R O M Â N I A
JUDEȚUL VRANCEA
U.A.T. ORAȘUL PANCIU

Strada Titu Maiorescu, nr.15, Panciu, Vrancea
Telefon : 0237 / 275811; Fax : 0237 / 276137
E-mail :primaria.panciu@gmail.com

Proiect de Hotărâre

Privind aprobarea Regulamentului pentru repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând orașului PANCIU

- Referatul de aprobare al primarului;

-văzând H.C.L. nr.131/21.11.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând orașului Panciu și H.C.L 100/24.09.2025 privind aprobarea criteriilor de acces și punctaj în vederea stabilirii ordinii de prioritate pentru atribuirea locuintelor sociale

-văzând procesul – verbal din data de ..... al Comisiei sociale constituite la nivelul Consiliului Local Panciu pentru analizarea cererilor privind repartizarea locuințelor sociale și a locuințelor cu chirie din fondul locativ de stat;

-în baza Legii Locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările si completările ulterioare;

-în baza H.G. nr. 1275/2000 cu modificările si completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuintei nr. 114/1996 republicată, cu modificările si completările ulterioare;

-în baza O.G.nr.137/2000 privind prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-văzând Legea nr. 116/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale, cu modificările și completările ulterioare;

-văzând Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-văzând Legea nr. 341/2004 - legea recunoştinţei pentru victoria Revoluţiei 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, cu modificările şi completările ulterioare;

-văzând Decretul-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 şi completările ulterioare,

-văzând Legea Asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare;

-în baza HG 193/07.04.2026 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţe aparţinând domeniului public sau privat al

statului ori al unităţilor administrativ-teritoriale ale acestuia, precum şi pentru locuinţele de serviciu, locuinţele de intervenţie şi căminele pentru salariaţi ale societăţilor comerciale, companiilor naţionale, societăţilor naţionale şi regiilor autonome;

-în baza O.U.G. nr. 40/1999 privind protectia chiriasilor si stabilirea chiriei pentru spatiile cu destinatia de locuinte, cu modificările si completările ulterioare; -în baza Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-în baza Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-în baza art. 129 alin.2 lit.(c) şi a art.136 alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PROPUN:

ART.1 Aprobarea Regulamentului pentru repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând orașului Panciu , conform anexei.

ART.2 Cu data adoptării hotărârii de consiliu local, se abrogă Hotărârea Consiliului Local Panciu nr **131/21.11.2022** privind aprobarea Regulamentului pentru repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând orașului Panciu și **H.C.L Panciu 100/24.09.2025** privind aprobarea criteriilor de acces în 2025 și a ordinii de prioritate în solutionarea cererilor de locuinte pe raza orasului Panciu

ART.3 Executarea hotărârii va fi asigurată conform legii, de către Primarul orașului Panciu prin Direcția Economica -Compartimentul Fond Locativ .

PRIMAR,
Nicolai Marascu

AVIZAT,
Secretarul General al Orașului Panciu
Silviu Bunghiuz

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
ORAS PANCIU

Anexă la Proiectul de hotărâre din .....

REGULAMENT
Privind pentru repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat aparținând U.A.T Panciu

CAP. I - CONSIDERAȚII GENERALE

Art. 1. Obiectul prezentului regulament îl constituie repartizarea și închirierea locuințelor sociale aflate în patrimoniul și administrarea orașului Panciu.

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

- **Legea locuinței nr. 114/1996** republicată, cu modificările si completările ulterioare;
- **H.G. nr. 1275/2000** cu modificările si completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuintei nr. 114/1996 republicată, cu modificările si completările ulterioare;
- **O.G.nr.137/2000** privind prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 448/2006** privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 341/2004** - legea recunoştinţei pentru victoria Revoluţiei 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, cu modificările şi completările ulterioare;
- **Decretul-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 şi completările ulterioare,
- **H.G. nr. 193/07.04.2026** pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţe aparţinând domeniului public sau privat al statului ori al unităţilor administrativ-teritoriale ale acestuia, precum şi pentru locuinţele de serviciu, locuinţele de intervenţie şi căminele pentru salariaţi ale societăţilor comerciale, companiilor naţionale, societăţilor naţionale şi regiilor autonome;
- **O.U.G. nr. 40/1999,** privind protectia chiriasilor si stabilirea chiriei pentru spatiile cu destinatia de locuinte, cu modificările si completările ulterioare;
- **Legea nr. 287/2009** privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 134/2010** privind Codul de procedură civilă, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea asistenței sociale nr. 292/2011**, cu modificările și completările ulterioare; - - - **Hotărârea nr. 1160/2023 din 23 noiembrie 2023** privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.

114/1996, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000.

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

- principiul transparenței
- principiul egalității si nediscriminării;
- prevenirea și combaterea sărăciei;
- prevenirea și combaterea riscului de excluziune socială;
- prevenirea și combaterea segregării;
- accesul liber si neîngrădit la locuinte este un drept al fiecărui cetățean
- principiul eficientei

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

- **Familie**: soţul, soţia, copiii necăsătoriţi precum şi părinţii soţilor, care locuiesc şi se gospodăresc împreună. Este asimilată termenului de familie şi situaţia persoanei necăsătorite care locuieşte împreună cu copiii aflaţi în întreţinerea sa.
- **Copil:** copilul provenit din căsătoria soţilor, copilul unuia dintre soţi, copilul adoptat precum şi copilul încredinţat unuia dintre soţi, dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela sau curatela.
- **Persoană singură**: persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuieşte şi se gospodăreşte singură. Este asimilată persoanei singure şi copilul major care, deşi locuieşte cu părinţii, se gospodăreşte separat.
- **Grup vulnerabil:** 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;
- **Victimele violenței domestice** – Violența în familie se referă la orice acțiune fizică sau verbal, săvârșită cu intenție de către un membru de familie împotriva altui membru al aceleiași familii, care provoacă o suferință fizică, psihică, sexuală sau un prejudiciu material.
- **Locuinţă -** Construcţie alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependinţele, dotările şi utilităţile necesare, care satisface cerinţele de locuit ale unei persoane sau familii.
- **Locuinţă socială**: locuinţa care se atribuie cu chirie subvenţionată unor persoane sau familii, a căror situaţie economică nu le permite accesul la o locuinţa în proprietate sau închirierea unei locuinţe în condiţiile pieţei.

- **Criteriu:** ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanţilor de locuinţă socială (condiţii de locuit, numărul copiilor în întreţinere, starea de sănătate, vechimea cererii de locuinţă etc.).
- **Listă de priorităţi:** act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al orașului Panciu în care sunt cuprinşi toţi solicitanţii de locuinţă socială care îndeplinesc criteriile, în ordinea descrescătoare a punctajului primit la criteriile de ierarhizare şi pe baza căruia se atribuie solicitanţilor, cu chirie, locuinţele sociale disponibile.
- **Listă de repartizare**: act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al orașului Panciu în care se înscrie un număr de solicitanţi corespunzător numărului de locuinţe sociale vacante, 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.
- **Comisia socială** constituită la nivelul Consiliului Local al orașului Panciu pentru analizarea cererilor privind repartizarea locuințelor sociale și locuințelor cu chirie din fondul locativ de stat: comisie constituită prin hotărâre a Consiliului Local al orașului Panciu 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. CONSTITUIREA FONDULUI DE LOCUINȚE SOCIALE

Art. 5. Fondul de locuinte sociale este constituit din unitățile locative ce aparțin domeniului public al orașului Panciu și au fost clasificate în locuințe sociale, prin hotărârea autorității deliberative.

CAP. III. ANALIZA SOLICITĂRILOR DE LOCUINȚE SOCIALE

Art. 6. (1) În vederea verificării dosarelor, stabilirea punctajului pe baza criteriilor şi întocmirii listei de priorităţi se împuternicește Comisia socială constituită la nivelul Consiliului Local al orașului Panciu pentru analizarea cererilor privind repartizarea locuințelor sociale și locuințelor cu chirie din fondul locativ de stat.

(2) **Această comisie are potrivit prezentului regulament următoarele atribuţii:**

- verifică şi analizează dosarele solicitanţilor de locuinţe;
- întocmeşte lista de priorităţi şi o supune spre aprobare consiliului local;
- propune repartizarea locuinţelor, conform prevederilor prezentului regulament şi a legislaţiei în vigoare.

Art. 7. Solicitantul de locuinţă va întocmi un dosar care va cuprinde în original/copie, actele menţionate în Anexa nr. 2 la prezentul regulament.

Art. 8. (1) Cererile şi dosarele pentru locuinţă se vor depune pe emailul Primariei Orașului Panciu sau la sediul Primăriei orașului Panciu , prin compartimentul de Registratură, Relaţii cu Publicul.

2) Dosarele solicitanţilor de locuinţă împreună cu cererea şi actele necesare **se vor depune** în perioada **01 ianuarie – 15 octombrie** a fiecărui an calendaristic.

(3) Dosarele **se vor actualiza** în fiecare an - cu întreaga documentație până la momentul întocmirii **Listei de priorități anuală,** respectiv până la data de **1 noiembrie** a fiecărui an.

(4) **Dosarele care nu sunt actualizate anual vor fi respinse la momentul analizării de către Comisia Socială constituită la nivelul Consiliului Local al orașului Panciu** pentru analizarea cererilor privind repartizarea locuințelor sociale și locuințelor cu chirie din fondul locativ de stat.

Totodată vor fi respinse și dosarele în care soli citanții nu îndeplinesc toate criteriile de acces aprobate prin prezentul Regulament, precum și dacă se constată că au declarat în fals faptul că nu dețin în proprietate o locuință.

(5) Punctajul privind vechimea dosarelor se va face doar pentru acelea existente, care îndeplinesc cumulativ prezentele criterii de acces și apar admise pe lista de priorități precedentă.

(6) Punctajul privind numărul copiilor aflați în întreținere se va face doar pentru cei care nu au împlinit vârsta de 18 ani **și care urmează cursurile de învățământ obligatorii dovedit.**

(7) Acolo unde sunt familii monoparentale trebuie depusă anchetă socială din care să rezulte faptul că sunt în întreținere copii minori și adresa unde aceștia locuiesc.

(8) Lista de priorităţi pentru anul următor va fi aprobată de către Consiliul Local al oraș Panciu până la data de 30 noiembrie a anului în curs.

(9) Contestaţiile cu privire la poziţia de pe listele de priorităţi sau cu privire la punctajul acordat, se vor adresa instanței de contencios administrativ competente.

(10)Nedepunerea contestației în termen de 15 de zile de la afișarea listei de priorități, reprezintă termen de decădere din dreptul de a face contestație.

Art. 9. Conform legii 114/1996 : categoriile de persoane îndreptăţite să primească cu prioritate o locuinţă socială, sunt următoarele:

a) persoanele şi familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuinţele retrocedate foştilor proprietari;
b) tinerii care au vârsta de până la 35 de ani,
c) tinerii proveniţi din instituţii de ocrotire socială şi care au împlinit vârsta de 18 ani;
d) invalizii de gradul I şi II;
e) persoanele cu handicap;
f) pensionarii;
g) veteranii şi văduvele de război,
h) beneficiarii prevederilor Legii recunoştinţei faţă 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,
i) 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 şi completările ulterioare,
j) victimele violenței domestice, în cazul în care au demarat, potrivit legii, procedura lichidării comunității, partajul bunurilor comune și regularizarea datoriilor,
k) persoane care aparțin grupurilor vulnerabile, definit potrivit Legii asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, expuși riscului de excluziune socială și marginalizare;
l) alte persoane sau familii îndreptăţite.

Art. 10. (1) Nu pot beneficia de locuinţe sociale, persoanele sau familiile care se găsesc în vreuna din următoarele situaţii:

- nu au domiciliul stabil în orașul Panciu , de cel puțin 1 an.
- nu au împlinit vârsta de 18 ani;
- deţin în proprietate o locuinţă sau o cotă parte dintr-o locuință, cu excepția victimelor violenței domestice, numai până la data finalizării partajului prin una dintre modalitățile prevăzute de lege;
- au înstrăinat o locuinţă, casă de vacantă, după 1 ianuarie 1990;
- au beneficiat şi/sau beneficiază de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe;
- deţin, în calitate de chiriaş o altă locuinţă din fondul locativ de stat al orașului Panciu ;
- au subînchiriat, pe întreg teritoriul României, o locuință din fondul locativ de stat/socială, pentru care a deținut contract, fără acordul proprietarului;
- **nu lucrează pe raza judetului Vrancea sau nu beneficiază de pensie(**pensie de invaliditate, pensie limita de virsta, pensie anticipata **) sau indemnizatie de handicap grav sau accentuat. Fac excepție cei care au afectiuni medicale care duc la incapacitate de munca daca au veniturile necesare pentru a plati cheltuielele aferente unei locuinte sociale .**
- **figurează sau au figurat cu dosare pe rolul instanțelor de judecată privind încălcarea clauzelor contractuale, în ultimii 3 ani, cu excepția dosarelor unde acțiunea a rămas fără obiect sau Primaria orașului Panciu , în calitate de proprietar a renunțat/renunță la judecată.**
- familiile sau persoanele care au realizat un venit mediu lunar pe persoană în ultimele 12 luni cu 20 % peste nivelul câștigului salarial mediu net lunar, pe total economie comunicat de Institutul Național de Statistică anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința. **V**enitul net lunar pe familie se stabilește pe baza declarației de venit și a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale (adeverința de venit sau adeverința că este beneficiar al prevederilor legii nr. 196/2016).

- **familiile care au datorii la bugetul local**

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

Art. 11. Actele necesare analizării cererii, precum și repartizării unei locuințe sociale, sunt următoarele:

- **Cerere tip**
- **Declaraţie notarială (care va fi actualizată anual până la data de 1 octombrie a anului în curs)** din care să rezulte că titularul, împreună cu soţul/soţia , copiii şi ceilalţi membri aflati în întreținerea acestuia (identificați prin CNP): nu deţin în proprietate o locuinţă sau o cotă parte dintr-o locuință, nu au înstrăinat o locuinţă după data de 1 ianuarie 1990, nu au beneficiat şi/sau nu beneficiază de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe, nu deţin, în calitate de chiriaş, o altă locuinţă proprietate de stat, proprietate a unității administrative teritoriale, în localitatea în care a solicitat locuința și nu au ocupat abuziv o locuință

din fondul locativ de stat/socială.

- Acte doveditoare din care să rezulte situatia locativă:
- contract de vânzare-cumpărare al locuinţei unde este tolerat în spaţiu impreuna cu schita locuintei
- contract de închiriere pentru cei care locuiesc cu chirie în spaţii din fondul locativ privat impreuna cu schita locuintei sau ancheta sociala în acest sens
- **Acte de stare civilă (**copii xerox) **- carte de identitate pentru toti membrii familiei** certificat de naştere, certificat de căsătorie, sentință de divorț, certificate de deces- unde este cazul.
- **Acte doveditoare din care să reiasă faptul că minorii aflați în întreținere, urmează cursurile de învățământ obligatorii.**
- **Adeverinţă de salariat – solicitant – cu mențiunea că lucrează pe raza judetului Vrancea - din care să rezulte venitul net lunar î**nregistrat pe ultimele 12 luni / cupon de pensie.

  Pe adeverințele de salariat să fie menționat în clar veniturile nete pe ultimele 12 luni și perioada contractuală. (Nu se iau în considerare adeverințele prin care se certifică alte venituri rezultate din ajutoare sociale, indemnizații de însoțitor, ajutor de șomaj, etc)
- Adeverinţe de salariat din care să rezulte venitul net lunar înregistrat pe ultimele 12 luni (pentru toate persoanele din familie angajate), cupon de pensie, cupon de şomaj sau adeverinţă AJOFM (după caz), cupon alocatie copii.
- Hotarâre judecătorească definitiva legalizată / convenție notarială încheiată în formă autentică în procedura divorțului cu copii minori
- Acte medicale **(**daca este cazul) ale titularului sau a unui alt membru al familiei sale (sot, sotie, copii, persoane aflate in intretinere). Dovada bolii se va face cu certificat de handicap/invaliditate
- **Adeverință / adresă emisă de serviciul taxe și impozite care să ateste faptul că figurează / nu figurează în evidențele fiscale ale orașului Panciu cu debite restante sau amenzi privind tulburarea ordinii și liniștii publice**
- **Acte doveditoare (dacă este cazul)** privind violența domestică, în care soții au demarat, potrivit legii, procedura lichidării comunității, partajul bunurilor comune și regularizarea datoriilor.
- **Anchetă socială (doar dacă este cazul) –** din care să reiasă apartenența solicitantului la un grup vulnerabil, definit potrivit Legii asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, expuși riscului de excluziune socială și marginalizare.
- **Anchetă socială (în cazul familiilor monoparentale) –** din care să reiasă faptul că au în întreținere copii minori și adresa unde locuiesc.
- **Persoanele cu situatii deosebite vor depune urmatoarele acte:**
  - persoanele evacuate din case naţionalizate - copie după actele care atestă dobândirea casei de către fostul proprietar (hotarâre definitiva si irevocabila de evacuare, somatie de evacuare, acte sau adeverinte prin care face dovada calității de fost chirias din case retrocedate).
  - tineri proveniţi din case de ocrotire socială - adeverinţă de la instituţia de unde provine;
  - veteranii sau văduvele de război, beneficiari ai prevederilor Legii nr.42/1990, republicată, și ai Decretului lege nr.118/1990 republicată – certificate de încadrare în categoria respectivă.

Art. 12. La determinarea venitului net lunar pe membru de familie se au în vedere:
- veniturile de natură salarială;
- ajutorul social;
- ajutorul de somaj:
- alocaţia de stat pentru copii;
- indemnizaţia pentru îngrijire copil (pană la 2 ani);
- pensiile pentru limita de vârstă, boală, invaliditate, de urmaş, etc.; -
alte venituri realizate, rezultate din declaraţia notarială;
- alte venituri obţinute în condiţiile legii.

Venitul net lunar pe persoană se stabileşte pe baza declaraţiei de venituri şi a actelor doveditoare, potrivit legii.

Art. 13. (1) La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanţilor de locuinţe se vor avea în vedere:
- situația locativa și condiţiile de locuit ale solicitanţilor;
- starea civila
- numărul copiilor minori aflați în întreținerea solicitanților;
- starea sănătăţii solicitantului sau a unor membri ai familiei acestuia;
- venitul net lunar pe membru de familie;
- vechimea cererii;
- locul de muncă;
- vechimea locului de muncă;
- criterii speciale privind situația locativa sau sociala
- nivelul de studii .

(2) Fiecărui criteriu stabilit la alin (1) i se atribuie un punctaj menţionat în Anexa I – Criterii de stabilire a ordinii de prioritate pentru obtinerea unei locuinte - parte integrantă din prezentul regulament.

Art. 14. Lista cuprinzând solicitantii îndreptătiti să primească o locuintă în conditiile si în ordinea de prioritate stabilită conform prezentului regulament și a legislației în vigoare, se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, în urma referatului si la propunerea Comisiei de repartizare a locuintelor.

Art. 15. Lista de priorităţi se întocmeşte anual. În cazul în lista de prioritati se epuizeaza si orașul Panciu urmează să finalizeze noi investitii sau să repartizeze locuinţele devenite vacante, lista de priorităti se va actualiza în anul respectiv înainte de data de 1 noiembrie.

Art. 16. Lista de priorităţi întocmită şi aprobată, în condiţiile prezentului regulament va cuprinde în principal:
- numele și prenumele solicitantului
- adresa de domiciliu sau adresa unde locuiește efectiv
- locul de muncă și funcția ocupată;
- total punctaj acumulat.

Art. 17. (1) Listele de priorităţi, întocmite conform art. 16 se vor afişa la sediul Primăriei orașului Panciu , în termen de 10 zile de la aprobarea acesteia prin hotărârea consiliului local şi se vor putea consulta atât site-ul Primăriei orașului Panciu cat și la avizierul institutiei

(2) Totodată, la sediul Primăriei orașului Panciu vor fi afișate și numărul locuințelor sociale și gradul de ocupare al acestora, criteriile în baza cărora se repartizează locuințele sociale, actele justificative necesare care însoțesc cererea și locul de primire al acestora.

Art. 18. (1) În funcție de numărul și structura locuințelor sociale disponibile, repartizarea acestora se face în baza listelor de priorități întocmite si aprobate, în conditiile legii, de către Consiliul Local alorașului Panciu .

(2) **În situația constatării unor cazuri de forță majoră (dovedite prin anchetă socială sau alte documente) Consiliul Local Panciu poate aproba repartizarea unui spațiu locativ fără ca beneficiarul să fie înscris în lista de priorități aprobată. Repartiția se va supune aprobării Consiliului Local cu verificarea prealabilă a îndeplinirii criteriilor de acces la o locuință socială.**

Art. 19. (1) Cererile privind modificarea repartițiilor/extinderea spațiului locativ se vor supune atenției Comisiei sociale din cadrul Consiliului Local al orașului Panciu , doar cu respectarea criteriilor de acces conform prezentului Regulament și vor face obiectul unor anchete sociale.

(2) În cazul existenței unui dosar pe rolul instanțelor judecătorești,cererea de prelungire contract va fi soluționata doar după finalizarea dosarelor și conform hotărârilor judecătorești rămase definitive.

(3) Orice relocare în locuințele sociale (în cazul în care locatarii au locuit o perioadă în alte locații din diferite motive sau au fost evacuați în baza unei ordonanțe președințială) se va face doar în baza criteriilor de acces la astfel de locuințe.

CAP. IV. ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR SOCIALE

Art. 20. (1) Locuințele sociale se repartizează si se închiriază pe baza listei de priorităti aprobată de Consiliul Local al orașului Panciu , în conditiile legii;

(2) Închirierea locuințelor se face pe baza Contractului de închiriere (prevăzut în anexa nr.3, la prezentul Regulament) încheiat pe o perioadă de 5 ani, între orașul Panciu și chiriaș. La expirarea termenului menționat contractul poate fi prelungit cu acordul părților, succesiv, pe perioade succesive de câte un an.

(3) În cazul încheierii contractului de închiriere pentru victimele violenței domestice, durata contractului nu poate depăși data finalizării partajului prin una dintre modalitățile prevăzute de lege.

Art. 21. În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească și să predea locuința la expirarea termenului contractual.

Art. 22. (1) Stabilirea chiriei lunare se va face cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 40/1999, privind protectia chiriasilor si stabilirea chiriei pentru spatiile cu destinatia de locuinte, cu modificările si completările ulterioare și a art.1 din Hotărârea de Guvern nr.

193/2026 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţe aparţinând domeniului public sau privat al statului ori al unităţilor administrativ-teritoriale ale acestuia, precum şi pentru locuinţele de serviciu, locuinţele de intervenţie şi căminele pentru salariaţi ale societăţilor comerciale, companiilor naţionale, societăţilor naţionale şi regiilor autonome.

(2) Nivelul chiriei lunare pe care o va plăti beneficiarul repartiției se stabilește o data cu încheierea contractului de închiriere și se actualizează în funcţie de rata anuală a inflaţiei prin hotărâre a Guvernului, până la data de 31 ianuarie inclusiv a fiecărui an.

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

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

(5) **În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului se constituie o garan ție în cuantum echivalent cu chiria, datorată de locatar, pentru trei luni. Neconstituirea garanției conform prevederilor contractului atrage rezilierea contractului de drept, fără somație, punere în întarziere 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 si de a o readuce în starea inițială.**

Art.23. (1) Chiriașii nu pot subînchiria locuințele, nu pot transmite dreptul de folosință al 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.24. Chiriașii au obligația să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau 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;

Art.25. Compartimentul Fond Locativ , prin reprezentanții săi, vor verifica starea de fapt a locuinţelor închiriate, cât și a spațiilor comune din interiorul blocului și din zona aferentă acestuia precum și documentele chiriaşilor sens în care se va întocmi un referat privind măsurile pe care le consideră necesare pentru respectarea prevederilor legale privind exploatarea, întreţinerea şi închirierea acestora.

În momentul în care se vor constata stricăciuni aduse locuinței, se va notifica locatarul și se va acorda un prim termen privind remedierea acestora. În cazul nerespectării termenului se va proceda la acționarea în instanță a locatarului în vederea rezilierii contractului de închiriere, obligarea la plata a debitelor și a pagubelor produse, cât și la evacuarea acestuia.

În cazul în care, cu ocazia a 2 verificări consecutive, se constată că locuința este ocupată de către alte persoane decât titularul și cele menționate în contractul de închiriere, se va proceda la rezilierea contractului și evacuare a acestora, în condițiile legii.

Art.26. În cazul decesului titularului contractului de închiriere ori a părăsirii locuinței de către acesta, închirierea poate continua, după caz, cu următoarele categorii de persoane:

- În beneficiul soțului/ soției dacă este menționat în contract și dacă a locuit efectiv cu titularul contractului de închiriere în ultimii 2 ani;
- În beneficiul descendenților sau ascendenților majori dacă aceștia sunt menționați în contract și dacă au locuit efectiv cu titularul contractului de închiriere în ultimii 2 ani. În cazul minorilor, incapabililor, care nu au reprezentant legal, autoritatea tutelară este obligată să asigure asistență pentru închirierea, modificarea sau încetarea contractului de închiriere, după caz;
- Persoanele care cer continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana care semnează contractul de închiriere în locul chiriașului decedat. În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului, desemnarea se face de către locator.
- In beneficiul altor persoane daca acestea sunt mentionate în contractul de inchiriere și daca au locuit efectiv cu titularul contractului de inchiriere în ultimii 2 ani.

Art. 27. (1) Dacă persoanele rămase în locuință după părăsirea definitivă a domiciliului de către titular, sau în termen de 30 de zile calendaristice de la data decesului acestuia, nu îndeplinesc prevederile art.26, proprietarul va proceda la notificarea chiriașului în vederea predării locuinței pe cale administrativă.

În caz de neconformare, dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriaşului se face în baza unei hotărâri judecătoreşti.

(2) Încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, precum și hotărârea judecătorească de evacuare a chiriașului sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu sau fără titlu, împreună cu chiriașul conform art.1832, alin.2, Legea 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Persoanele menționate la alin 2, se supun Titlului XI, Evacuarea din imobilele folosite sau ocupate fără drept, art.1034 și următoarele, din Legea 134/2010 privind Codul de procedură civilă, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

Art.28. (1) Contractul de închiriere **se reziliază** în următoarele situații:

- La cererea chiriașului cu obligația acestuia de a notifica prealabil într-un termen de minimum 30 zile;
- În cazul în care chiriașul nu a achitat chiria și cheltuielile cu utilitățile publice minim 3 luni consecutive;
- În cazul în care chiriașul nu a achitat depozitul de garanție,
- Chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau a înstrăinat părți din acestea;
- Chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea ori împiedică folosirea normală a locuinței,
- În cazul în care sunt sesizări verbale și scrise care se confirma în urma verificarilor,

dar și sancționări de către organele competente pentru tulburarea liniștii publice în spațiul locativ și în zona aferentă blocului în care se află locuința deținută cu chirie, până la mai mult de două ori, se va proceda la rezilierea contractului de închiriere, fără o notificare prealabilă.

Prin tulburarea liniștii publice, se reține, conform Legii nr. 61/1991, republicată, următoarele:

- provocarea ori participarea efectivă la scandal;
- tulburarea, fără drept, a liniștii locuitorilor prin producerea de zgomote cu orice aparat sau obiect ori prin strigăte sau larmă;
- tulburarea liniștii locatarilor între orele 22,00 – 8,00 și 13,00 – 15,00 prin producerea de zgomote, larmă sau prin folosirea oricărui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare în oricare alt loc din imobile cu destinația de locuințe ori situat în imediata vecinătate a acestora;
- organizarea de petreceri cu caracter privat și utilizarea de aparatură muzicală la intensitate de natură a tulbura liniștea locuitorilor, în perimetrul apropiat imobilelor cu destinație de locuințe.

- Atunci când se constată neuzul locuinței de către chiriaș pe o perioadă mai mare de 6 luni de zile fără a exista o notificare motivată a absenței către proprietar.

- Atunci când locatarul subînchiriază locuinţa deţinută, cedează locaţiunea sau schimbă destinaţia spaţiului închiriat, locatorul are dreptul să rezilieze contractul de închiriere, iar locatarul va fi obligat la repararea eventualelor daune cauzate.

- 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.

- În cazul în care chiriașul refuza sa permita accesul în locuinta, a membrilor comisiei de verificare a fondului locativ (comisie infiintata prin Dispoziția Primarului) , după ce în prealabil a fost notificat cu 5 zile înainte sau daca au fata de functionarii publici din aceasta comisie un comportament agresiv sau jignitor

- Chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.
- În cazul în care venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depăşeşte cu peste 20% nivelul prevăzut la art. 42 din Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,
- Atunci când 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 închirierii prezentului contract.
- Atunci când unul dintre membrii familiei, așa cum este definită de prezentul regulament, deține o locuință proprietate personală
- Atunci când titularul, împreună cu familia declară în fals – faptul că nu deține o locuință.
- Atunci când s-a constatat faptul că s-a încheiat procedura lichidării comunității, partajul bunurilor comune și regularizarea datoriilor, în cazul victimelor violenței domestice.

(2) În aceste cazuri, locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 de zile de la data notificării de reziliere a contractului de închiriere. Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract și a utilităților publice până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată, conform art. 1831 alin.2, din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu

modificările și completările ulterioare.

Art. 29. Evacuarea chiriașului se va face în următoarele situații:

-La expirarea duratei pentru care a fost încheiat contractul, daca părțile nu au convenit cu privire la prelungirea contractului , chiriașul are obligația să evacueze să restituie locuința care face obiectul contractului în starea corespunzătoare de întrebuințare potrivit destinației stabilite. În situația în care chiriașul nu restituie locuința, acesta va fi evacuat silit, iar toate costurile privind executarea silită, vor fi în sarcina chiriașului.

-În cazul în care locatarul își încalcă obligațiile contractuale, locatorul va notifica locatarului intenția de reziliere a contractului pentru nerespectarea obligației contractuale (cu precizarea explicită a obligației încălcate). Locatarul are la dispoziție un termen de 30 de zile lucrătoare pentru îndepărtarea cauzelor care au stat la baza notificării, termen calculat de la primirea notificării. În cazul în care locatarul nu se va conforma notificării locatorului, în termenul stabilit, contractul va înceta de drept, fără alt termen și fără altă formalitate, iar locatarul va elibera și preda spațiul în conformitate cu prevederile acestui regulament și al contractului de închiriere. În cazul în care locatarul refuză eliberarea spațiului, acesta va fi evacuat cu somație prealabilă, prezenta constituind în accepțiunea părților un pact comisoriu de grad III și este obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data evacuării lui din locuință.

Art. 30. Comisia socială pentru analizarea cererilor privind repartizarea locuințelor sociale și locuințelor cu chirie din fondul locative de stat, se va întruni în şedinţe de lucru de câte ori este nevoie, în vederea soluţionării tuturor problemelor ce se vor ivi cu privire la locuinţe, conform prevederilor prezentului Regulament şi a legislaţiei în vigoare.

CAP. V. DISPOZIŢII FINALE

Art. 31. Prevederile prezentului regulament se completează şi cu dispoziţiile actelor normative în vigoare privind realizarea, închirierea, întreţinerea, exploatarea şi administrarea locuinţelor.

Anexele I, II și III fac parte din prezentul regulament.

ANEXA nr. I la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale

CRITERII SI PUNCTAJ
pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de atribuire a unei locuinte sociale

A. Categorii de persoane care pot beneficia de locuinţele sociale, sunt urmatoarele:

a) persoanele şi familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuinţele retrocedate foştilor proprietari;
b) tinerii care au vârsta de până la 35 de ani,
c) tinerii proveniţi din instituţii de ocrotire socială şi care au împlinit vârsta de 18 ani;
d) invalizii de gradul I şi II;
e) persoanele cu handicap;
f) pensionarii;
g) veteranii şi văduvele de război,
h) beneficiarii prevederilor Legii recunoştinţei faţă 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 şicompletările ulterioare,
i) 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 şi completările ulterioare,
j) victimele violenței domestice, în cazul în care au demarat, potrivit legii, procedura lichidării comunității, partajul bunurilor comune și regularizarea datoriilor,
k) persoane care aparțin grupurilor vulnerabile, definit potrivit Legii asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, expuși riscului de excluziune socială și marginalizare;
l) alte persoane sau familii îndreptăţite.

B. Criterii de acces la locuințe:

1. Să nu deţină în proprietate o locuinţă sau o cotă parte dintr-o locuință, cu excepția victimelor violenței domestice, numai până la data finalizării partajului prin una dintre modalitățile prevăzute de lege;

2. Să nu deţină cu contract de închiriere în calitate de titular o locuinţă proprietate de stat, proprietate a unității administrative teritoriale.

3. Să nu fi înstrăinat o locuinţă, casă de vacanță, după 01 ianuarie 1990.

4. Să nu fi beneficiat de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe.

5.Titularul cererii să aibă vârsta de minim 18 ani.

6. **Titularul cererii să aibă domiciliul stabil în oraș Panciu, de cel puțin un an.**

7. Nu are loc de munca pe raza judetului Vrancea sau nu beneficiază de pensie(pensie de invaliditate, pensie limita de virsta, pensie anticipata **) sau indemnizatie de handicap grav sau accentuat. Fac excepție cei care au afectiuni medicale care duc la incapacitate de munca daca au veniturile necesare pentru a plati cheltuielele aferente unei locuinte sociale .**

8.Să nu aibă /să nu fi avut dosare pe rolul instanțelor de judecată privind încălcarea clauzelor contractuale, în ultimii 3 ani, cu excepția dosarelor unde sentința civilă a rămas fără obiect sau orașului Panciu în calitate de proprietar, renunță la judecată.

9. Familiile sau persoanele care au realizat un venit mediu lunar pe persoană în ultimele 12 luni cu peste 20% peste nivelul câștigului salarial mediu net lunar, pe total economie comunicat de Institutul Național de Statistică 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 (adeverința de venit sau adeverința că este beneficiar al prevederilor legii nr. 196/2016).

12. Sa nu aibă datorii către U.A.T Panciu

C. <u>Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj:</u>

1. Situația locativă actuală:
1.1. Chiriaș pe raza orașului Panciu în ultimele 12 luni ….…….…….....10 puncte
1.2. Tolerat pe raza orașului Panciu în ultimele 12 luni ……..…..... 8 puncte
1.3. Chiriaș / tolerat în afara orașului Panciu ……..…..... 3 puncte

2. Starea civilă actuală:
2.1. Familie monoparentală ..... 10 puncte;
2.2. Căsătorit.....8 puncte;
2.3. Necăsătorit, văduv, divorţat fără copiii în întreţinere..... 6 puncte;

3. Număr copii minori aflați în întreţinere și care urmează cursuri de învățământ:
3.1. Peste 4 copii .....20 puncte;
3.2. 3 copii .....15 puncte;
3.3. 2 copii .....10 puncte;
3.4. 1 copil .....5 puncte;
3.5. Fără copii si / sau cu copii pentru care nu se prezintă dovada frecventării cursurilor învățământului obligatoriu..... 0 puncte.

4. Vechimea cererii solicitantului:
Un punct pentru fiecare an

5. Loc de muncă:

5.1. Necăsătorit – angajat – cu copii…… 12puncte
5.2. Căsătorit – ambii soți muncesc ……..……..……..... 10 puncte
5.3. Căsătorit – doar un soț lucrează ……... .8 puncte
5.4. Necăsătorit – angajat – fără copii……..... 6 puncte
5.5. Pensionar ……..... ...5 puncte

6.Vechimea locului de muncă (pe raza municipiului Focșani) la titularul cererii:

6.1. între 1 și 3 luni ……..……..... 1 punct
6.2. între 3 și 6 luni……..... 2 puncte
6.3. între 6 și 12 luni……..…. 3 puncte
6.4. peste 12 luni …….. 10 puncte

7. Situaţii locative sau sociale deosebite:

7.1. evacuați din case retrocedate fostilor proprietari…...…….....10 puncte
7.2.tineri proveniți din case de ocrotire social și care au împlinit vârsta de 18 ani…….…10 puncte
7.3. persoane cu handicap grav/ invalizi de grad. I……8 puncte
7.4. persoane cu handicap accentuat/ invalizi de grad II ……..… 7 puncte
7.5 persoane cu handicap ……..…….....….6 puncte
7.6.veterani și văduve de război, beneficiari ai prevederilor Legii nr.42/1990, republicată și ai Decretului Lege nr.118/1990, republicată……..…….....5 puncte

8.Suprafata utila locuibila a locuintei folosite : mp/locatar

12.1.mai puțin de 9m(inclusiv) ..... 10 puncte

12.2 intre 901.si 12 mp .....3 puncte

12.3 peste 12 mp ..... 2 puncte

9. Venitul net lunar pe membru de familie

13.1.Mai mic sau decât salariul minim net pe economie.....6 puncte

13.2 intre salariul minim net pe economie și salariu mediu net pe economie .....3 puncte

10. Nivelul de studii și/sau pregătire profesionala

14.1 cu scoala primara sau gimnaziala.....5 puncte
14.2 cu studii medii teoretice .....7 puncte
14.3 cu studii medii de specialitate și școli profesionale ..... 8 puncte
14.4 cu studii postliceale și superioare de scurta durata .....9 puncte
14.5 cu studii superioare de lunga durata .....10 puncte

NOTA: Se vor puncta doar afectiunile de care sufera solicitantul sau un alt membru al familiei sale (sot, sotie, copii, persoane aflate in intretinere). Dovada bolii se va face cu certificat de handicap/invaliditate. Daca solicitantul si/sau membrii familiei prezinta mai multe certificate medicale se va lua in calcul actul cu punctaj maxim.

NOTA: Vor fi analizate si punctate doar cererile solicitantilor care indeplinesc criteriile specificate la punctele A si B .

În cazul inregistrarii unor punctaje egale, solicitantii vor fi departajati în ordine în functie de numărul copiilor, starea sanatatii , veniturile pe membru de familie și vechimea cererii solicitantului, luând în considerare data efectivă a înregistrării cererii (zi/lună/an), având prioritate, în acest caz, solicitantul a cărui cerere are vechimea mai mare. În cazul în care departajarea nu se poate efectua nici în baza acestor criterii, au prioritate solicitanții care au punctajul cel mai mare acordat pentru apartenența solicitantului la un grup vulnerabil expuși riscului de excluziune socială și marginalizare/victimă violență domestică și pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială. (starea civilă+ starea de sănătate actuală).

ANEXA nr. II la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale

LISTA CU ACTELE NECESARE

care vor fi prezentate de solicitanti impreuna cu cererea
de atribuire a unei locuinte sociale

1. Cerere tip

2. Declaraţie notarială (care va fi actualizată anual până la data de 1 octombrie a anului în curs) din care să rezulte că titularul, împreună cu soţul/soţia, copiii şi ceilalţi membri aflati în întreținerea acestuia (identificați prin CNP):
-nu deţin în proprietate o locuinţă sau o cotă parte dintr-o locuință,
-nu au înstrăinat o locuinţă după data de 1 ianuarie 1990,
-nu au beneficiat şi/sau nu beneficiază de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe,
-nu deţin, în calitate de titular , o altă locuinţă proprietate de stat, proprietate a unității administrative teritoriale, în localitatea în care a solicitat locuința.
-nu au subînchiriat, pe întreg teritoriul României, o locuință din fondul locativ de stat/social, pentru care a deținut contract de închiriere, fără acordul proprietarului,
-nu au fost evacuați dintr-o locuință din fondul locativ de stat/socială pentru care au deținut contract de închiriere sau în cazul în care contractul de închiriere încheiat cu proprietarul a fost reziliat (din motive imputabile lui / nerespectare clauze contractuale),
-nu au/nu au avut dosare pe rolul instanțelor de judecată privind încălcarea clauzelor contractuale, în ultimii 3 ani,
-nu au ocupat abuziv o locuință din fondul locativ de stat/social,

3. Acte doveditoare din care să rezulte situatia locativa:
- contract de vânzare-cumpărare al locuinţei unde este tolerat în spaţiu
- contract de închiriere inregistrat la administratia financiara pentru cei care locuiesc cu chirie în spaţii din fondul locativ privat

4. Acte de stare civilă (copii xerox) - carte de identitate pentru toti membrii familiei , certificat de naştere, certificat de căsătorie, sentință de divorț, certificate de deces- unde este cazul.

5. Acte doveditoare din care să reiasă faptul că minorii aflați în întreținere urmează cursurile de învățământ obligatorii.

6. Adeverinţă de salariat – solicitant – cu mențiunea localitatii în care își desfășoară activitatea și din care să rezulte venitul net lunar înregistrat pe ultimele 12 luni / cupon de pensie. **Pe adeverințele de salariat să fie menționat în clar veniturile nete pe ultimele 12 luni și perioada contractuală. (Nu se iau în considerare adeverințele prin care se certifică alte venituri rezultate din ajutoare sociale, indemnizații de însoțitor, ajutor de șomaj, etc)**

7. Adeverinţe de salariat din care să rezulte venitul net lunar înregistrat pe ultimele 12 luni (pentru toate persoanele din familie angajate), cupon de pensie, cupon de şomaj sau adeverinţă AJOFM (după caz), cupon alocatie copii.

8. Adeverință de venituri Direcția Generală a Finanțelor Publice -

9. Hotarâre judecătorească definitiva legalizată / convenție notarială încheiată în formă autentică în procedura divorțului cu copii minori

10.Acte medicale (daca este cazul) ale titularului sau a unui alt membru al familiei sale (sot, sotie, copii, persoane aflate in intretinere). Dovada bolii se va face cu certificat de handicap/invaliditate

11. Adeverință / adresă emisă de serviciul taxe și impozite care să ateste faptul că figurează / nu figurează în evidențele fiscale ale orașului Panciu cu debite restante sau cu amenzi privind tulburarea ordinii și liniștii publice

12. Acte doveditoare (dacă este cazul) privind violența domestică, în care soții au demarat, potrivit legii, procedura lichidării comunității, partajul bunurilor comune și regularizarea datoriilor.

13. Anchetă socială (doar dacă este cazul) – din care să reiasă apartenența solicitantului la un grup vulnerabil, definit potrivit Legii asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, expuși riscului de excluziune socială și marginalizare.

14. Anchetă socială (în cazul familiilor monoparentale) – din care să reiasă faptul că au în întreținere copii minori și adresa unde locuiesc.

15. Persoanele cu situatii deosebite vor depune urmatoarele acte:
- persoanele evacuate din case naţionalizate - copie după actele care atestă dobândirea casei de către fostul proprietar (hotarâre definitiva si irevocabila de evacuare, somatie de evacuare, acte sau adeverinte prin care face dovada calitatii de fost chirias din case retrocedate).
- tineri proveniţi din case de ocrotire socială - adeverinţă de la instituţia de unde provine; - veteranii sau văduvele de război, beneficiari ai prevederilor Legii nr.42/1990, republicată, și ai Decretului lege nr.118/1990 republicată – certificate de încadrare în categoria respective.

ATENTIE!

- **TOATE DOSARELE TREBUIESC ACTUALIZATE ÎN FIECARE AN PÂNĂ LA DATA DE 15 OCTOMBRIE CU ÎNTREAGA DOCUMENTAȚIE PREVĂZUTĂ ÎN REGULAMENTUL PRIVIND REPARTIZAREA ÎN VEDEREA ÎNCHIRIERII LOCUINȚELOR SOCIALE ;**

- **NEACTUALIZAREA ANUALĂ A DOSARELOR – DUCE LA RESPINGEREA DEFINITIVĂ A ACESTORA;**

- **ORICE MODIFICARE APARUTA IN TIMP IN ACTELE DEPUSE LA DOSAR (EX: CĂSĂTORIE, COPII, SCHIMBARE LOC DE MUNCA, SCHIMBARE**

DOMICILIU) ,IMPLICĂ OBLIGATIVITATEA DIN PARTEA SOLICITANTULUI DE A-SI ACTUALIZA DOSARUL CU ACTELE DE MAI SUS, CONFORM NOII SITUATII; IN CAZ CONTRAR, DOSARUL VA FI RESPINS.

- **ORICE LIPSA/NECONFORMITATE ÎNTRE ACTELE ENUMERATE MAI SUS SI CELE DEPUSE DE SOLICITANT, VOR ATRAGE DEPUNCTAREA /RESPINGEREA DOSARULUI, DUPĂ CAZ ;**
- **LISTA DE PRIORITĂȚI APROBATĂ ȘI LISTA DOSARELOR RESPINSE - SE POT CONSULTA ATÂT LA SERVICIUL DE SPECIALITATE, CÂT ȘI PE SITE-UL PRIMĂRIEI**

ANEXA nr. III la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
ORAS PANCIU

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE nr. …../…….
Pentru suprafețele cu destinație de locuințe sociale

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Art. 1. Între:

U.A.T. PANCIU , cu sediul în Panciu , str.Titu Maiorescu nr 15 , judeţul Vrancea, cod de înregistrare fiscal – 4447320, prin reprezentat legal **Primar**–Nicolai Marascu în calitate de **locator**, pe de o parte,

Și domnul/ doamna**……** domiciliat(ă) în Panciu , strada……., județul……., legitimat(ă) prin carte de identitate seria VN nr…….., eliberată la data de ……..de SPCLEP Panciu având CNP ……, în calitate de **locatar,**

Având în vedere dispozițiile Legii locuinţei nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local nr. …….., Hotărârii Consililui Local nr. ……, pentru aprobarea regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând U.A.T Panciu și a Hotărârii Consiliului Local nr……. privind aprobarea repartizării locuinței sociale situate în……, am procedat la încheierea prezentului contract de închiriere în următoarele condiții:

II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII:

Art. 2. Primul, în calitate de locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuinţa din Panciu , **str. ……. nr. …… ap……,** judeţul Vrancea, compusă din ……cameră în suprafaţă de ……mp și dependințe (baie, hol, cale de acces), în suprafață de …….mp.

Art.3. (1) Locuinţa care face obiectul locaţiunii va fi folosită de locatar și de membrii acesteia, astfel:

- **……...…. - locatar**
- **…… - soție**

(2) Locuinţa descrisă la art. 1 se predă în stare de folosinţă, cu instalaţiile şi inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între părțile

contractante, care face parteintegrantă din prezentul contract.

III. DURATA CONTRACTULUI:

Art. 4. (1) Durata locaţiunii este 5 ani (60 luni), cu începere de la data de ……. până la data de ……..

(2) La expirarea termenului prevăzut în contract, contractul poate fi prelungit cu acordul părților, succesiv, pe perioade de câte un an.

IV. PREȚUL LOCAȚIUNII:

Art. 5. (1) Chiria lunară aferentă locuinţei descrise la art. 2 este de **……..**lei și este calculată în conformitate cu prevederile H.G. nr. 193/2026 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) și O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare. **(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**.

(3) Chiria se datorează începând cu data de ……şi se achită în numerar la casieria Orașului Panciu până la finele fiecărei luni calendaristice pentru luna în curs sau în contul proprietarului RO45TREZ69421330208XXXXX deschis la Trezoreria Oraș Panciu

(4) 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 celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăşi totalul chiriei restante.

(6) În caz de neplată, executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar locatarul va fi obligat să achite chiria restantă, precum şi majorările de întârziere şi cheltuielile de judecată.

Art. 6. 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 locațiunea locuințelor.

Art. 7. Pe durata închirierii, chiria se poate modifica în următoarele situații: -prin indexare anuală cu rata inflației,

-prin apariția unor legi speciale în acest sens,

-în cazul modificării veniturilor locatarului,

Modificarea cuantumului chiriei este unilaterală și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează.

Art. 8. (1**) La încheierea contractului se va constitui un depozit de garanție, care nu va depăși ca valoare chiria aferentă pe o perioadă de 3 (trei) luni la nivelul anului respectiv, și din care se vor reține cheltuielile datorate și neachitate de către chiriaș, sub rezerva justificării lor de către proprietar, respectiv eventualele daune materiale constatate de către reprezentanții Primariei Oras Panciu**

(2) Contravaloarea depozitului de garanție va fi achitată odată cu plata primei chirii, în contul proprietarului ....., deschis la Trezoreria Oraș Panciu sau numerar la casieria Primăriei și se va restitui chiriașului în condițiile în care locuința a fost predata conform procesului verbal de predare – primire încheiat la momentul semnării contractului

de închiriere.

V. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR PRIVIND FOLOSIREA ŞI ÎNTREŢINEREA SPAŢIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 9. Obligațiile proprietarului (locatorului):

a) Să predea locatarului locuința în stare normală de folosință;

b) Să urmărească repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii a locuinței. În situația în care locatarii nu iau măsuri pentru repararea și întreținerea bunului în stare corespunzătoare de întrebuințare, proprietarul poate interveni în vederea remedierii, cu facturarea către locatari a tuturor costurilor de reparație;

c) Să întreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă a clădirii, elementele de construcţie exterioare ale clădirii precum şi spaţiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);

d) Să întreţină în bune condiţii instalaţiile commune proprii clădirii (instalaţii de alimentare cu apă, de canalizare, instalaţii electrice şi de gaze);

e) Dacă, după încheierea contractului, se iveşte nevoia a unor reparaţii care sunt în sarcina locatorului, iar acesta din urmă, deşi încunoştinţat, nu începe să ia de îndată măsurile necesare, reparaţiile pot fi făcute de locatar, pe cheltuiala proprie.

f) Să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosinţa liniştită şi utilă a bunului, fiind dator să se abţină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosinţă.

Art. 10. Locatarul are următoarele obligaţii principale:

a) **Să preia locuința de la proprietar/administrator și să își stabilească domiciliul la adresa din contract, în termen de cel mult 30 zile de la încheierea prezentului contract;**

b) Să încheie contracte în nume propriu cu furnizorii de utilități;

c) Să achite lunar chiria stabilită conform prezentului contract de închiriere;

d) Să achite depozitul de garanție stabilit de locator;

e) Să achite lunar contravaloarea utilităților contractate în nume propriu – aferente energiei termice, energiei electrice, apă, canal, salubritate, gaze, etc și să suporte toate cheltuielile de branșare/contorizare.

f) Să achite lunar până la termenul scadent valoarea consumului de energie electrică aferentă locuinței deținută cu chirie, înregistrată și comunicată de către locatar. Pentru neachitarea la termenul scadent se vor percepe penalități de întârziere conform legislației în vigoare;

g) Să achite lunar costurile de administrare, întreținere și reparații a locuinței și spațiilor comune–energie electric spații comune, servicii de salubritate, cheltuielile determinate de menținerea curățeniei spațiilor comune, deratizare și dezinsecție, etc., inclusiv facturile aferente perioadei închiriate;

h) În cazul în care locuința închiriată face obiectul unui dosar aflat pe rolul instanței de judecată, locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată, conform art. 1831 alin.2, din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

i) Să achite chiria și cheltuielile privind utilitățile până la predarea locuinței.

j) Să comunice în termen de 30 de zile proprietarului/administratorului, decesul sau evacuarea prin hotărâre judecătorească, intervenite cu privire la un membru al familiei, în vederea recalculării chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

k) Să comunice în termen de 30 de zile proprietarului/administratorului, necesitatea înlocuirii titularului de închiriere cu un alt membru al familiei dintre cei cuprinși la art.2 (1);

l) Să comunice în termen de 30 de zile proprietarului/administratorului modificarea intervenită în componența familiei, față de cum este prevăzută la art.2 (1);

m) Să aducă la cunoștință locatarului, 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,

n) Să efectueze lucrări de întreținere, de reparații sau de înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;

o) Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau 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;

p) Să suporte pagubele produse locuinței precum și terților din orice cauze imputabile chiriașilor sau celor care au acces în locuința acestora;

q) Să îi notifice de îndată locatorului necesitatea efectuării reparaţiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă, sub sancţiunea plăţii de daune-interese şi a suportării oricăror altor cheltuieli.

r) Va asigura curățenia și igienizarea în interiorul locuinței, în spațiile în folosință comună din interiorul blocului, precum și în zona aferentă acestuia, cu respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului Local

s) Să respecte ordinea publică și bunele moravuri, conform prevederilor legislației în vigoare și să nu folosească obiecte contondente sau ascuțite, substanțe toxice, substanțe psihotrope sau arme. În situația unui conflict între chiriași, generat de relațiile existente între aceștia, chiriașii se vor adresa pentru soluționare, instituțiilor competente;

t) Chiriașul să nu aibă un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței,

u) Să nu aibă un comportament agresiv, limbajul vulgar și abuziv, tonul ridicat față de ceilalți locatari și fata de gestionarul Fondului Locativ

v) Să nu introducă în locuința închiriată materiale dăunătoare sănătății sau interzise de lege (droguri, arme, muniții, explozibili, etc.);

w) Să nu subînchirieze sub nicio modalitate locuința, în tot sau în parte;

x) Să nu cedeze folosința altor persoane decât celor prevăzute la art 2 (1);

y) Să nu aducă modificări structurii locuinței sau spațiilor comune, să nu modifice destinația spațiului închiriat, să nu stabilească sediul unei societăți comerciale, fără acordul proprietarului/administratorului, să nu folosească instalații improvizate pentru curent electric și încălzirea locuinței;

z) Să nu desfășoare în spațiul închiriat activități periculoase sau care contravin legislației în vigoare (consum de substanțe interzise sau de mare risc, depozitarea sau folosirea de material explozive);

a) Să nu desfășoare în spațiul închiriat activități economice;

b) Să nu găzduiască în locuința închiriată alte persoane decât cele prevăzute la art.2(1),

peste termenul de 30 de zile, fără acordul proprietarului/administratorului;
c) Să permită accesul administratorului și/sau comisiei stabilită prin dispoziție de către Primarul Oraș Panciu , în incinta spațiului locativ pentru verificarea stării imobilului închiriat, o dată la 6 luni sau ori de câte ori este necesar și să se legitimeze, **sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere**;
d) Să folosească bunul luat în locaţiune cu prudenţă şi diligenţă, potrivit destinaţiei stabilite prin contract sau, în lipsă, potrivit celei prezumate după anumite împrejurări, cum ar fi natura bunului, destinaţia sa anterioară ori cea potrivit căreia locatarul îl foloseşte;
e) Să notifice locatorului, înainte cu 30 de zile calendaristice, părăsirea imobilului pe o perioadă (maxim 6 luni pe an), cu menținerea dreptului locativ condiționat de notificarea revenirii în imobil. În cazul părăsirii imobilului atât de locatar cât și de membrii familiei trecuți în contract, titularul acestuia are obligația de a comunica date de contact ale unei persoane care va duce la îndeplinire obligațiile contractuale curente, **sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.**
f) Să predea proprietarului/administratorului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței, în stare de funcționare;
g) Să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere;

CAP VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 11. Drepturile locatorului :

a) Să solicite locatarului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatorului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;
b) Să verifice printr-o comisie - stabilită prin dispoziție de Primarul Orașului Panciu cel puțin o dată pe an sau ori de câte ori este nevoie, modul în care chiriaşul foloseşte şi întreţine suprafaţa locativă închiriată și să se consemneze, în procesele verbale, eventualele pagube constatate sau deteriorarea/lipsa obiectelor de inventar cuprinse în procesul verbal de predare- primire.
c) Să notifice locatarul în momentul în care se constată stricăciuni aduse locuinței și să acorde un termen de 5 zile pentru remedierea acestora. În cazul nerespectării termenului, să procedeze la acționarea în instanță a locatarului în vederea rezilierii contractului de închiriere, obligarea la plată a debitelor și pagubelor produse, cât și la evacuarea acestuia,
d) Să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale chiriașului;
e) Să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii, locatorul neputând fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al acestuia;

Art. 12. Drepturile locatarului :
a) Să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derularii contractului;
b) Să facă îmbunătățirile necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia și doar cu acordul proprietarului;
c) Locatarul are drept de preferință la încheierea unui nou contract, însă acest drept nu operează în cazul în care chiriașul nu și-a executat obligațiile născute în baza

închirierii anterioare;

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE:

Art. 13. Contractul de locaţiune încetează de drept la expirarea termenului convenit de părţi, fără a fi necesară o înştiinţare prealabilă, dacă părțile nu convin asupra reînoirii contractului.

Art. 14. Locatarul poate denunţa unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puţin 30 de zile. Orice clauză contrară este considerată nescrisă.

VIII. REZILIEREA CONTRACTULUI:

Art. 15. Atunci când venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depăşeşte cu peste 20% nivelul prevăzut la art. 42 din Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare.

Art. 16. La cererea chiriașului cu obligația acestuia de a notifica în prealabil într-un termen de minim 30 de zile.

Art. 17. Atunci când chiriașul nu a achitat chiria lunară și utilitățile publice 3 luni consecutive.

Art. 18. Atunci când chiriașul nu a achitat depozitul de garanție.

Art. 19. Atunci când, fără justificare, una dintre părţile contractului de închiriere nu îşi execută obligaţiile născute din acest contract prevăzute la art. 9 și art. 10, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locaţiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

Art. 20. Atunci când locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței sau imobilului din care face parte, acesta este obligat la suportarea daunelor materiale și plata acestora conform valorilor de inventar actualizate, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art. 21. Atunci când chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea ori împiedică folosirea normală a locuinței. Sau în situația în care **chiriașul refuza sa permita accesul în locuinta, a membrilor comisiei de verificare a fondului locativ (comisie infiintata prin Dispoziția Primarului) , după ce în prealabil a fost notificat cu 5 zile înainte sau daca au fata de functionarii publici din aceasta comisie un comportament agresiv sau jignito**r

Art.22. În cazul în care sunt sesizări verbale și scrise, dar și sancționări de către organele competente pentru tulburarea liniștii publice în spațiul locativ și în zona aferentă blocului în care se află locuința deținută cu chirie, până la mai mult de două ori, se va proceda la rezilierea contractului de închiriere, fără o notificare prealabilă.

Prin tulburarea liniștii publice, se rețin, conform Legii nr. 61/1991, republicată, următoarele:

- provocarea ori participarea efectivă la scandal;
- tulburarea, fără drept, a liniștii locuitorilor prin producerea de zgomote cu orice aparat sau obiect ori prin strigăte sau larmă;
- tulburarea liniștii locatarilor între orele 22,00 – 8,00 și 13,00 – 14,00 prin producerea de zgomote, larmă sau prin folosirea oricărui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare în oricare alt loc din imobile cu destinația de locuințe ori situat în imediata vecinătate a acestora;
- organizarea de petreceri cu caracter privat și utilizarea de aparatură muzicală la

intensitate de natură a tulbura liniștea locuitorilor, în perimetrul apropiat imobilelor cu destinație de locuințe.

Art. 23. Atunci când se constată neuzul locuinței de către chiriaș pe o perioadă mai mare de 6 luni de zile fără a exista o notificare motivată a absenței către proprietar.

Art. 24. 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

Art. 25. Atunci când locatarul subînchiriază locuinţa deţinută, cedează locaţiunea sau schimbă destinaţia spaţiului închiriat, locatorul are dreptul să rezilieze contractul de închiriere, iar locatarul va fi obligat la repararea eventualelor daune cauzate.

Art. 26. (1) Atunci când 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.

(2) Atunci când titularul, împreună cu familia declară în fals – faptul că nu deține o locuință.

(3) Atunci când, în urma verificărilor efectuate de către serviciul social se constată că minorii, membri ai familiei, nu frecventează cursurile de învățământ obligatoriu.

IX. EVACUAREA CHIRIAȘULUI

Art. 27. Evacuarea chiriașului se va face în următoarele situații:

-La expirarea duratei pentru care a fost încheiat contractul, chiriașul are obligația să evacueze locuința și să restituie locuința care face obiectul contractului în starea corespunzătoare de întrebuințare potrivit destinației stabilite. În situația în care chiriașul nu restituie locuința, acesta va fi evacuat silit, iar toate costurile privind executarea silită, vor fi în sarcina chiriașului.

-În cazul în care locatarul își încalcă obligațiile contractuale, locatorul va notifica locatarului intenția de reziliere a contractului pentru nerespectarea obligației contractuale (cu precizarea explicită a obligației încălcate). Locatarul are la dispoziție un termen de 30 de zile lucrătoare pentru îndepărtarea cauzelor care au stat la baza notificării, termen calculate de la primirea notificării. În cazul în care locatarul nu se va conforma notificării locatorului, în termenul stabilit, contractul va înceta de drept, fără alt termen și fără altă formalitate, iar locatarul va elibera și preda spațiul în conformitate cu prevederile acestui regulament și al contractului de închiriere. În cazul în care locatarul refuză eliberarea spațiului, acesta va fi evacuat cu somație prealabilă, prezenta constituind în accepțiunea părților un pact comisoriu de grad III și este obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data evacuării lui din locuință.

X. CLAUZE FINALE ŞI SPECIALE:

Art. 28. (1) Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriaşului se face în baza unei hotărâri judecătoreşti.

(2) Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinţei, precum şi la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

(3) Încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, precum și hotărârea judecătorească de evacuare a chiriașului sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu sau fără titlu, împreună cu chiriașul conform art.1832, alin.2, Legea 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(4) Persoanele menționate la art 2 și art.3 din prezentul regulament, dar și alte persoane care nu figurează în contract, se supun Titlului XI, Evacuarea din imobilele folosite sau ocupate fără drept, art.1034 și următoarele, din Legea 134/2010 privind Codul de procedură civilă.

(5) Acest contract reprezintă voinţa părţilor şi orice modificare sau completare a clauzelor contractuale se poate face numai în scris şi cu acordul ambelor părţi.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, ……, în 2 exemplare, din care unul se înmânează locatarului.

LOCATOR,
PRIMAR,

LOCATAR,

JURIDIC

INTOCMIT

ANEXA - PARTE INTEGRANTĂ A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE NR. .....din.....

FIŞĂ DE CALCUL A CHIRIEI PENTRU LOCUINŢĂ

LOCATAR : ……
ADRESĂ : .....

Nr crt	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafaţă (mp)	Tarif (lei/mp)	Coeficient Zonă	TOTAL (lei)
0	1	2	3	4	5
1	Suprafaţă locuibilă plătită la tariful de bază				
2	Dependinţele locuinţei (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, hol, culoar, verandă, chicinetă, antreu, tindă, closet din interiorul apartamentului)				
3	Alte dependinţe ale locuinţei (terasă, logie, **boxă,** pivniţă, magazie zid, spălătorie, uscătorie)				
4	TOTAL CHIRIE CALCULATĂ (1+2+3)				
5	Venit mediu net lunar pe familie				
6	Venit minim net lunar pe economie				
7	10% din venitul net lunar pe familie				
8	20% din venitul net lunar pe familie				
9	**Chirie de plata locatar**				
10	**Subventie buget de stat**				
11	**TOTAL CHIRIE LUNARĂ DE ACHITAT LOCATAR**				

LOCATOR, LOCATAR, **Întocmit,**

PRIMAR, **……**

ANEXA - PARTE INTEGRANTĂ A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE NR. .....din.....

PRIMĂRIA ORAS PANCIU

FOND LOCATIV
Nr. ……

PROCES – VERBAL

DE PREDARE-PRIMIRE A LOCUINŢEI DIN ORAŞUL PANCIU

Str. .....…..……...

În conformitate cu solicitarea cu numarul de mai sus, se încheie prezentul proces-verbal de predare primire între :

PRIMĂRIA ORAŞULUI PANCIU prin reprezentanţii săi ……... în calitate de l**ocator** care preda si **…….** in calitate de - **locatar**, care preia locuinţa închiriată .

Inventarul şi starea în care se predă şi se primeşte locuinţa sunt următoarele :

a) **pereţii , duşumelele şi tavanele** (tencuieli , zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, ect.) ……..

b) **uşile , ferestrele** (vopsitoriile , încuietorile , druckerele , broaştele , cremoanele , geamurile galeriile ect.) …….

c) **instalaţia electrică** , (prizele , întrerupătoarele , comutatoarele , locurile de lampă , aplice , tablourile electrice , globurile ,) **……..**

d) **instalaţia de încălzire – ……..**

e) **instalaţia sanitară** (cada , vase wc- , lavoare- , chiuveta , baterii ,) **se predau in conditii normale .**

g) - altele neprevăzute mai sus (detector de gaz cu electrovalvă, contor apă rece, chei de la uşa de intrare :

- chei intrare –
- contori apa rece index

Acest proces–verbal , s-a întocmit ……. în dublu exemplar , din care unul a fost predat locatarului/chiriaşului .

Am Predat	Am primit
LOCATOR	**LOCATAR/CHIRIAŞ**

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA ORAS PANCIU
FOND LOCATIV

Nr.

REFERAT DE NECESITATE

Privind aprobarea Regulamentului pentru repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând oraș PANCIU

În prezent repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Oras Panciu se realizează având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 131/ 22.11.2022 prin care a fost aprobat Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând UAT Panciu și a HCL 100/24.09.2025 privind aprobarea criteriilor în repartizarea locuintelor sociale intocmie în baza prevederilor Legii locuinţei nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Ținând cont de modificările intervenite în cadrul legislației în domeniu cât și de dificultatile existente în gestionarea fondului locativ și colectarea sumelor reprezentant costuri chirie și utilitati , pentru a putea crea raporturi juridice corecte și eficiente între locator și chiriaș, care să stabilească drepturile și obligațiile acestora, **este necesară actualizarea formei și conținutului contractului de închiriere a spațiului cu destinația de locuințe sociale, aflate în proprietatea Orașului Panciu dar și a criteriilor de acces și a documentației pentru depunerea dosarelor.**

Conform prevederilor Hotărârii de Guvern nr. 1275/2000 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii Locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, l**ocuinţele sociale se repartizează de către autorităţile administraţiei publice locale care le au în administrare pe baza criteriilor stabilite anual de acestea.**

Același act normativ oferă posibilitatea consiliilor locale de a stabili criterii suplimentare în funcție de situațiile specifice existente pe plan local.

Pentru a oferi accesul la o locuință socială tuturor cetățenilor aflați în situații de necesitate/vulnerabilitate, este necesar a se clarifica anumite aspecte privind verificarea îndeplinirii condițiilor de eligibilitate pe perioada de valabilitate a contractelor de închiriere.

Față de cele prezentate anterior se impune necesitatea inițierii unui proiect de hotarâre pentru aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Orașului Panciu după consultarea Comisiei sociale , în baza prevederilor Legii locuinţei nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Întocmit,

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
U.A.T PANCIU
PRIMAR

REFERAT DE APROBARE

Privind aprobarea Regulamentului pentru repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând U.A.T PANCIU

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 131/21.11.2022 a fost aprobat Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând U.A.T PANCIU în baza prevederilor Legii locuinţei nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Prin Hotărârea Consiliului Local nr 100 / 24.09.2025 au fost aprobate criteriile de acces și criteriile de punctaj în atribuirea locuintelor sociale pentru perioada 2025-2026

Ținând cont de modificările intervenite în cadrul legislației în domeniu cât și de dificultatile de colectare a sumelor reprezentant costuri chirie și utilitati , pentru a putea crea raporturi juridice corecte și eficiente între locator și chiriaș, care să stabilească drepturile și obligațiile acestora, **este necesară actualizarea formei și conținutul contractului de închiriere a spațiului cu destinația de locuințe sociale, aflate în proprietatea Orașului Panciu dar și a criteriilor de acces și a documentației pentru depunerea dosarelor.**

Conform prevederilor Hotărârii de Guvern nr. 1275/2000 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii Locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **locuinţele sociale se repartizează de către autorităţile administraţiei publice locale care le au în administrare pe baza criteriilor stabilite anual de acestea.**

Același act normativ oferă posibilitatea consiliilor locale de a stabili criterii suplimentare în funcție de situațiile specifice existente pe plan local.

Pentru a oferi accesul la o locuință socială tuturor cetățenilor aflați în situații de necesitate/vulnerabilitate și pentru asigurarea unei bune practici în colectarea sumelor provenite din chirii și utilitati , sume necesare și la intretinerea acestor locuinte este necesar a se clarifica anumite aspecte privind atribuțiile Comisiei Sociale de analiză a solicitărilor de locuințe sociale, atribuțiile serviciului de specialitate referitoare la repartizarea și închirierea locuințelor, verificarea îndeplinirii condițiilor de eligibilitate pe perioada de valabilitate a contractelor de închiriere, condițiile de reziliere a contractelor de închiriere.

La întrunirea Comisiei Sociale au fost clarificate toate criteriile și principiile în procesul de soluționare a cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale, categoriile de persoane îndreptățite să primească cu prioritate o astfel de locuință, dar și lista cu actele necesare ce trebuiesc prezentate de solicitanți.

S-au purtat discuții cu privire la modificările ce trebuiesc aduse prezentului regulament și care sunt necesare în vederea completării principiilor deja existente în procesul de soluționare și stabilire a ordinii de ierarhizare a cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale.

Drept pentru care se impune aprobarea unui nou Regulament de repartizare și închiriere a locuințelor sociale, aparținând U.A.T PANCIU care să reglementeze mai eficient și să aducă mai multe clarificări la modalitatea de repartizare a locuințelor sociale.

În baza celor menționate mai sus, susțin necesitatea inițierii, supunerii dezbaterii și adoptării acestui proiect de hotărâre de către Consiliul Local al UAT Panciu

PRIMARUL ORASULUI PANCIU

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA ORAS PANCIU
FOND LOCATIV
NR

Se aprobă,
PRIMAR,

RAPORT

Privind aprobarea Regulamentului pentru repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Oraș Panciu

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 131/21.11.2022 a fost aprobat Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând U.A.T PANCIU în baza prevederilor Legii locuinţei nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Prin Hotărârea Consiliului Local nr 100 / 24.09.2025 au fost aprobate criteriile de acces și criteriile de punctaj în atribuirea locuintelor sociale pentru perioada 2025-2026

Ținând cont de modificările intervenite în cadrul legislației în domeniu cât și de dificultatile de colectare a sumelor reprezentant costuri chirie și utilitati , pentru a putea crea raporturi juridice corecte și eficiente între locator și chiriaș, care să stabilească drepturile și obligațiile acestora, **este necesară actualizarea formei și conținutul contractului de închiriere a spațiului cu destinația de locuințe sociale, aflate în proprietatea Orașului Panciu dar și a criteriilor de acces și a documentației pentru depunerea dosarelor.**

Conform prevederilor art. 21 alin. (1) din Hotărârea de Guvern nr. 1275/2000 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii Locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **locuinţele sociale se repartizează de către autorităţile administraţiei publice locale care le au în administrare pe baza criteriilor stabilite anual de acestea.**

Dispozițiile art. 30 alin. (4) din același act normativ oferă posibilitatea consiliilor locale de a stabili criterii suplimentare în funcție de situațiile specifice existente pe plan local.

Pentru a oferi accesul la o locuință socială tuturor cetățenilor aflați în situații de necesitate/vulnerabilitate și pentru asigurarea unei bune practici în colectarea sumelor provenite din chirii și utilitati , sume necesare și la intretinerea acestor locuinte este necesar a se clarifica anumite aspecte privind atribuțiile Comisiei Sociale de analiză a solicitărilor de locuințe sociale, atribuțiile serviciului de specialitate referitoare la repartizarea și închirierea locuințelor, verificarea îndeplinirii condițiilor de eligibilitate pe perioada de valabilitate a contractelor de închiriere, condițiile de reziliere a contractelor de închiriere.

Au fost clarificate toate criteriile și principiile în procesul de soluționare a cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale, categoriile de persoane îndreptățite să primească cu prioritate o astfel de locuință, dar și lista cu actele necesare ce trebuiesc prezentate de

solicitanți.

În cadrul Comisiei Sociale s-au purtat discuții cu privire la modificările ce trebuiesc aduse prezentului regulament și sunt necesare în vederea completării principiilor deja existente în procesul de soluționare și stabilire a ordinii de ierarhizare a cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale, respectiv:

-stabilirea criteriului eliminatoriu privind locul de muncă pe raza judetului Vrancea

-vechimea locului de muncă,

-punctajul privind numărul copiilor aflați în întreținere, care au împlinit vârsta de 18 ani și care urmează cursurile de învățământ obligatorii,

-necesitatea actualizării dosarului în fiecare an.

Față de propunerile menționate în Comisia socială privind aceste modificări legislative, este necesar modificarea și completarea Regulamentului existent, urmând ca H.C.L. nr. 131/1.11.2022 și H.C.L 100/24.09.2025 , să își înceteze aplicabilitatea.

Astfel propunem spre aprobarea Consiliului Local al Orașului Panciu proiectul de hotărâre pentru aprobarea **Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând U.A.T Panciu , în baza prevederilor Legii locuinţei nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.**

FOND LOCATIV
Consilier principal
GOLAES CRISTIN