

## REGULAMENT

privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov

**CAP. I - CONSIDERAȚII GENERALE**

**Art. 1** Obiectul prezentului regulament îl constituie repartizarea și închirierea locuințelor sociale aflate în proprietatea municipiului Brașov.

**Art. 2** La elaborarea prezentului regulament s-au avut în vedere și au fost respectate prevederile următoarelor acte normative:

- Legea nr. 292/2011 a asistenței sociale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.
- HCL nr. 510/2004 privind instrumentarea solicitărilor de locuințe sociale și verificarea condițiilor de eligibilitate pe perioada de valabilitate a contractului de închiriere, republicată;
- HCL nr. 405/2020 privind darea în administrare, către Direcția de Asistență Socială Brașov, a imobilului (bloc de locuințe sociale), situat în Brașov, str. Zizinului, nr. 144.

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

- principiul transparenței – locuințele sociale se repartizează și se închiriază pe baza listei de priorități aprobată de Consiliul Local al Municipiului Brașov, în condițiile legii;
- principiul egalității și nediscriminării – accesul liber și neîngrădit la locuințe este un drept al fiecărui cetățean.

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

- Familie: soțul, soția, copiii necăsătoriți precum și părinții soților, care locuiesc și se gospodăresc împreună. Este asimilată termenului de familie și situația persoanei necăsătorite care locuiește împreună cu copiii aflați în întreținerea sa.
- Copil: copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul adoptat precum și copilul încredințat unuia dintre soți, dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela sau curatela.
- Persoană singură: persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și gospodărește singură. Este asimilată persoanei singure și copilul major care, deși locuiește cu părinții, se gospodărește separat.
- 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.
- Criteriu: ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuință socială (condiții de locuit, numărul copiilor în întreținere, starea de sănătate, vechimea cererii de locuință etc.).
- Listă de priorități: act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Brașov, în care sunt cuprinși solicitanții de locuință socială care îndeplinesc criteriile, în ordinea descrescătoare a punctajului primit la criteriile de ierarhizare și pe baza căruia se atribuie solicitanților, cu chirie, locuințele sociale disponibile.

- Listă de repartizare: act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Braşov, în care se înscrie un număr de solicitanţi corespunzător numărului de locuinţe sociale, stabilit în ordinea în care aceştia sunt înscrişi în lista de prioritate pentru soluţionarea cererilor şi care îndeplinesc criteriile.
- Repartiţie: act eliberat fiecărui beneficiar de locuinţă socială înscris în lista de repartizare a locuinţelor, care cuprinde datele de identificare ale titularului repartiţiei şi ale locuinţei repartizate şi în baza căreia se va încheia contractul de închiriere.
- Contract de închiriere: actul juridic prin care se stabilesc drepturi şi obligaţii ale locatorului şi locatarului privind închirierea, exploatarea, întreţinerea şi administrarea locuinţei sociale.
- Comisie de analiză: comisie constituită prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Braşov, cu atribuţii privind analizarea solicitărilor de locuinţe sociale, stabilirea ordinii de prioritate în soluţionarea cererilor de locuinţe sociale, în repartizarea locuinţelor sociale şi stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuinţele sociale.

## CAP. II. ANALIZA SOLICITĂRILOR DE LOCUINŢE SOCIALE

**Art. 5** (1) În vederea soluţionării cererilor privind repartizarea unei locuinţe sociale, se va constitui Comisia de analiză a solicitărilor de locuinţe sociale, prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Braşov.

(2) Comisia constituită conform alin. (1) va avea următoarele atribuţii:

- analizează până la data de 1 noiembrie a anului în curs cererile pentru locuinţele sociale;
- întocmeşte lista cuprinzând solicitanţii îndreptăţiţi să primească în anul următor o locuinţă socială, în ordinea de prioritate stabilită şi o transmite serviciului de specialitate al DAS, care va întocmi proiect de hotărâre al consiliului local pentru aprobarea listei;
- întocmeşte lista de repartizare a locuinţelor sociale şi face propuneri privind alocarea spaţiului după criteriile prevăzute;
- face propuneri de modificare a criteriilor în baza cărora se repartizează locuinţele sociale, în situaţia în care se impune.

**Art. 6** (1) Cererile şi dosarele pentru locuinţă socială se vor depune la sediul Direcţiei de Asistenţă Socială Braşov, str. Panselelor nr.23.

(2) Dosarele solicitanţilor de locuinţă socială, împreună cu cererea şi actele necesare se vor depune în toată perioada unui an calendaristic.

(3) Cererile depuse în perioada 01 ianuarie – 15 octombrie vor fi analizate de către Comisia constituită conform art. 5, până la data de 01 noiembrie a anului în curs.

(4) Cererile depuse după perioada prevăzută la alin.(3) vor fi analizate de către Comisia constituită conform art. 5, anul următor.

**Art. 7** Categoriile de persoane îndreptăţite să primească o locuinţă socială sunt următoarele:

- persoanele şi familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuinţele retrocedate foştilor proprietari;
- tinerii care au vârsta de până la 35 de ani;
- tinerii proveniţi din instituţii de ocrotire socială şi care au împlinit vârsta de 18 ani;
- invalizii de gradul I, II;
- persoanele cu handicap;
- pensionarii;
- veteranii şi văduvele de război;
- beneficiarii prevederilor Legii recunoaşterii de eroii-martiri şi luptătorii care au contribuit la victoria Revoluţiei române din decembrie 1989, precum şi faţă de persoanele care şi-au jertfit viaţa sau au avut de suferit în urma revoltei muncitoreşti anticomuniste de la Braşov din noiembrie 1987 nr. 341/2004, cu modificările şi completările ulterioare;
- beneficiarii prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum şi

celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 8** (1) Nu pot beneficia de locuință socială, persoanele sau familiile care se găsesc în vreuna din următoarele situații:

- nu au domiciliul în municipiul Brașov;
- dețin în proprietate o locuință;
- dețin terenuri care depășesc 1000 mp în zona urbană și 2000 mp în zona rurală ;
- au înstrăinat o locuință proprietate, după 1 ianuarie 1990;
- au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe
- dețin în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ de stat;
- au deținut în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ de stat și au fost evacuați sau contractul de închiriere a fost reziliat din motive imputabile lor (pentru neplată chirie/utilități, părăsire de locuință etc).
- au refuzat ocuparea unui loc în Căminul pentru Persoane Vârstnice Brașov sau după caz, în alte centre rezidențiale;
- dețin în proprietate/folosință:
  - a) Autoturism și/sau motocicletă cu o vechime mai mică de 10 ani
  - b) Două sau mai multe autoturisme și/sau motociclete cu o vechime mai mare de 10 ani
  - c) Autovehicule: autoutilitare, autocamioane de orice fel cu sau fără remorci, rulote, autobuze, microbuze
  - d) Utilaje agricole: tractor, combină autopropulsată
- obțin alte venituri în afara celor declarate.

(2) Neeligibilitatea pentru atribuirea unei locuințe sociale există și în cazul în care soții/soțiile sau copiii care locuiesc și gospodăresc împreună cu solicitantul se află în una din situațiile menționate la alin. (1).

**Art. 9** (1) Au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința.

(2) La determinarea venitului net lunar pe membru de familie se au în vedere toate veniturile realizate de persoana singură/familie.

(3) Venitul net lunar pe persoană se stabilește pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare, potrivit legii.

**Art. 10** Actele necesare analizării cererii precum și repartizării locuinței sociale sunt:

(1) Actele obligatorii:

- cerere tip;
- declarație tip privind veniturile;
- declarație tip pe proprie răspundere privind condițiile de locuit;
- declarație tip pe proprie răspundere - din care să rezulte următoarele:
  - nu dețin în proprietate o locuință ;
  - nu dețin teren;
  - nu am înstrăinat o locuință proprietate după data de 01.01.1990 ;
  - nu am beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe ;
  - nu dețin în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ de stat
  - nu am fost evacuat dintr-o locuință din fondul locativ de stat, din motive imputabile mie;
  - nu au refuzat o repartiție de locuință din fondul locativ de stat ;
  - nu au refuzat ocuparea unui loc în Căminul pentru Persoane Vârstnice Brașov;
  - nu obțin alte venituri în afara celor declarate.
- nu dețin în proprietate/folosință:
  - a) autoturism și/sau motocicletă cu o vechime mai mică de 10 ani

b) două sau mai multe autoturisme și/sau motociclete cu o vechime mai mare de 10 ani

c) autovehicule: autoutilitare, autocamioane de orice fel cu sau fără remorci, rulote, autobuze, microbuze

d) utilaje agricole: tractor, combină autopropulsată

- acte doveditoare din care să reiasă domiciliul stabil și vechimea în municipiul Brașov; persoanele cu handicap pot avea domiciliul/reședința în municipiul Brașov;

- adeverință de venit din care să rezulte venitul mediu net lunar, realizat în ultimele 12 luni, pentru fiecare membru al familiei (după caz: adeverințe de venit de la angajator, adeverință de venit de la Administrația Financiară, cupoane de pensie, indemnizație etc.);

- certificat de naștere - solicitant și membrii familiei (xerocopii);

- documente de identitate (B.I./C.I./CIP) pentru titular și membrii familiei unde este cazul (xerocopii);

- chitanțe plăți utilități (gaz, curent, apă) (xerocopie).

- acte doveditoare privind plata chiriei. (xerocopie).

(2) Alte acte necesare, după caz:

- sentința judecătorească definitivă de evacuare din imobilul revendicat în conformitate cu Legea nr. 112/1995, cu modificările și completările ulterioare, și Legea nr.10/2001, cu modificările și completările ulterioare (xerocopie);

- certificat de căsătorie (xerocopie);

- sentință de divorț (xerocopie);

- certificat de deces pentru soț/ soție (xerocopie);

- adeverință din centrul de plasament pt. tinerii peste 18 ani proveniți din acea instituție;

- certificat de încadrare într-o categorie de persoane cu handicap (xerocopie);

- decizie asupra capacității de muncă și decizie de pensionare pentru cei pensionați pentru invaliditate (xerocopie);

- certificat de revoluționar – revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 (xerocopie);

- certificat de revoluționar; urmaș al unei persoane decedate în revoluția din decembrie 1989 (xerocopie);

- documente din care să rezulte calitatea de veteran de război; beneficiar al Decretului - lege nr. 118/1990 și a celor deportați în străinătate / prizonieri (xerocopie);

- diplomă de studii superioare (xerocopie);

- contract de închiriere pentru spațiul deținut cu titlu de chirie, contract de comodat, contract pentru acordarea de servicii sociale cu cazare, alte acte care atestă locuirea legală (xerocopie);

**Art.11** La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe se vor avea în vedere Criteriile de repartizare stabilite de către Direcția de Asistență Socială Brașov prin Serviciul Prestații Sociale și aprobate prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Brașov.

**Art.12** Direcția de Asistență Socială Brașov verifică în teren situația socio-locativă a fiecărui solicitant de locuință socială și întocmește un raport de evaluare socio-locativă.

**Art.13** Lipsa raportului prevăzut la art. 12 conduce la respingerea dosarului de către Comisia de analiză a solicitărilor de locuință socială.

**Art. 14** (1) În urma analizării solicitărilor de locuință socială, Comisia de analiză întocmește lista de priorități cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință socială, în ordinea de prioritate stabilită.

(2) Lista de priorități va fi transmisă către Direcția de Asistență Socială Brașov - Serviciul Prestații Sociale, până la data de 30 noiembrie a anului în curs, pentru a fi supusă spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Brașov.

(3) Contestațiile cu privire la poziția de pe lista de priorități sau cu privire la punctajul acordat se vor adresa instanței de contencios administrativ competente, potrivit legii.

**Art. 15** Lista de priorități va cuprinde:

- nume și prenume solicitant;

- număr poziție în listă;

- total punctaj.

**Art. 16** Lista de priorități se va afișa la sediul Primăriei Municipiului Brașov, B-dul Eroilor nr.8, în termen de 10 zile de la aprobarea acesteia prin hotărârea consiliului local și se va putea consulta și la Direcția de Asistență Socială Brașov, str. Panselelor nr.23.

### **Cap. III REPARTIZAREA LOCUINȚELOR SOCIALE**

**Art. 17** (1) Repartizarea locuințelor sociale în Municipiul Brașov se face în baza listei de priorități cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință socială, prevăzută la art.15, aprobată anual în condițiile legii, de către Consiliul Local al Municipiului Brașov.

(2) În funcție de numărul și structura locuințelor sociale disponibile, Comisia de analiză întocmește lista de repartizare a locuințelor sociale, ținând cont de ordinea stabilită în lista de priorități rămasă definitivă și ținând cont de următoarele criterii de departajare:

- numărul membrilor familiei solicitantului;
- număr persoane încadrate cu grad de handicap;
- familie monoparentală;
- nu dețin nici un autoturism/familie;
- solicitantul nou are prioritate;
- vechimea dosarului;
- număr contracte de muncă/ familie.

(3) Lista de repartizare va fi transmisă către Direcția de Asistență Socială Brașov - Serviciul prestații Sociale pentru a fi supusă spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Brașov.

(4) Lista de repartizare va cuprinde:

- nume și prenume solicitant;
- număr poziție în lista de priorități;
- total punctaj în lista de priorități;
- număr de membri din familie;
- date locuința socială repartizată (adresa, nr. camere, etc).

### **CAP. IV. ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR SOCIALE**

**Art. 18** În vederea încheierii contractului de închiriere pentru locuințe sociale, beneficiarii de repartiții vor prezenta următoarele documente:

- a) repartiția emisă de consiliul local;
- b) buletinul/cartea de identitate;
- c) declarație și adeverința de venit net lunar realizat pe ultimele 12 luni, pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri;
- d) alte documente, după caz, din care pot să rezulte unele drepturi pe care le-au dobândit în legătură cu închirierea locuinței.

**Art. 19** Închirierea locuințelor sociale se face pe o perioadă de 5 ani, în baza contractului încheiat între Direcția de Asistență Socială Brașov și chiriaș, conform modelului prevăzut în Anexa la prezentul Regulament.

**Art. 20** În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

**Art. 21** (1) Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situații:

- a) locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive.
- b) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- c) locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- d) locatarul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- e) locatarul a parăsit locuința;

f) locatarul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni consecutive;

g) venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în doi ani fiscali consecutivi, depășește nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

h) locatarul a schimbat destinația spațiului;

i) locatarul nu a notificat Direcției de Asistență Socială Brașov, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale.

j) în situația în care se constată modificări față de condițiile inițiale și nu sunt îndeplinite criteriile de eligibilitate pentru a beneficia de locuință socială;

k) în cazul în care, cu ocazia a 2 verificări consecutive, se constată că locuința este ocupată de către alte persoane decât titularul și persoanele menționate în contract.

l) în situația în care locatarul nu constituie garanția conform prevederilor prezentului contract,

m) locatarul sau un membru al familiei dobândește bunuri imobile sau mobile, a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe sau deține, în calitate de chiriaș, o altă locuință, din fondul locativ de stat, ulterior încheierii prezentului contract.

n) locatarul sau un membru al familiei

o) în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului, dacă persoanele prevăzute la cap.II, pct.2.3 din prezentul contract, nu au depus cerere de închiriere.

(2) În aceste cazuri locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 zile de la data notificării de reziliere.

(3) Chiria și cheltuielile privind utilitățile se datorează până la data predării locuinței.

**Art. 22** În cazul decesului titularului contractului de închiriere ori a părăsirii locuinței de către acesta, închirierea poate continua, după caz, până la expirarea perioadei contractuale, cu următoarele categorii de persoane:

- soțul/soția dacă au locuit împreună;
- descendenții sau ascendenții dacă au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere și au fost înscrși în contractul de închiriere;
- alte persoane care au avut același domiciliu cu titularul, cel puțin 2 ani și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

**Art. 23** În caz de neplată a chiriei executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească, prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, majorările de întârziere și cheltuielile de judecată. Chiria pe care o suportă chiriașul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia.

**Art. 24** (1) Chiriașii nu pot subînchiria locuințele, nu pot transmite dreptul de folosință a acestora altor persoane și nu pot schimba destinația lor, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz.

(2) Orice clauză contractuală, aviz ori dispoziție, contrare prevederilor alin. 1 sunt nule de drept și determină răspunderea celor în culpă.

**Art. 25** (1) Direcția de Asistență Socială Brașov va verifica anual sau ori de câte ori este necesar îndeplinirea condițiilor de eligibilitate care au stat la baza închirierii locuinței sociale, precum și starea de fapt a locuințelor închiriate, pe toată perioada de valabilitate a contractului de închiriere.

(2) Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice Direcției de Asistență Socială Brașov, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale (modificări venit, număr membrii, etc), sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

**Art. 26** Anterior expirării contractului, titularul contractului de închiriere care dorește să beneficieze în continuare de locuință socială, va depune la Direcția de Asistență Socială Brașov, cererea și actele doveditoare în vederea analizării situației de către Comisie, conform criteriilor aprobate. Termenul de depunere este de cel târziu 15 octombrie a anului anterior expirării contractului.

## **CAP. V STABILIREA CHIRIEI ȘI GARANȚIEI**

**Art. 27** (1) Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul repartiției se stabilește odată cu încheierea contractului de închiriere.

(3) Chiria astfel stabilită se va recalcula o dată cu prezentarea documentelor privind schimbarea venitului mediu net lunar al familiei.

(4) În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului, o garanție în quantum echivalent cu chiria, datorată de locatar, pentru trei luni. Neconstituirea garanției de bună execuție conform prevederilor contractului atrage rezilierea contractului de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată (pact comisoriu). Această garanție se va restitui la data încetării contractului de închiriere, sub condiția îndeplinirii de către locatar a tuturor obligațiilor contractuale, inclusiv obligația de a elibera locuința și de a o readuce în starea inițială.

Aprobat:  
Director General  
Mariana Topoliceanu

Verificat:  
Director General Adjunct  
Luana Mădălina Crăciun

Elaborat : Inspector Gabriela Istrate

ANEXA la REGULAMENTUL  
Privind repartizarea și închirierea locuințelor  
sociale aparținând Municipiului Brașov

**MODEL CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**

Nr. .... / .....

**CAP. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :**

**1. DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ BRAȘOV**, cu sediul în Brașov, Str. Panselor nr. 23, telefon : 0368/469995, fax : 0368/464083, cod fiscal 14206842 reprezentat legal prin Director general, d-na....., legitimată cu buletin/carte de identitate seria ..... nr. ...., eliberat/eliberată de ..... la data de ....., în calitate de **ADMINISTRATOR**, în baza HCL nr. .... / ....., denumit în continuare **LOCATOR**,

și

**2.D-I/D-na.....**, având C.N.P. ...., legitimat cu buletin/carte de identitate seria ..... nr. ...., eliberat/eliberată de ..... la data de ....., în calitate de **CHIRIAȘ**, denumit în continuare **LOCATAR**,

Având în vedere:

- H.C.L. nr. .... / ....., poziția nr. .... din anexă,
- Declarația/declarațiile autentificată/e cu nr. .... / ..... de N.P., D-I/D-na ..... din care rezultă că beneficiarii locuinței nu dețin în proprietate o locuință, nu au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990; nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe; nu dețin în calitate de chiriași o altă locuință din fondul locativ de stat; nu dețin teren; nu obțin alte venituri în afara celor declarate.
- Documentele doveditoare ale venitului pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri, din care să rezulte venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, care este de ..... lei;
- Buletinul statistic nr. .... / ..... al Institutului Național de Statistică din care rezultă, ca pentru luna ..... / ..... câștigul salarial mediu nominal net lunar a fost de ..... lei.
- Copie/copii carte de identitate;
- Copii ale actelor de stare civilă ale tuturor membrilor familiei;
- Prevederile Legii nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Convin de comun acord să încheie prezentul contract de închiriere:

**CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**2.1.** Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea spațiului cu destinația de locuință socială (denumită în continuare locuință), situat în Brașov, str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ...., ap. ....

**2.2.** Locuința este compusă din ..... camere (camera ..... mp, camera ..... mp, camera ..... mp, camera ..... mp), dependințe în suprafață de ..... mp (baie ..... mp, bucătărie ..... mp, WC ..... mp, debara ..... mp, cămară ..... mp, boxă ..... mp, hol ..... mp, pod ..... mp, pivniță ..... mp, boxă ..... mp) și dependințe.

**2.3.** Locuința va fi folosită în exclusivitate de locatar împreună cu membrii familiei sale. Familia este compusă din:

a) D-I/D-na ..... în calitate de....., având C.N.P....., cu domiciliul în Municipiul Brașov, Str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ...., ap. ...., jud. Brașov, posesor al C.I., cu seria ....., nr. ...., eliberată de SPCLEP Brașov la data de:.....



b) D-I/D-na .....în calitate de....., având C.N.P....., cu domiciliul în Municipiul Braşov, Str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ....,ap. ...., jud. Braşov, posesor al C.I., cu seria ....., nr. ...., eliberată de SPCLEP Braşov la data de:.....

**2.4.** Locuinţa se predă în stare de folosinţă cu instalaţiile şi inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire încheiat între locator şi locatar, care face parte integrantă din prezentul contract.

### **CAP. III. DURATA CONTRACTULUI**

**3.1.** Contractul de închiriere se încheie pe o perioadă de 5 ani, de la data semnării procesului de predare – primire.

**3.2.** Părţile pot conveni asupra prelungirii duratei contractului, cu condiţia îndeplinirii de către locatar a criteriilor de eligibilitate, pe baza declaraţiei de venituri şi a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale, în condiţiile în care nu sunt înregistrate alte solicitări de locuinţe sociale sau se află pe o poziţie pe lista de prioritaţi care îi conferă dreptul la repartizarea unei locuinţe sociale.

### **CAP. IV. PREŢUL ÎNCHIRIERII**

**4.1.** Chiria totală lunară aferentă locuinţei închiriate, este de ..... lei/lună (calculată în conformitate cu prevederile H.G. nr. 310/2007 şi O.U.G. nr. 40/1999 privind protecţia chiriaşilor şi stabilirea chiriei pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţe, cu modificările şi completările ulterioare).

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

- de către locatar ..... lei;

- de la bugetul local ..... lei.

Cota-parte pe care o suportă locatarul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia, potrivit prevederilor art. 45 din Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare. Diferenţa se va suporta din bugetul local. Se vor avea în vedere pentru acest calcul prevederile legale în vigoare cu privire la locaţiunea locuinţelor.

**4.3.** Chiria se achită lunar, în numerar la casieria Direcţiei Fiscale Braşov, str. Dorobanţilor nr. 4 sau prin virament bancar în contul ....., până la data de 10 a lunii pentru care se efectuează plata. Chiria se poate plăti şi anticipat pentru o perioadă mai mare de o lună.

**4.4.** În caz de neplata chiriei executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească, prin care chiriaşul va fi obligat să achite chiria restantă, majorările de întârziere, dobânda şi cheltuielile de judecată.

**4.5.** Cuantumul chiriei pe care o suportă chiriaşul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia.

**4.6.** Pentru luna când se semnează contractul, plata chiriei corespunzătoare, se va efectua de către locatar în termen de 15 zile calendaristice de la data încheierii prezentului contract.

**4.7.** Chiria va fi indexată anual cu indicii de inflaţie comunicat de Direcţia Judeţeană de statistică Braşov, pentru anul anterior, începând cu 31 martie a anului în curs.

**4.8.** Pentru neachitarea la termenul de scadenţă a chiriei, de către locatar, se datorează după acest termen majorări de întârziere de 0,1% din cuantumul obligaţiilor contractuale, pe lună sau fracţiune de lună, neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu data de 11 a lunii pentru care se datorează plata, timp de 3 luni de zile, termen după care intervine rezilierea, fără ca majorarea să poată depăşi totalul chiriei restante.

**4.9.** Locatarul, în baza art. 20 din Legea nr. 448/2006 privind protecţia şi promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi a certificatului nr...../..... de încadrare în grad de handicap grav, este scutit de plata chiriei aferentă locuinţei 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 punctelor 4.2 - 4.8 din prezentul capitol "PREŢUL ÎNCHIRIERII", nu se aplică pe perioada scutirii locatarului de plata chiriei.

### **CAP. V. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR**

**5.1.LOCATORUL** se obligă:

a) să predea în stare normală de folosinţă locuinţa;

b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii ;

c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a locuinței, elementele de construcție exterioare ale locuinței (acoperiș, fațade, scăriexterioare, etc. ), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, subsoluri);

d) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, 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 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, etc.).

## **5.2. LOCATARUL se obligă:**

a) Să ia în primire bunul dat în locațiune;

b) Să depună în termen de **90 de zile** de la data încheierii contractului, o garanție în cuantum echivalent cu chiria, datorată pentru trei luni, respectiv ..... lei, care va fi restituită la încetarea contractului sub condiția îndeplinirii de către locatar a tuturor obligațiilor contractuale, inclusiv obligația de a elibera locuința și de a o readuce la starea inițială.

Plata garanției se va efectua în lei, la casieria Direcției Fiscale Brașov, str. Dorobanților nr. 4 sau prin virament bancar în contul .....

Garanția se va recalcula până la data de ..... a fiecărui an, în funcție de indexarea anuală chiriei și va fi depusă în contul locatarului.

Neconstituirea garanției conform prevederilor prezentului contract atrage rezilierea contractului de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată (pact comisoriu).

c) Să achite lunar chiria aferentă locuinței închiriate, conform art. 4.2-4.7. 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;”

d) Să achite lunar obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune. 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;

e) Să efectueze lucrările de întreținere, de reparație, de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;

f) Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

g) Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

h) 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;

i) Să nu execute modificări ale construcției, fără acordul locatorului;

j) 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;

k) Să aducă la cunoștința locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată;

l) Să aducă la cunoștința locatorului orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale (număr membrii, deținere în proprietate/folosință autoturism etc) sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

m) Să plătească cheltuielile de întreținere și utilități în termen, inclusiv penalitățile de întârziere;

- n) Să nu încheie contracte cu furnizorii de utilități (apă, canal, energie electrică, etc.);
- o) În cazul neachitării obligațiilor de mai sus în termen de trei luni de la data primirii facturilor sau de la ultima zi de plată a cheltuielilor afișate de locatar, contractul de închiriere se reziliează de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată, locatarul urmând să evacueze locuința în 30 zile de la rezilierea contractului;
- p) Prevederile lit."c" de la punctul 5.2 nu se aplică pe perioada scutirii locatarului de la plata chiriei;
- q) Să părăsească locuința la expirarea termenului contractual, în cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului;
- r) Să achite chiria și cheltuielile privind utilitățile până la data predării locuinței.

## **Cap. VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

### **6.1. Prezentul contract încetează:**

- a) de drept, la expirarea termenului contractual, dacă părțile nu convin asupra reînnoirii contractului;
- b) prin acordul părților, cu condiția notificării prealabile într-un termen de 30 de zile;
- c) la pierderea locuinței, din cauză de forță majoră.
- d) locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile.

### **6.2. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele situații:**

- a) locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive.
- b) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- c) locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- d) locatarul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- e) locatarul a părăsit locuința;
- f) locatarul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni consecutive;
- g) venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în doi ani fiscali consecutivi, depășește nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- h) locatarul a schimbat destinația spațiului;
- i) locatarul nu a notificat Direcției de Asistență Socială Brașov, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale.
- j) în situația în care se constată modificări față de condițiile inițiale și nu sunt îndeplinite criteriile de eligibilitate pentru a beneficia de locuință socială;
- k) în cazul în care, cu ocazia a 2 verificări consecutive, se constată că locuința este ocupată de către alte persoane decât titularul și persoanele menționate în contract.
- l) în situația în care locatarul nu constituie garanția conform prevederilor prezentului contract,
- m) locatarul sau un membru al familiei dobândește bunuri imobile sau mobile, a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe sau deține, în calitate de chiriaș, o altă locuință, din fondul locativ de stat, ulterior încheierii prezentului contract.
- n) locatarul sau un membru al familiei
- o) în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului, dacă persoanele prevăzute la cap.II, pct.2.3 din prezentul contract, nu au depus cerere de închiriere.

În aceste cazuri locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 zile de la data notificării de reziliere.

## **Cap.VII. Dispoziții finale**

**7.1.** Modificarea prezentului contract se face numai cu acordul scris al părților, prin act adițional.

7.2. 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.

7.3. Prezentul contract constituie titlu executoriu.

7.4. Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriaşului se face în baza unei hotărâri judecătoreşti.

7.5. Serviciul Prestaţii Sociale, Serviciul Administrativ şi Serviciul Contabilitate, Financiar, Buget din cadrul Direcţiei de Asistenţă Socială Braşov, vor urmări derularea clauzelor contractuale.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi \_\_\_\_\_, în \_\_\_\_ exemplare originale.

LOCATOR  
DIRECŢIA DE ASISTENŢĂ SOCIALĂ BRAŞOV

LOCATAR

ANEXA la Contractul de închiriere nr.....

PROCES - VERBAL  
Încheiat astăzi.....

## I. PĂRŢILE

1. **DIRECŢIA DE ASISTENŢĂ SOCIALĂ BRAŞOV**, cu sediul în Braşov, Str. Panselor nr. 23, telefon : 0368/469995, fax : 0368/464083, cod fiscal 14206842 reprezentat legal prin Director general – d-na....., în calitate de ADMINISTRATOR, în baza HCL nr. ..../....., denumit în continuare **LOCATOR**,

Şi

2. **D-I/ D-na.....**, având C.N.P. ...., legitimat cu ....., seria ..... nr. ...., eliberată de SPCLEP Braşov la data....., în calitate de **CHIRIAŞ**, denumit în continuare **LOCATAR**,

## II. OBIECTUL PROCESULUI-VERBAL

Obiectul prezentului proces-verbal îl constituie predarea-primirea spaţiului cu destinaţia de locuinţă socială situată în Braşov, str..... şi a următoarelor bunuri care se găsesc în locuinţă: .....

LOCATOR  
DIRECŢIA DE ASISTENŢĂ SOCIALĂ BRAŞOV

LOCATAR

Aprobat:  
Director General  
Mariana Topoliceanu

Verificat:  
Director General Adjunct  
Luana Mădălina Crăciun

Elaborat : Inspector Gabriela Istrate