



**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BRAȘOV**

**DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ BRAȘOV**

Str. Panselelor nr. 23, Braşov 500419, cod fiscal 14206842 | [www.dasbv.ro](http://www.dasbv.ro) | [dasbv@dasbv.ro](mailto:dasbv@dasbv.ro)

Telefon: +40 (368) 469 995 | +40 (368) 465 415 | +40 (368) 464 081, Fax: +40 (368) 464 083



## SERVICIUL PRESTAȚII SOCIALE

(ind.dos. II.F.b)

### RAPORT DE SPECIALITATE

**privind modificarea și completarea Anexei la HCL nr. 9/2021 privind  
aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale  
aparținând Municipiului Braşov**

**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 locale care le au în administrare pe baza criteriilor stabilite anual de acestea, în condițiile prevederilor prezentului capitol, și de ele pot beneficia, în ordinea de prioritate stabilită de autoritățile administrației publice locale, potrivit legii, oricare dintre 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 instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani, invalizii de gradele I și II, persoanele cu handicap, pensionarii, veteranii și văduvele de război, beneficiarii prevederilor Legii recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Braşov din noiembrie 1987 și pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977 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, victimele violenței domestice sau alte persoane sau familii îndreptățite.”

- 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, cuvenite 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. 48 „, (1) 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.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1) lit. a) pot beneficia de locuințe sociale victimele violenței domestice numai până la data finalizării partajului prin una dintre modalitățile prevăzute de lege.”

**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. 25 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.”

**3.** Anexa nr. 8 din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin HG nr. 1275/2000, secțiunea „clauze finale și speciale”

„(...) Atunci când venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, 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.”

**4.** O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare:

-art. 27 alin. (2) „Tariful de baza lunar al chiriei (lei/mp) se actualizează în funcție de rata anuală a inflației, prin hotărâre a Guvernului, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an.”

- art. 31 alin. (2) „Chiriașul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar pe familie, de natura să determine mărimea chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului.”;

- art. 37: „La încheierea contractului de închiriere părțile pot conveni asupra constituirii unui depozit de garanție. Acest depozit se va depune în contul proprietarului, la banca indicată de acesta în contractul de închiriere.”

- art. 38 alin. „(1) Sumele stabilite în contractul de închiriere ca depozit de garanție pentru executarea obligațiilor locative ale chiriașului nu pot depăși chiria aferentă pentru o perioadă de 3 luni la nivelul anului respectiv.”

5. OG nr. 16/2022 pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal: „pct. 50.: (...).

"(6<sup>1</sup>) Contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, altele decât veniturile din arendare și cele din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, au obligația înregistrării contractului încheiat între părți, precum și a modificărilor survenite ulterior, în termen de cel mult 30 de zile de la încheierea/producerea modificării acestuia, la organul fiscal competent.”

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

7. HCL nr. 405/2020 privind darea în administrare, către Direcția de Asistență Socială Brașov, a imobilului (bloc de locuințe sociale), situate în Brașov, str. Zizinului nr. 144.

8. Legea nr. 307/2006, privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

- art. 6 (1) „Persoanele fizice și juridice sunt obligate să respecte reglementările tehnice și dispozițiile de apărare împotriva incendiilor și să nu primejduiască, prin deciziile și faptele lor, viața, bunurile și mediul.”

-art. 20 „Persoanele fizice, asociațiile familiale sau persoanele juridice care dețin părți din același imobil trebuie să colaboreze pentru îndeplinirea obligațiilor ce le revin din prezenta lege, în vederea asigurării măsurilor de apărare împotriva incendiilor pentru întregul imobil.”

9. Normativul pentru Proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (G.P.I.) -Indicativ 131-1999:

„utilizarea GPL este permisă numai în clădiri neracordate la rețeaua de distribuție a altor gaze combustibile.”

**B.** În prezent repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov se realizează în baza Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale, aprobat prin HCL nr. 9/2021.

Ținând cont că, Direcția de Asistență Socială Brașov în calitate de administrator, încheie contractele de închiriere cu locatarii din locuințele sociale, este necesar a se modifica atât Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale cât și modelul de contract, prevăzut în Anexa nr. 1 la Regulament.

Prin Legea nr. 253/2022 s-au adus modificări și completări Legii locuinței nr. 114/1996. La art. 43 s-a introdus o nouă categorie de persoane îndreptățite să primească o locuință socială și anume persoanele care au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste din Valea Jiului - Lupeni - august 1977. Articolul 48 s-a modificat și a fost introdus un alineat nou: „(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1) lit. a) pot beneficia de locuințe sociale sociale victimele violenței domestice numai până la data finalizării partajului prin una dintre modalitățile prevăzute de lege.”

Ca urmare a modificării și completării Legii locuinței nr. 114/1996, este necesară introducerea la art. 7 din Anexa la HCL nr. 9/2021, a unei noi categorii de persoane îndreptățită să primească o locuință socială și anume persoanele care au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste din Valea Jiului - Lupeni - august 1977 iar la art. 8 să se introducă un nou alineat, pentru a beneficia de locuințe sociale victimele violenței domestice numai până la data finalizării partajului prin una dintre modalitățile prevăzute de lege.

Prin OG nr. 16/2022 pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, a redevenit obligatorie înregistrarea la organul fiscal competent a contractelor de închiriere, începând cu

data de 1 ianuarie 2023. În urma acestei modificări, trebuie introdusă această obligativitate la art. 10 alin. (2), la ultima liniuță din Anexa la HCL nr. 9/2021.

Având în vedere prevederile Anexei nr. 8 din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin HG nr. 1275/2000, respectiv secțiunea „clauze finale și speciale”, potrivit căroră „(...) Atunci când venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, 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”, se impune modificarea art. 21 alin. (1) lit. g) din Anexa la HCL și modificarea Cap. VI, pct. 6.2, lit. g) din Anexa nr. 1.

S-a constatat la nivelul Anexei la HCL și a Anexei nr. 1, necesitatea unor completări și modificări care vor reglementa și vor aduce clarificări privind unele aspecte.

Propunem modificarea și completarea **Anexei la HCL nr. 9/2021** privind Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov astfel:

**1. La articolul 7, punctul 8 după a doua teză din Anexa la HCL nr. 9/2021 se va introduce o nouă teză și va avea următorul cuprins:**

„• beneficiarii prevederilor Legii recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției Române din decembrie 1989, precum și față de persoanele care și-au jertfit viața sau au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987 și în urma revoltei muncitorești anticomuniste din Valea Jiului – Lupeni - august 1977 nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare;”

**2. La articolul 8, după alineatul (2), se introduce un nou alineat, cu următorul cuprins:**

„(3) Prin excepție de la prevederile art. 8 alin. (1) liniuța a doua, pot beneficia de locuințe sociale victimele violenței domestice numai până la data finalizării partajului prin una dintre modalitățile prevăzute de lege.”

**3. La articolul 10 alineatul (2) după liniuța 8, din Anexa la HCL nr. 9/2021 se introduce o nouă liniuță și va avea următorul cuprins:**

„- certificat de participant la revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului – Lupeni - august 1977 (xerocopie);”

**4. La articolul 10, alineatul (2) ultima liniuță, se completează și va avea următorul cuprins:**

- contract de închiriere pentru spațiul deținut cu titlu de chirie, înregistrat la organul fiscal competent, contract de comodat, contract pentru acordarea de servicii sociale cu cazare, alte acte care atestă locuirea legală (xerocopie).”

**5. La articolul 17 din Anexa la HCL nr. 9/2021, înaintea actualului alineat (1) se introduce un nou alineat, alin. (1), cu următorul cuprins:**

„(1) Toate persoanele/famiiliile căroră urmează să li se repartizeze o locuință socială vor avea la dosar o anchetă socială actualizată, întocmită anterior prezentării dosarului la Comisia de analiză a solicitărilor de locuințe sociale, pentru a se constata dacă mai îndeplinesc condițiile de eligibilitate. Dacă se constată că îndeplinesc în continuare condițiile de eligibilitate, aceștia vor viziona apartamentul care urmează să li se repartizeze pentru a-și exprima în scris acordul sau dezacordul repartizării locuinței vizionate.”

**Actualele alineate (1)-(4) se renumerează și devin alineatele (2)-(5).**

**6. La art. 18 din Anexa la HCL nr. 9/2021, se introduce un nou alineat, alin. (2), cu următorul cuprins:**

„(2) Persoanele care renunță la locuința socială, după ce s-a încheiat contractul de închiriere în formă autentică, înainte de predarea efectivă a locuinței sau după o perioadă de trei luni de la încheierea contractului, vor fi obligate să achite cheltuielile suportate de Direcția de Asistență Socială, cu onorariul notarului.”

**7. La articolul 21 alineatul (1) litera a) din Anexa la HCL nr. 9/2021, se modifică și va avea următorul cuprins:**

„a) locatarul nu a achitat chiria timp de 90 zile.”

**8. La articolul 21 alineatul (1) litera c) din Anexa la HCL nr. 9/2021, se modifică și va avea următorul cuprins:**

„c) locatarul/membrii familiei acestuia are/au un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței, după notificarea acestuia/acestora de cel mult 3 ori, în baza unor documente justificative (note de constatare, rapoarte de vizită, reclamații, procese-verbale întocmite de organele de poliție, certificate medico-legale etc.);”

**9. La articolul 21 alineatul (1) litera g) din Anexa la HCL nr. 9/2021, se modifică și va avea următorul cuprins:**

„g) atunci când venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, 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”

**10. La articolul 21 alineatul (1) litera l) din Anexa la HCL nr. 9/2021, se modifică și va avea următorul cuprins:**

„l) în situația în care locatarul nu constituie garanția conform prevederilor contractuale;”

**11. La articolul 21 alineatul (1) litera n) din Anexa la HCL nr. 9/2021, se modifică și va avea următorul cuprins:**

„n) în situația în care locatarul nu prezintă la solicitarea și în termenul acordat prin notificare, 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, în vederea recalculării chiriei și a cuantumului garanției care va fi indexată anual cu indicele de inflație comunicat de INS.”

**12. La articolul 21 alineatul (1) litera o) din Anexa la HCL nr. 9/2021, se modifică și va avea următorul cuprins:**

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

**13. La articolul 21 din Anexa la HCL nr. 9/2021, se introduc literele p) și q), cu următorul cuprins:**

„p) dacă se constată încălcări ale prevederilor la normele de prevenire și stingere a incendiilor;”

„q) dacă se constată că locatarii au modificat sursa de încălzire în locuință sau folosesc combustibili pentru aparatele de gătit (butelii GPL, lemne, cărbuni, petrol, benzină, motorină etc.).”

**14. După articolul 25 din Anexa la HCL nr. 9/2021, se introduce art. 25<sup>^</sup>1, cu următorul cuprins:**

**Art.25<sup>^</sup>1 (1)** În urma eliberării unei/unor locuințe sociale, locatarii interesați de un schimb de locuință, care vor să se mute de la 2 la 3 camere, vor face o solicitare în acest sens, care va fi analizată de Comisia de analiză a solicitărilor de locuințe sociale.

(2) În urma analizei, comisia va propune repartizarea locuinței/locuințelor sociale disponibile, având în vedere îndeplinirea cumulativă a următoarelor criterii:

- numărul membrilor familiei solicitantului, care vine în concurs cu următorul beneficiar de pe lista de priorități, îndreptățit să primească o locuință socială, raportat la suprafața locativă ocupată în prezent de acesta, să fie mai mare (spre exemplu: familia solicitantului are 6 membri, în timp ce familia următoarei persoane de pe lista de priorități este constituită din 3 membri);

- solicitantul nu înregistrează debite la: chirie, utilități, amenzi, impozite (informații care vor fi puse la dispoziția comisiei de către Serviciul Prestații Sociale);

- comportamentul civic al solicitantului și al membrilor familiei, în raport cu alți locatari ai imobilului, cu personalul Direcției de Asistență Socială sau față de terțe persoane, este unul adecvat în raport cu normele generale de conduită.

\*Notă: comportamentul inadecvat va fi dovedit prin existența unor amenzi legate de tulburarea ordinii și liniștii publice, notificări din partea DAS Brașov privind comportamentul, sau orice alte documente care se află la dosarul beneficiarului;

(3) În situația în care sunt îndeplinite cumulativ criteriile prevăzute la alin. (2), propunerea comisiei va fi supusă aprobării Consiliului Local al Municipiului Brașov. În acest sens, Serviciul Prestații Sociale va întocmi PHCL privind repartizarea locuinței/locuințelor sociale.

(4) În cazul în care se eliberează o locuință socială la parter, locatarii încadrați în grad de handicap locomotor, care locuiesc la etajele superioare, interesați de un schimb de locuință, pot face o solicitare în acest sens, care va fi analizată de Comisia de analiză a solicitărilor de locuințe sociale.

(5) În urma analizei, comisia va propune repartizarea locuinței sociale disponibile, ținând cont de existența și de numărul membrilor familiei solicitantului care au handicap locomotor, care vine în concurs cu următorul beneficiar de pe lista de priorități, îndreptățit să primească o locuință socială. Prioritate va avea familia care are în componența sa o persoană cu handicap locomotor iar în cazul în care vin în concurs mai multe familii care au în componența sa persoane cu handicap locomotor, prioritate va avea familia cu un număr mai mare de persoane cu handicap locomotor. În caz de egalitate, prioritate va avea solicitantul care dorește schimbul de locuință.

**15. La articolul 27 alineatul (3) din Anexa la HCL nr. 9/2021 se modifică și va avea următorul cuprins:**

„(3) Chiria astfel stabilită se va recalcula o dată cu prezentarea documentelor privind schimbarea venitului mediu net lunar al familiei. Chiria va fi indexată anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul anterior, începând cu 31 martie a anului în curs. Cuantumul chiriei indexat va fi încasat de Direcția Fiscală.”

**16. La articolul 27 alineatul (4) din Anexa la HCL nr. 9/2021 se modifică și va avea următorul cuprins:**

„(4) În termen de 90 de zile de la data semnării procesului-verbal de predare-primire, să constituie 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). Garanția se va recalcula anual, până la data de 31.03

a fiecărui an, în funcție de indexarea anuală a chiriei și va fi depusă în contul locatarului. Locatarul este obligat să constituie diferența de garanție în termen de max. 30 de zile de la indexare.

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.”

**17.** Pentru modificarea și completarea Anexei nr. 1, s-a solicitat și primit un punct de vedere de la Direcția Fiscală Brașov, adresă înregistrată la Direcția de Asistență Socială Brașov cu Nr. lucrare 51/7182/17.01.2024/Nr. act (RU)7192/17.01.2024.

Sub denumirea contractului „CONTRACT DE ÎNCHIRIERE” **din Anexa nr. 1** la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov, se completează și va avea următorul cuprins:

**„CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**

Nr. ....”

**18. La cap. I, punctul 2 din Anexa nr. 1** la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov se modifică și va avea următorul cuprins:

**„2. D-I/D-na.....**, având C.N.P. ...., cu domiciliul în ....., str. ...., nr. ...., județ ..... 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:”

**19. La cap. II, punctul 2.2 din Anexa nr. 1** la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov se modifică și va avea următorul cuprins:

**„ 2.2.** Locuința este compusă din ..... camere, în suprafață totală de ..... m.p. Suprafața locuibilă este de ..... m.p. Suprafața dependințelor este de ..... m.p.”

**20. La cap II, punctul 4.2. din Anexa nr. 1** la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov se modifică și va avea următorul cuprins:

„**4.2.** Plata chiriei se suportă, corespunzător art. 44 alin. 2 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și 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 locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Diferența, până la nivelul chiriei, se va suporta din bugetul local. Se vor avea în vedere pentru acest calcul prevederile legale în vigoare cu privire la locațiunea locuințelor.”

**21. La cap II, punctul 4.4. din Anexa nr. 1** la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov se modifică și va avea următorul cuprins:

„**4.4.** În caz de neplata 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.”

**22. La cap II, punctul 4.6. din Anexa nr. 1** la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov se modifică și va avea următorul cuprins:

„**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 semnării procesului-verbal de predare-primire.”

**23. La cap II, punctul 4.7. din Anexa nr. 1** la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov se modifică și va avea următorul cuprins:

„**4.7.** Chiria va fi indexată anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul anterior, începând cu 31 martie a anului în curs.”

**24. La cap II, punctul 4.8. din Anexa nr. 1** la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov se modifică și va avea următorul cuprins:

„**4.8.** Pentru neachitarea la termenul de scadență a chiriei, de către locatar, se datorează după acest termen majorări de întârziere de 0,1% din suma datorată, pentru fiecare zi de întârziere, timp de 90 zile, termen după care intervine rezilierea, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.”

**25. La cap II, punctul 4.9. din Anexa nr. 1** la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov se modifică și va avea următorul cuprins:

„**4.9.** Locatarul, 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 prima zi a lunii eliberării acestuia, până la sfârșitul lunii în care expiră valabilitatea certificatului de încadrare în grad de handicap al titularului / membrului de familie.

Pentru cazul emiterii de certificate de handicap succesive, pentru a beneficia în continuare de scutire la plata chiriei, locatarul este obligat să prezinte locatorului noul certificat de handicap, în vederea încheierii unui act adițional la contractul de închiriere.

Astfel, prevederile punctelor 4.2., 4.3., 4.4., 4.6., 4.8. din prezentul capitol “PREȚUL ÎNCHIRIERII”, nu se aplică pe perioada scutirii locatarului de plata chiriei.”

**26. La cap II punctul 5.2. litera b) din Anexa nr. 1** la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov, se modifică și va avea următorul cuprins:

„ b) Să constituie în termen de 90 de zile de la data semnării procesului-verbal de predare-primire, 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 31.03. a fiecărui an, în funcție de indexarea anuală a chiriei iar locatarul va fi obligat să constituie diferența de garanție în termen de max. 30 de zile de la indexare sau de la recalcularea chiriei conform dispozițiilor pct. 5.2 lit. k<sup>1</sup>).

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

**27. La cap V, punctul 5.2. litera c) din Anexa nr. 1** la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov, se modifică și va avea următorul cuprins:

„c) Să achite lunar chiria aferentă locuinței închiriate, conform art. 4.2-4.7. În caz de neplată a chiriei, timp de 90 zile, contractul se reziliază de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată, cu plată de daune, după caz;”

**28. La cap V, La punctul 5.2. litera d) din Anexa nr. 1** la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov, se modifică și va avea următorul cuprins:

„ d) Să achite lunar obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune, până la data scadenței. După acest termen se aplică penalitățile (dobânda legală) prevăzute de lege. 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;”

**29. La cap V, punctul 5.2, după litera k), se introduce o nouă literă, la Anexa nr. 1** la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov, cu următorul cuprins:

„ k<sup>1</sup>) Să prezinte locatorului la solicitarea și în termenul acordat prin notificare, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, 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, în vederea recalculării chiriei și a cuantumului garanției care va fi indexată anual cu indicele de inflație comunicat de INS. Chiriei recalculate i se aplică dispozițiile pct. 4.7 privind indexarea cu rata inflației.”

**30. La cap V, La punctul 5.2. litera m) din Anexa nr. 1** la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov, se modifică și va avea următorul cuprins:

„m) Să plătească cheltuielile privind utilitățile până la data scadenței și penalitățile de întârziere prevăzute de lege, dacă a depășit termenul de plată;”

**31. La cap V, la punctul 5.2. litera o) din Anexa nr. 1** la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov, se modifică și va avea următorul cuprins:

„ o) În cazul neachitării cheltuielilor privind utilitățile și penalitățile (dobânda legală) prevăzute de lege. în termen de trei luni consecutive, contractul de închiriere se reziliază de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată locatarul urmând să evacueze locuința în 30 zile de la rezilierea contractului;”

**32. La cap V, punctul 5.2, după litera r), se introduc trei litere s), ș) și t) cu următorul cuprins:**

„s) să respecte reglementările tehnice și dispozițiile de apărare împotriva incendiilor și să nu primejduiască, prin deciziile și faptele lor, viața, bunurile și mediul.”

„ș) să nu modifice sursa de încălzire în locuință și să nu folosească combustibili pentru aparatele de gătit (butelii GPL, lemne, cărbuni, petrol, benzină, motorină etc.)”

„t) Să achite cheltuielile suportate de Direcția de Asistență Socială, cu onorariul notarului dacă renunță la locuința socială, după ce s-a încheiat contractul de închiriere în formă autentică, înainte de predarea efectivă a locuinței sau după o perioadă de 90 zile de la încheierea contractului.”

**33. La cap VI punctul 6.2. litera a) din Anexa nr. 1** la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov, se modifică și va avea următorul cuprins:  
„a) locatarul nu a achitat chiria timp de 90 zile.”

**34. La cap VI, punctul 6.2. litera c) din Anexa nr. 1** la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov, se modifică și va avea următorul cuprins:  
„c) locatarul/membrii familiei acestuia are/au un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței, după notificarea acestuia/acestora de cel mult 3 ori, în baza unor documente justificative (note de constatare, rapoarte de vizită, reclamații, procese-verbale întocmite de organele de poliție, certificate medico-legale etc. )”;

**35. La cap VI, punctul 6.2. litera g) din Anexa nr. 1** la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov, se modifică și va avea următorul cuprins:  
„g) atunci când venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, 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”

**36. La cap VI, punctul 6.2 litera n) din Anexa nr. 1** la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov, se modifică și va avea următorul cuprins:  
n) în situația în care locatarul nu prezintă la solicitarea și în termenul acordat prin notificare, 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, în vederea recalculării chiriei și a cuantumului garanției care va fi indexată anual cu indicele de inflație comunicat de INS.;

**37. La cap VI, punctul 6.2. după litera o) se introduc două litere p) și q)** cu următorul cuprins:  
„p) dacă se constată încălcări ale prevederilor la normele de prevenire și stingere a incendiilor;  
q) dacă se constată că locatarii au modificat sursa de încălzire în locuință sau folosesc combustibili pentru aparatele de gătit (butelii GPL, lemne, cărbuni, petrol, benzină, motorină etc.)”

În aceste condiții, propunem începând cu data de ..... modificarea și completarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov aprobat prin HCL nr. 9/2021. Celelalte prevederi ale HCL nr. 9/2021, privind Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov, rămân neschimbate. HCL nr. 9/2021 privind Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov, astfel modificată, va fi republicată.

Față de cele menționate mai sus și în conformitate cu prevederile art. 87 alin. (5), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. d) și alin. (7) lit. b), 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 analiză și aprobare Proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea Anexei la HCL nr. 9/2021 privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Aprobat<br>Viceprimar              |  |
| Avizat<br>Director General         |  |
| Avizat<br>Director General Adjunct |  |
| Verificat<br>Șef Serviciu          |  |
| Întocmit<br>Consilier Superior     |  |