de unități cu maximum 2 ani înainte de depunerea cererii	10 puncte
3.	Chiriaș în spațiu deținut de terți	10 puncte
4.	Tolerat în spațiu	7 puncte
5.	Locuință improvizată/neconvențională	8 puncte
6.	Locuință cu condiții improprii	6 puncte

7.	Ocupant al unei locuințe informale	5 puncte
8.	Locuire într-un mediu nesănătos/poluat (în proximitatea unor rampe de deșeuri, situri industriale toxice, stații de epurare a apei sau altele asemenea)	1 puncte
9.	Suprafață locuibilă disponibilă mai mare de 18 mp/membru al familiei solicitantului	3 puncte
10.	Suprafață locuibilă disponibilă între 18 - 15,01 mp/membru al familiei solicitantului	5 puncte
11.	Suprafață locuibilă disponibilă între 15 - 12,01 mp/membru al familiei solicitantului	7 puncte
12.	Suprafață locuibilă disponibilă între 12 - 8 mp/membru al familiei solicitantului	9 puncte
13.	Suprafață locuibilă disponibilă mai mică de 8 mp/membru al familiei solicitantului	10 puncte

Notă: În cazul celor tolerați în spațiu, toată suprafața locativă a imobilului se împarte la numărul total al locatarilor, în care sunt incluși și cei care nu fac parte din familia solicitantului de locuință, dar care locuiesc în același imobil.

În cazul spațiilor locative închiriate, suprafața locativă deținută conform contractului de închiriere se împarte numai la numărul membrilor familiei solicitantului de Locuință.

COMPONENTA FAMILIEI/GOSPODĂRIEI: NUMĂRUL COPIILOR ȘI AL CELORLALTE PERSOANE CARE GOSPODĂRESC ÎMPREUNĂ CU SOLICITANȚII, STAREA CIVILĂ

În cadrul acestui criteriu de ierarhizare se va acorda prioritate solicitanților care au persoane (copii sau adulți) în întreținere:

Nr. crt.	Criteriu de ierarhizare	Punctaj
1.	Căsătorit	10 puncte
2.	Divorțat/Văduv cu copii în întreținere	12 puncte
4.	Uniune consensuală	9 puncte
5.	Necăsătorit	8 puncte
6.	Pentru fiecare copil aflat în întreținere	2 puncte
7.	Pentru fiecare altă persoană aflată în întreținere	1 puncte

Notă: Situația stării civile va fi atestată cu documente. Se vor considera parteneri într-o uniune consensuală cuplurile fără copii atunci când partenerii au același domiciliu și cuplurile cu copii, dacă din ancheta socială reiese că partenerii locuiesc împreună.

STAREA SĂNĂTĂȚII SOLICITANȚILOR SAU A UNOR MEMBRII AI FAMILIILOR ACESTORA

În cadrul acestui criteriu de ierarhizare se va acorda prioritate cazurilor de invaliditate, dizabilitate (încadrare într-un grad de handicap), boli cronice. Solicitantul, membrii familiei (soțul, soția, copii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună) sau orice alt membru aflat în întreținerea solicitantului suferă de o boală și/sau sunt încadrați în grad de handicap, pentru fiecare astfel de persoană acordându-se următorul punctaj:

Nr. crt.	Criteriu de ierarhizare	Punctaj
1.	Persoană cu handicap grav cu asistent personal ce necesită o cameră în plus conform prevederilor art. 20 din Legea 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată și cu modificările ulterioare	10 puncte
2.	Persoană cu handicap grav fără asistent personal	9 puncte
3.	Persoană cu handicap accentuat	8 puncte
4.	Persoană cu handicap mediu	7 puncte
5.	Persoană cu handicap ușor	6 puncte
6.	Persoană cu grad de invaliditate	5 puncte
7.	Alte boli pentru care este necesară atribuirea unei camere în plus, cele menționate în anexa nr. 2 la OUG nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare	10 puncte

APARTENENȚA SOLICITANȚILOR LA UN GRUP VULNERABIL, DEFINIT POTRIVIT LEGII ASISTENȚEI SOCIALE NR. 292/2011, CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE, EXPUȘI RISCULUI DE EXCLUZIUNE SOCIALĂ ȘI MARGINALIZARE

Grupul vulnerabil desemnează persoane sau familii care sunt în risc de a-și pierde capacitatea de satisfacere a nevoilor zilnice de trai din cauza unor situații de boală, dizabilitate, sărăcie, dependență de droguri sau de alcool ori a altor situații care conduc la vulnerabilitate economică și socială. În cadrul acestui criteriu de ierarhizare se va acorda prioritate cazurilor de marginalizare socială.

Nr. crt.	Criteriu de ierarhizare
1.	Beneficiari ai Legii recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977 nr.

	341/2004, cu modificările și completările ulterioare
2.	Beneficiari ai Decretului-lege nr.118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare
3.	Tineri care au vârsta de până la 35 ani
4.	Tinerii proveniți din instituțiile de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani
5.	Invalizii de gradul I și II
6.	Persoanele cu handicap
7.	Pensionarii
8.	Persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari
9.	Veteranii și văduvele de război
10.	Nu are loc de muncă
11.	Locuiește în condiții improprii
12.	Are unul sau mai mulți copii în întreținere sau face parte dintr-o familie cu mulți copii în întreținere;
13.	Persoană vârstnică fără susținători legali
14.	Are în întreținere o persoană încadrată în categoria persoanelor cu handicap grav, accentuat ori invaliditate gradul I sau II;
15.	A executat o pedeapsă privativă de libertate.

Având în vedere că mare parte dintre situațiile enumerate mai sus drept criterii de ierarhizare au fost deja punctate separat, la acest criteriu se vor distinge următoarele punctaje:

- persoanele care se află în cel puțin două din situațiile enumerate mai sus 2 puncte;
- persoanele care se află în trei din situațiile enumerate mai sus 3 puncte;
- persoanele care se află în patru din situațiile enumerate mai sus 4 puncte;
- persoanele care se află în mai multe de 5 dintre din situațiile mai sus enumerate 5 puncte;

punctajul fiind cu atât mai mare cu cât mai multe situații dificile se cumulează în cazul persoanei/familiei solicitante.

VECHIMEA CERERII

Nr. crt.	Criteriu de ierarhizare	Punctaj
1.	Pentru fiecare an calendaristic	1 punct

STUDII ABSOLVITE DE SOLICITANȚI: NIVELUL STUDIILOR

În cadrul acestui criteriu de ierarhizare se va acorda prioritate unui nivel crescut al studiilor. Solicitantului, membrilor familiei (soțul, soția, copii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună) sau oricărui alt membru aflat în întreținerea solicitantului li se va acorda următorul punctaj, punctajul fiind acordat pentru fiecare persoană care întrunește condițiile de studiu:

Nr. crt.	Criteriu de ierarhizare	Punctaj
1.	Fără studii și fără pregătire profesională	5 puncte
2.	Cu școală generală, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă	8 puncte
3.	Cu studii medii, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă .	10 puncte
4.	Cu pregătire profesională, prin studii medii sau profesionale de specialitate și/sau prin studii superioare de scurtă durată	13 puncte
5.	Cu studii superioare	15 puncte

CRITERII SPECIALE

Nr. crt.	Criteriu de ierarhizare	Punctaj
1.	Sportivii de performanță cu rezultate deosebite pe plan național și internațional legitimați la cluburi sportive afiliate federațiilor de specialitate	10 puncte
2.	Persoane a căror copii aflați în întreținere urmează cursurile sistemului de învățământ (toți copii care frecventează cursurile sistemului de învățământ până la vârsta de 26 de ani).	10 puncte

**Anexa nr. 4 la Regulament: Contract de închiriere Locuințe sociale / Locuințe de necesitate /
Locuințe de sprijin**

**CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinația de locuință**

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. U.A.T. ORAȘUL OTOPENI, unitate administrativ teritorială cu sediul administrativ în orașul Otopeni, str. 23 August nr. 10, jud. Ilfov, telefon 021.352.00.33, fax 021.352.00.34, C.I.F. 4364446, cont trezorerie nr., deschis la Trezoreria Ilfov, reprezentat prin, în calitate de, în baza HCL nr. /, în calitate de administrator al fondului locativ de stat/ fondului imobiliar ce aparține domeniului public/privat al U.A.T. Orașul Otopeni și locator, denumit în continuare „**Locatorul**”,

și

2. Domnul/Doamna....., având C.N.P., posesor al cărții de identitate seria nr., eliberată de la data de, în calitate de chiriaș, denumit în continuare „**Chiriașul**”,

denumite în continuare în mod colectiv „**Părțile**” sau fiecare individual „**Partea**”, în baza prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și a Hotărârii Consiliului Local al Orașului Otopeni nr. din, poziția nr. din anexă, au convenit să încheie prezentul contract de închiriere denumit în cele ce urmează „**Contractul**”, după cum urmează:

În prezentul Contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural și vice versa, acolo unde acest lucru este permis de context.

Termenul „zi” sau „zile” sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice, dacă nu se specifică în mod diferit.

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Primul, în calitate de Locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de Chiriaș, ia cu chirie locuința din orașul Otopeni, județul Ilfov, strada nr., bl., sc., et., ap. compusă din camere în suprafață de mp (camera mp, camera mp, camera mp, camera mp), dependențe în suprafață de mp (baie mp, bucătărie mp, WC mp, debara mp, cămară mp, boxă mp, hol mp, pod mp, pivniță mp, boxă mp), mp curte (grădină) și mp terasă, folosite în exclusivitate, și, folosite în comun, potrivit Fișei suprafeței locative închiriate prevăzută în *Anexa nr. 1* la prezentul Contract, denumită în cele ce urmează în prezentul Contract „**Locuința**”.

2.2. Locuința care face obiectul închirierii este o locuință socială/locuință de necesitate/locuință de sprijin și va fi folosită de Chiriaș și de membrii familiei menționați în comunicarea repartiției, astfel:

a) _____ - Titular Contract

- b) _____ - soț/soție
- c) _____ - copil aflat în întreținere
- d) _____ -.

2.3. Locuința descrisă la punctul 2.1. se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire încheiat între Părțile contractante, care face parte integrantă din prezentul Contract.

CAPITOLUL III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Contractul se încheie pe o perioadă de _____, de la data semnării procesului de predare – primire a Locuinței, prevăzut în *Anexa nr. 2* la prezentul Contract, și până la data de _____.

3.2. Contractul va putea fi prelungit în conformitate cu prevederile Regulamentului privind administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor din fondul locativ de stat și din fondul locativ al U.A.T. Orașul Otopeni aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Otopeni nr. _____ din data de _____.

CAPITOLUL IV. CHIRIA

4.1. Chiria totală lunară aferentă Locuinței închiriate, este de lei/lună, calculată în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare, potrivit Fișei de calcul prevăzută în *Anexa nr. 3* la prezentul Contract.

4.2. Plata chiriei se suportă, corespunzător art. 44 alin. 2 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel:

- a) lei de către Chiriaș;
- b) lei de la bugetul local al Orașului Otopeni;

4.3. Cota-parte pe care o suportă Chiriașul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia, potrivit prevederilor art. 45 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Diferența se va suporta din bugetul local al Orașului Otopeni. Se vor avea în vedere pentru acest calcul prevederile legale în vigoare cu privire la locațiunea locuințelor.

4.4. Chiria se achită lunar, în numerar la casieria Serviciului de Impozite și Taxe a Orașului Otopeni din str. 23 August nr. 10 sau prin virament bancar în contul RO43TREZ42121360250XXXXX deschis la Trezoreria Ilfov, până la sfârșitul lunii pentru care se efectuează plata. Chiria se poate plăti și anticipat pentru o perioadă mai mare de o lună.

4.5. În caz de neplată a chiriei, Chiriașul va fi executat silit și va fi obligat să achite chiria restantă, majorările de întârziere, dobânda și cheltuielile de judecată.

4.6. Pentru luna în care se semnează Contractul, plata chiriei corespunzătoare, se va efectua de către Chiriaș în termen de 15 zile calendaristice de la data semnării Contractului.

4.7. Chiria va fi indexată anual cu indicii de inflație comunicat de Direcția Județeană de Statistică Ilfov, pentru anul anterior, începând cu 31 martie a anului în curs.

4.8. Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris Chiriașului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată.

4.9. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca penalitatea să poată depăși totalul chiriei restante. Potrivit art. 1523 Cod Civil debitorul se află de drept în întârziere la împlinirea termenului scadent de plată a chiriei și utilităților. În caz de neplată la termen a chiriei și utilităților, rezilierea Contractului se face de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

4.10. Chiriașul, în baza art. 20 din Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a certificatului nr...../..... de încadrare în grad de handicap grav, este scutit de plata chiriei aferentă Locuinței închiriate, începând cu data de până la data de....., când expiră valabilitatea certificatului de încadrare în grad de handicap al titularului/membrului de familie. Astfel, prevederile prezentului capitol IV, nu se aplică pe perioada scutirii Chiriașului de plata chiriei.

CAPITOLUL V. REPARTIZAREA CHELTUIELILOR COMUNE

5.1. Cheltuielile comune cu utilitățile aferente Locuinței închiriate se vor achita de Chiriaș direct către asociația de proprietari/locatari în baza listelor emise de către această asociație ce cuprind obligațiile lunare de plată, aferente consumului efectuat.

5.2. Pentru orice alte utilități necesare exploatării în condiții normale a Locuinței, ce pot fi furnizate în baza unui contract individual încheiat între furnizorul de utilități/servicii și Chiriaș, Chiriașul va proceda la încheierea contractelor de utilități necesare, contracte a căror durată va fi egală cu durata Contractului de închiriere.

CAPITOLUL VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

6.1. Locatorul se obligă:

- a) să predea Chiriașului Locuința închiriată în stare normală de folosință;
- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea Locuinței în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii;
- c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii în care se află Locuința, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare, etc.), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, subsoluri);
- d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (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.);
- e) să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant Chiriașului folosința liniștită și utilă a Locuinței, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință.

6.2. Chiriașul se obligă:

- a) să achite lunar chiria aferentă Locuinței închiriate, conform prevederilor capitolului IV din prezentul Contract. În caz de neplată a chiriei, timp de trei luni consecutive, Contractul se reziliază de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată, cu plată de daune, după caz;
- b) să achite lunar obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune aferente Locuinței, respectiv cotele de întreținere către asociația de proprietari/locatari și celelalte cheltuieli/facturi aferente. În caz de neplată a acestora, timp de trei luni consecutive, Contractul se reziliază de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată, cu plată de daune, după caz;
- c) să încheie contracte cu furnizorii de utilități în condițiile stabilite prin lege și reglementările specifice acestora pentru Locuința închiriată;
- d) să asigure reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a Locuinței;
- e) să folosească bunul luat în locațiune cu prudență și diligență și doar potrivit destinației stabilite prin Contract;

- f) să îi notifice de îndată Locatorului necesitatea efectuării reparațiilor în cadrul Locuinței, care sunt în sarcina acestuia din urmă;
- g) să nu execute lucrări de închidere a balcoanelor, logiilor sau teraselor;
- h) să nu execute zugrăveli și vopsitorii exterioare care modifică elementele de fațadă, culorile clădirii în care se află Locuința, cu implicații asupra aspectului arhitectural al acesteia;
- i) să nu execute lucrări de reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară dacă nu se respectă forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei;
- j) să nu execute lucrări interioare de natură să modifice structura sau compartimentarea Locuinței sau care au implicații asupra structurii de rezistență a clădirii în care se află Locuința;
- k) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din spațiile de folosință comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii din care face parte Locuința;
- l) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul Locuinței și în spațiile de folosință comună pe toată durata Contractului;
- m) să nu subînchirieze sau să ceseze în tot sau în parte obiectul prezentului Contract precum să nu transmită dreptul de locuire sau să schimbe destinația Locuinței, caz în care va suporta și daunele aduse Locuinței sau clădirii, după caz;
- n) să nu execute modificări ale Locuinței, fără acordul Locatorului;
- o) să predea Locuința Locatorului la încetarea/rezilierea Contractului, în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea Locuinței;
- p) să aducă la cunoștință Locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar al familiei, sub sancțiunea rezilierii Contractului, de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată;
- q) să aducă la cunoștință Locatorului orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării Locuinței (număr membrii, deținere în proprietate/folosință bunuri imobiliare, etc) sub sancțiunea rezilierii Contractului;
- r) să mențină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii în care se află Locuința, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri); să mențină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, etc.);
- s) să permită accesul în Locuință funcționarilor autorității publice locale în vederea verificării stării Locuinței, cu o notificare prealabilă ce va fi transmisă Chiriașului cu ____ zile înainte de ziua programată pentru efectuarea verificării;
- t) să părăsească Locuința la expirarea termenului contractual, în cazul în care Părțile nu convin asupra prelungirii duratei Contractului;
- u) să achite chiria și cheltuielile privind utilitățile până la data predării Locuinței.

CAPITOLUL VII. REZILIEREA CONTRACTULUI

7.1. Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situații:

7.1.1. la cererea Locatorului, atunci când:

- a) Chiriașul nu a achitat chiria și majorările de întârziere cel puțin 3 luni consecutiv;
- b) Chiriașul nu a achitat cheltuielile cu utilitățile cel puțin 3 luni consecutiv;
- c) Chiriașul sau orice alt membru al familiei sale cu care locuiește a pricinuit însemnate stricăciuni Locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

- d) Chiriașul sau orice alt membru al familiei sale cu care locuiește are un comportament care face imposibilă conviețuirea ori împiedică folosirea normală a Locuinței;
 - e) Chiriașul nu a efectuat lucrările locative de întreținere, reparații și igienizare, care cad în sarcina acestuia potrivit Contractului;
 - f) Chiriașul subînchiriază, transmite dreptul de folosință asupra Locuinței sau schimbă destinația spațiului închiriat;
 - g) Chiriașul nu mai locuiește pe o durată de 3 luni consecutiv în Locuința închiriată, cu excepția unor situații întemeiate cum ar fi spitalizarea/acordarea de îngrijire medicală în centre specializate, detașare în interes de serviciu;
 - h) Chiriașul nu respectă, fără justificare, obligațiile contractuale;
 - i) Chiriașul nu a notificat Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat, Fond Locativ, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării Locuinței;
 - j) în cazul în care venitul mediu net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea nr. 114/1996, republicată și cu modificările și completările ulterioare, iar Chiriașul nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare;
 - k) în cazul în care, cu ocazia a 2 verificări consecutive, în termen de maxim 30 de zile se constată că Locuința este ocupată de către alte persoane decât titularul și persoanele menționate în Contract, se va proceda la rezilierea Contractului și evacuarea acestora din Locuință.
- 7.1.2. la cererea Chiriașului cu obligația acestuia de a notifica în prealabil Locatorul, într-un termen de minimum 60 de zile, pentru neîndeplinirea de către Locator a obligațiilor asumate prin Contract.
- 7.2. În caz de reziliere a Contractului, Chiriașul este obligat să predea Locuința în termen de 30 zile de la data notificării de reziliere.
- 7.3. Chiria și cheltuielile privind utilitățile se datorează până la data predării Locuinței.
- 7.4. Somarea și chemarea în judecată a Chiriașului restanțier la plata cheltuielilor de chirie și/sau întreținere, se face prin emiterea de notificări privind recuperarea sumelor datorate bugetului local și/sau asociațiilor de proprietari/locatari.
- 7.5. Dosarele astfel constituite cu debitorii la plata chiriei și utilităților aferente Locuinței, se comunică Serviciului de Impozite și Taxe, în vederea inițierii procedurilor legale pentru reziliere contract/ evacuare/ recuperarea creanțelor.
- 7.6. Rezilierea Contractului nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente.

CAPITOLUL VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

- 8.1. Prezentul Contract încetează în următoarele situații:
- a) de drept, la expirarea duratei Contractului, cu excepția cazului în care aceasta este prelungită prin Hotărârea a Consiliului Local;
 - b) la cererea Chiriașului cu obligația acestuia de a notifica în prealabil Locatorul, într-un termen de minimum 60 de zile;
 - c) în cazul decesului Chiriașului, cu excepția situațiilor prevăzute la punctul 8.2. de mai jos;
 - d) la încetarea/neîndeplinirea criteriilor de eligibilitate ce au stat la baza repartizării Locuinței;
 - e) în cazul în care bunul închiriat este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit conform destinației sale;
 - f) în cazul în care interesul local o impune, prin denunțarea unilaterală de către Locator, cu obligația acestuia de a notifica Chiriașului intenția de denunțare unilaterală a Contractului cu cel puțin 30 (treizeci) de zile înainte, cu precizarea expresă a motivelor pe care s-a fundamentat hotărârea sa.

8.2. În cazul decesului Chiriaşului, închirierea poate continua după caz, cu următoarele categorii de persoane:

- în beneficiul soţului/soţiei dacă au locuit împreună cu Chiriaşul şi au fost înscrşi în Contract;
- în beneficiul descendenţilor sau ascendenţilor dacă au locuit împreună cu Chiriaşul şi au fost înscrşi în Contract;
- în beneficiul altor persoane care au avut acelaşi domiciliu cu Chiriaşul, cel puţin 2 ani şi care au fost înscrise în Contract.

8.3. În cazul în care Părţile nu convin asupra prelungirii duratei Contractului, Chiriaşul este obligat să părăsească Locuinţa la expirarea termenului contractual.

8.4. Încetarea Contractului nu va avea nici un efect asupra obligaţiilor deja scadente.

8.5. Încetarea, din orice cauză, a Contractului, precum şi hotărârea judecătorească de evacuare a Chiriaşului sunt de drept opozabile şi se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu Chiriaşul.

CAPITOLUL IX. SOLUŢIONAREA LITIGIILOR

9.1. Părţile vor depune toate eforturile necesare pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînţelegere sau dispută care se poate ivi între ele în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea Contractului.

9.2. Dacă, după 15 de zile de la demararea acestor tratative, Părţile nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, acestea se vor adresa instanţelor judecătoreşti competente.

CAPITOLUL X. LIMBA CARE GUVERNEAZĂ CONTRACTUL ŞI LEGEA APLICABILĂ

10.1. Limba care guvernează Contractul este limba română.

10.2. Prezentul Contract va fi interpretat şi guvernat în conformitate cu legea română.

CAPITOLUL XI. COMUNICĂRI

11.1. Orice comunicare între Părţi, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris şi va fi considerată îndeplinită dacă va fi transmisă la sediile prevăzute în partea introductivă a prezentului Contract.

11.2. Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât şi în momentul primirii.

11.3. În cazul în care notificarea se face pe cale poştală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire şi se consideră primită de destinatar la data menţionată de oficiul poştal primitor, pe respectiva confirmare.

11.4. Dacă notificarea este trimisă prin fax sau e-mail, ea se consideră primită, în prima zi lucrătoare, după data la care a fost expediată.

11.5. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre Părţi, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia din modalităţile prevăzute la aliniatele precedente.

CAPITOLUL XII. Dispoziţii finale

12.1. Modificarea prezentului Contract se face numai cu acordul scris al Părților, prin act adițional.

12.2. Prezentul Contract se completează cu prevederile legale în vigoare (Codul Civil, etc.) referitoare la răspunderea locatarului în caz de incendii sau stricăciuni aduse imobilului ori în cazul altor pagube pricinuite locatarului.

12.3. Prezentul Contract constituie titlu executoriu, se va înregistra la organul fiscal competent devenind titlu executoriu pentru plata chiriei până la data predării Locuinței și în privința obligației de restituire a Locuinței în conformitate cu prevederile art.1798 și art.1809 din Codul Civil.

12.4. În caz de încetare a Contractului, Chiriașul renunță la notificarea prevăzută de art. 1038 Cod de Procedură Civilă și recunoaște dreptul Locatorului de a recurge imediat la procedura evacuării prevăzută la cap. 2 din titlul XI, Codul de Procedură Civilă, dacă locațiunea încetează din orice motive, iar dreptul Chiriașului este socotit stins.

12.5. Chiriașul va da o declarație autenticată de un birou notarial (angajament de evacuare) prin care va fi de acord cu evacuarea sa necondiționată în situația nerespectării obligațiilor sale contractuale, declarație care va constitui titlu executoriu de evacuare, ce se va anexa la Contract devenind parte integrantă a Contractului, potrivit Anexei nr. 4 la prezentul Contract.

12.6. În baza titlului executoriu reprezentat de angajamentul de evacuare, în caz de refuz a eliberării de bună voie a Locuinței, Locatorul are dreptul să-l evacueze pe Chiriaș, fără a mai fi necesară obținerea unei hotărâri judecătorești de evacuare și fără punere în întârziere.

12.7. CU PRIVIRE LA CELE DE MAI SUS, asupra cărora Părțile prin reprezentanții lor se declară de acord, a fost încheiat prezentul Contract în trei exemplare originale, dintre care două exemplare pentru Locator și un exemplar pentru Chiriaș.

LOCATOR,

CHIRIAS,

FIȘA SUPRAFETEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE

A. Date privind Locuința închiriată

[illegible][illegible]

CHIRIAS,

Anexa nr. 2 la Contractul de închiriere Locuințe sociale / Locuințe de necesitate / Locuințe de sprijin: Proces-verbal de predare-primire a Locuinței

PROCES-VERBAL

DE PREDARE - PRIMIRE A LOCUINȚEI

Din strada _____ nr. _____ bloc _____ scara _____ etaj _____ apartament _____ oraș Otopeni, județ Ilfov

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. _____ din _____ se încheie prezentul proces-verbal de predare primire a locuinței sociale/de necesitate/de sprijin între U.A.T. Orașul Otopeni, în calitate de proprietar/administrator, prin reprezentantul său _____, care predă și _____ în calitate de chiriaș care primește locuința având încăperile de locuit, dependințele, curtea și grădina, în folosință exclusivă și comună, așa cum sunt specificate în fișa suprafeței locative închiriate.

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește locuința sunt următoarele;

- a) pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc)
- b) ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, druckerele, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile etc.) _____
- c) instalația electrică (prizele, întrerupătoarele comutatoarele, locurile de lampa, aplicile, tablourile electrice, globurile, candelabrele etc.) _____
- d) instalația de încălzire (radiatoare, convectoare, conducte aparente, sobe, centrala termică proprie etc.) _____
- e) instalația sanitară (cazan, baie, cadă, dușuri, vase, scaune si capace WC, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătarii, robinete, etc.) _____
- f) altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier aragaz, sobe metalice de gătit, etc.) _____

3. Acest proces-verbal s-a întocmit astăzi _____ în dublu exemplar, din care unul a fost predat chiriașului.

AM PREDAT,

LOCATOR,

AM PRIMIT,

CHIRIAȘ,

Întocmit,

Anexa nr. 3 la Contractul de închiriere Locuințe sociale / Locuințe de necesitate / Locuințe de sprijin: Fișa de calcul

FIȘĂ DE CALCUL

Pentru stabilirea chiriei lunare a Locuinței deținută de

Zona.....

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp.)	Tarif (lei/mp.)	Coeficient zonă	Valoare
0	1	2	3	4	5
1.	Suprafața locuibilă				(2*3*4)
2.	Reducerea cu 15% pentru camerele situate la subsol, demisol sau în mansarde aflate direct sub acoperiș		X X X X X X		Col 5 rand 1*15%
3.	Reducerea cu 10% pentru locuințele lipsite de apa, canal, electricitate, sau unele dintre acestea				Col 5 rand 1*10%
4.	Reducerea cu 10% pentru locuințe construite din materiale inferioare				Col 5 rand 1*10%
5.	Total I: (1-(2+3+4))				
6.	Suprafață antreu, tindă, vestibul, hol, verandă, culoar, bucatărie, oficiu, debara, cămară, baie, wc				
7.	Suprafață terase, pivnițe, boxe, logii, spălătorii, uscătorii, magazie din zid				
8.	Total II: (5+6+7)				
9.	Salariul mediu net lunar/economie	X		X	X
10.	Venit mediu net lunar pe familie	X		X	X
11.	Venit net lunar pe familie (2*3)	10%		X	
12.	Total chirie locuință (rând 8 sau rând 11)				
13.	Curte și grădina aferentă locuinței	X	X	X	X
14.	TOTAL GENERAL: (12+13)				

LOCATOR,

CHIRIAȘ,

**Anexa nr. 4 la Contractul de închiriere Locuințe sociale / Locuințe de necesitate / Locuințe de
sprijin: Angajament de evacuare - model**

ANGAJAMENT DE EVACUARE

Subsemnatul(a) _____, cetățean _____ cu domiciliul în _____, posesor al cărții de
identitate seria _____ nr. _____ eliberată de _____ la data de _____, în calitate de
reprezentant legal al _____ (denumirea Chiriașului), cu domiciliul în _____, str.
_____, nr. _____, cod poștal _____, email _____,

declar pe propria răspundere că suntem de acord să fim evacuați din spațiul închiriat în suprafață de
_____ mp situat în _____, orașul Otopeni, județul Ilfov, de către reprezentanții U.A.T. Orașul
Otopeni, în calitate de Locator, pentru cauzele de încetare a Contractului de închiriere nr. din
data de, doar prin simpla notificare, fără punere în întârziere, judecată sau alte formalități.

Prezentul angajament de evacuare constituie titlu executoriu și produce efecte depline între părțile
Contractului de închiriere nr. din data de, încheiat între subsemnatul/(a) și U.A.T. Orașul
Otopeni.

Dau prezenta declarație pe propria răspundere, pentru care semnez în fața notarului public, pentru a
servi organelor competente.

Data completării

(nume și prenume)

(semnătura)

Anexa nr. 5 la Regulament: Repartiția

Proiect