

Serviciul Prestații Sociale

Ind. dos.: 2C

Nr. înreg: 107342 Data: 16.12.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
LA PROIECTUL DE
HOTĂRÂRE AL CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând
Municipiului Brașov

A. Având în vedere următoarele prevederi legale:

1. Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

- art. 42: „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.

Venitul net lunar pe familie se stabilește pe baza declarației de venit și a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale.

Declarațiile de venit, făcute cu nesinceritate, atrag răspunderea materială sau penală, după caz..”

- art. 43: „Locuințele sociale se repartizează de către autoritățile administrației publice care le au în administrare [...], și de ele pot beneficia, în ordinea de prioritate stabilită potrivit legii, următoarele categorii de persoane: persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari, tinerii care au vârsta de până la 35 de ani, tinerii proveniți din instituțiile de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani, invalizii de gradul I și II, persoanele cu handicap, pensionarii, veteranii și văduvele de război, beneficiarii prevederilor Legii recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989, precum și față de persoanele care și-au jertfit viața sau care au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987 nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare, și ai prevederilor Decretului-Lege nr. 118/1990 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, alte persoane sau familii îndreptățite.”;

- art.44 „ Contractul de închiriere se încheie de către primar sau de către o persoană împuternicită de acesta cu beneficiarii stabiliți de consiliul local, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor. legale.

Nivelul chiriei nu va depăși 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie. Diferența până la valoarea nominală a chiriei, calculată potrivit art. 31, va fi subvenționată de la bugetul local al unității administrativ-teritoriale unde este situată locuința socială.”

- art. 45 „ Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice primarului, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

În cazurile în care venitul net lunar pe familie s-a modificat, autoritatea administrației publice locale va opera modificarea chiriei și a subvenției acordate, convenite proprietarului.”

- art. 46 ” Contractul de închiriere se poate rezilia:

a) în condițiile prevăzute la art.24 din prezenta lege;

b) 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 prezenta lege, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare.”

- art. 47 „, Locuințele sociale realizate potrivit prezentei legi nu pot fi vândute.”
- art 48 „, Nu pot beneficia de locuințe sociale, potrivit prezentei legi, persoanele sau familiile

care:

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

- art. 49 ” Beneficiarii locuințelor sociale nu au dreptul să subinchirieze, să transmită dreptul de locuire sau să schimbe destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz.”

2. 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: Anexă - Norme Metodologice din 7 decembrie 2000 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996:

- art. 21 alin. (1): „În vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale, autoritățile administrației publice locale vor stabili măsurile necesare pentru luarea în evidență și pentru analiza solicitărilor primite. În acest scop prin hotărâri ale consiliilor locale se vor constitui comisii de analiză a solicitărilor de locuințe sociale și se vor stabili [...] criteriile în baza cărora se repartizează locuințele sociale, actele justificative necesare care însoțesc cererea și locul de primire al cererilor. La stabilirea criteriilor se vor avea în vedere:

- a) condițiile de locuit ale solicitanților;
- b) numărul copiilor și al celorlalte persoane ce se gospodăresc împreună cu solicitanții;
- c) starea sănătății solicitanților sau a unor membri ai familiilor acestora;
- d) vechimea cererii.”

- alin.(2) „Comisiile constituite conform alin. (1) vor analiza până la data de 1 noiembrie a anului în curs cererile pentru locuințele sociale și vor prezenta spre aprobare consiliilor locale lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească în anul următor o locuință socială, în ordinea de prioritate stabilită. După aprobare listele se vor afișa la sediile primăriilor.”

-alin.(3) ”Contestațiile împotriva hotărârilor consiliilor locale cu privire la listele de acordare a locuințelor sociale se vor adresa instanței de contencios administrativ competente, potrivit legii.”

-art. 22” În limita numărului și structurii locuințelor sociale disponibile consiliile locale vor emite repartiții în ordinea stabilită în lista de prioritati rămasă definitivă. Repartizarea locuințelor de necesitate se va efectua în baza criteriilor și în condițiile stabilite de consiliile locale conform legii.”

- art. 23”În vederea încheierii contractului de închiriere pentru locuințe sociale sau de necesitate, 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. 24” Contractul de închiriere pentru locuințe sociale sau de necesitate se încheie potrivit contractului-cadru de închiriere prezentat în anexa nr. 8 și prevederilor art. 44, respectiv 55, din lege.”

- art. 25 „, alin. (1) Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor cap. III - Stabilirea și plata chiriei din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 44 din lege pentru locuințe sociale și, respectiv, art. 55 din lege pentru locuințe de necesitate, la propunerea primarului, cu aprobarea consiliului local. Prin hotărâre a consiliului local se vor stabili dacă se subvenționează chiria pentru locuințele sociale, declarate ca locuințe de necesitate conform art. 56 din lege, și categoriile de persoane beneficiare ale subvenției.

alin. (2) Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul repartiției pentru o locuință socială sau de necesitate se stabilește o dată cu încheierea contractului de închiriere, cu respectarea prevederilor art. 44 și, respectiv, 55 din lege. Chiria astfel stabilită se va recalcula o dată cu

prezentarea documentelor privind schimbarea venitului mediu net lunar al familiei, potrivit alin. (1) și prevederilor art. 45 din lege.

alin. (3) Pentru acoperirea de la bugetul local a diferenței dintre chiria nominală a locuinței și cea plătită de beneficiarul repartizării, unitățile care administrează fondul locuințelor sociale sau al celor de necesitate, după caz, vor depune la consiliile locale situația privind justificarea sumelor necesare pentru acoperirea de la bugetul local a diferenței până la valoarea nominală a chiriei aferente locuințelor sociale sau, după caz, a chiriei aferente locuințelor de necesitate, prevăzută în anexa nr. 9. Pentru cuprinderea în programele bugetelor anuale ale consiliilor locale se va completa cererea de acordare a subvenției de la bugetul local pentru acoperirea chiriei nominale aferente locuințelor sociale sau, după caz, a chiriei aferente locuințelor de necesitate, prevăzută în anexa nr. 10.

3. HCL nr. 510/2004 privind instrumentarea solicitărilor de locuințe sociale și verificarea condițiilor de eligibilitate pe perioada de valabilitate a contractului de închiriere, republicată;

4. 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.

B. În prezent repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov se realizează în baza unui regulament aprobat prin HCL nr. 580/2018, republicată.

Având în vedere 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, se impune stabilirea unor atribuții în sarcina Direcției de Asistență Socială Brașov cu privire la activitatea de repartizare și închiriere a locuințelor sociale.

Ținând cont că, Direcția de Asistență Socială Brașov în calitate de administrator va încheia contractele de închiriere cu chiriașii din locuințele sociale, este necesar a se modifica și modelul de contract de închiriere, prevăzut în anexa la Regulamentul de repartizare și închiriere a locuințelor sociale.

De asemenea, pentru a oferi accesul la o locuință socială tuturor cetățenilor aflați în situații de necesitate/vulnerabilitate, au fost clarificate anumite aspecte privind verificarea îndeplinirii condițiilor de eligibilitate pe perioada de valabilitate a contractelor de închiriere.

Prin urmare noul Regulament de repartizare și închiriere al locuințelor sociale, reglementează și aduce clarificări cu privire la atribuțiile Direcției de Asistență Socială Brașov referitoare la repartizarea și închirierea locuințelor sociale, atribuțiile comisiei de analiză a solicitărilor de locuințe sociale, condițiile de reziliere a contractelor de închiriere, prevederile contractuale privind plata chiriei, plata utilităților, constituirea garanției, drepturi și obligații ale părților și stabilirea penalităților în caz de neplată.

Ca urmare a aspectelor menționate mai sus, se impune aprobarea noului Regulament de repartizare și închiriere al locuințelor sociale, urmând ca HCL nr. 580/2018 privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov, republicată, să își înceteze aplicabilitatea.

Față de cele menționate mai sus și În temeiul prevederilor art. 87 alin. (5), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. d) și alin. (7) lit. b) și q), art. 139 alin (1), art. 154 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 243 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare”, supunem, spre aprobare, Consiliului Local al Municipiului Brașov, Proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov, republicată, în forma prezentată.

Nr. crt	Atribuția și funcția	Prenumele și numele				Data	Semnătura
1	VICEPRIMAR	Flavia Ramona Samoilă-Boghiu					
2	Vizat Director General	Mariana Topoliceanu					
3	Avizat Director general adjunct	Luana Mădălina Crăciun					
4	Elaborat: Inspector	Gabriela Istrate	Nr. pag.	3	Nr. ex.	2	