



HOTĂRÂREA Nr.144
din data de 28 noiembrie 2025

privind aprobarea
REGULAMENTULUI DE REPARTIZARE A LOCUINȚELOR SOCIALE realizate în
cadrul proiectului "Reducerea numărului de persoane aflate în risc de sărăcie sau
excluziune socială prin îmbunătățirea infrastructurii publice în Zona Urbana
Marginalizată din Municipiul Dej" COD SMIS 155498

Consiliul local al Municipiului Dej, întrunit în ședința ordinară din data de
28 noiembrie 2025,

Având în vedere proiectul de hotărâre prezentat din inițiativa primarului Municipiului Dej, și Raportul de specialitate Nr. 36.266/19.11.2025 al Compartimentului Patrimoniu Public și Privat din cadrul Serviciului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Patrimoniu, privind aprobarea Regulamentului de repartizare a locuințelor sociale realizate în cadrul proiectului "Reducerea numărului de persoane aflate în risc de sărăcie sau excluziune socială prin îmbunătățirea infrastructurii publice în Zona Urbană Marginalizată din Municipiul Dej" COD SMIS 155498, întocmit în baza Procesului Verbal al ședinței de lucru din 07.11.2025 a Comisiei de analiză și soluționare a solicitărilor și repartizare a locuințelor sociale aflate în patrimoniul Municipiului Dej, constituită în baza H.C.L. Nr.104 din 28 august 2025;

Analizând prevederile juridice, respectiv:

- Legea Nr.114/1996 – Legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. Nr.1.275/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice privind punerea în aplicare a prevederilor Legii Nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. Nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, actualizată;
- H.G. Nr.310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenții și căminele pentru salariați ai societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome;
- Strategia Națională a locuirii 2022- 2050, aprobată prin H.G. Nr.842/29.06.2022;
- Legea Nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;

Având la bază Strategia de Dezvoltare Locală (SDL) a Municipiului Dej, strategie care vizează persoanele în risc de sărăcie și excluziune socială de pe întreg teritoriul Municipiului Dej, cu accent pe zonele urbane marginalizate (ZUM).

În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit. a); art.133 alin.(1); art. 139 alin.(1); art.155 alin.(1); art.196 alin.(1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului Nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Regulamentul privind repartizarea locuințelor sociale realizate în cadrul proiectului "Reducerea numărului de persoane aflate în risc de sărăcie sau excluziune socială prin îmbunătățirea infrastructurii publice în Zona Urbană Marginalizată din Municipiul Dej" COD SMIS 155498, conform **Anexei** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Solicitanții pot depune cereri din data de 02.12.2025 până în data de 12.12.2025. Din data de 12.12.2025 până în data de 19.12.2025, se vor evalua cererile depuse.

Art.3. Repartizarea locuințelor sociale va avea loc după semnarea procesului verbal de recepție al lucrărilor și asigurarea de către Municipiul Dej a utilităților.

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Dej prin Compartimentul Patrimoniu Public și Privat din cadrul Serviciului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului Patrimoniu, și Comisia de analiză și soluționare a solicitărilor și repartizare a locuințelor sociale aflate în patrimoniul Municipiului Dej.

Art.5. Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința publică prin afișare și publicare pe site-ul Primăriei Municipiului Dej și se va comunica în termenul prevăzut de lege de către Secretarul General al Municipiului Dej: Primarului Municipiului Dej, Compartimentului Patrimoniu Public și Privat, Serviciului Tehnic Fond Locativ, Serviciului de Asistență Socială, membrilor Comisiei de analiză și soluționare a solicitărilor și repartizare a locuințelor sociale aflate în patrimoniul Municipiului Dej și Instituției Prefectului-Județul Cluj.

**Președinte de ședință,
Pop Gavril**



Nr. consilieri în funcție - 19
Nr. consilieri prezenți - 19
Nr. voturi pentru - 19
Nr. voturi împotriva -
Abțineri -
Nu au participat la vot -

**Contrasemnează,
Secretar General al Municipiului Dej,
Pop Cristina- Sabina**





REGULAMENT PRIVIND REPARTIZAREA LOCUINȚELOR SOCIALE

**realizate în cadrul proiectului "Reducerea numărului de persoane aflate în risc
de sărăcie sau excluziune sociala prin îmbunătățirea infrastructurii publice în Zona
Urbana Marginalizata din municipiul Dej" COD SMIS 155498**

CAPITOLUL I - CADRU LEGISLATIV

Art. 1 La elaborarea prezentului regulament s-au avut în vedere și au fost respectate prevederile următoarelor acte normative:

- Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1275/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice privind punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, actualizată;
- H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenții și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome;
- Strategia Națională a locuirii 2022- 2050, aprobată prin H.G. 842/29.06.2022;
- Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap

CAPITOLUL II - CONSIDERAȚII GENERALE ȘI SPECIFICE

Art. 2. Considerații generale

(1) Obiectul prezentului regulament îl constituie realizarea, repartizarea, închirierea, exploatarea și administrarea locuințelor sociale aflate în patrimoniul Municipiului Dej.

(2) Construcțiile de locuințe sociale se pot realiza, în orice localitate, pe amplasamentele prevăzute în documentațiile de urbanism și în condițiile normelor legale în vigoare.

(3) Constituirea fondului de locuințe sociale se face prin realizarea de construcții noi și prin reabilitarea unor construcții existente.

(4) Consiliile locale controlează și răspund de fondul de locuințe sociale situate pe teritoriul unităților administrativ-teritoriale respective.

(5) Locuințele sociale aparțin domeniului public al unităților administrativ-teritoriale.

(6) Locuințele sociale se vor amplasa numai pe terenurile aparținând unităților administrativ-teritoriale,

(7) Locuința socială se realizează cu respectarea suprafeței utile și a dotărilor stabilite în limita suprafeței construite, potrivit anexei nr. 1 la legea locuinței nr.114/1996 . Pentru locuințele care se realizează prin reabilitarea construcțiilor existente se consideră obligatorii numai prevederile legate de dotarea minimă.

(8) Locuințele sociale realizate potrivit legii locuinței nu pot fi vândute.

Art. 3 Considerații specifice

(1) În contextul creșterii sărăciei și excluziunii sociale în România, Asociația GAL Dej a lansat un apel de proiecte de tip necompetitiv aferente intervențiilor M1.1, M1.3, M2.1, M2.2, M2.3 și M3.1 din cadrul Strategiei de Dezvoltare Locală (SDL) a Municipiului Dej, strategie care vizează persoanele în risc de sărăcie și excluziune socială de pe întreg teritoriul Municipiului Dej, cu accent pe zonele urbane marginalizate (ZUM). Ca urmare a Raportului de selecție nr. 3/02.06.2021, în cadrul apelului a fost depus un singur proiect, acesta fiind declarat eligibil și selectat pentru a fi depus în cadrul POR Axa 9, Prioritatea de investiție 9.1., proiectul "Reducerea numărului de persoane aflate în risc de sărăcie sau excluziune socială prin îmbunătățirea infrastructurii publice în Zona Urbana Marginalizată din municipiul Dej" cod SMIS 155498.

(2) Obiectivul general al proiectului este reducerea numărului de persoane aflate în risc de sărăcie sau excluziune socială prin îmbunătățirea infrastructurii publice în Zona Urbana Marginalizată din Municipiul Dej, județul Cluj, zona Sărata, zona Triaj și zona Dealul Florilor.

(3) Aceasta prioritate de investiție este orientată către acele orașe în care sunt identificate zone marginalizate, adică zone cu populație aflată în risc de sărăcie și excluziune socială și răspunde nevoilor comunităților urbane marginalizate care țin de asigurarea accesului nediscriminatoriu la: condiții decente de locuire, servicii medico-sociale de calitate, un învățământ de calitate, ocuparea forței de muncă, utilități de bază, servicii social-cultural-recreative, sportive, un mediu de viață/inconjurător (peisaj urban) civilizat etc.

(4) Modul de relaționare a proiectului cu strategia menționată mai sus a fost aprobată pentru finanțare în cadrul POR Axa 9. În vederea implementării acestei strategii, s-a depus prezentul proiect în cadrul apelului de proiecte organizat de GAL Dej. Prin SDL se propun o serie de intervenții asupra comunităților marginalizate de pe întreg teritoriul municipiului Dej, cu accent pe 4 zone urbane marginalizate roma și non roma (ZUM) în care acestea sunt concentrate: zona Sărata, zona Triaj, zona blocurilor G din Dealul Florilor, zona Competrol, prin proiect fiind deservite zonele Sărata, Triaj și Dealul Florilor. Măsurile incluse în SDL se adresează persoanelor în risc de sărăcie și excluziune socială cu domiciliul în Municipiul Dej.

(5) Proiectul "Incluziv pentru Dej" își propune o intervenție complexă și integrată în Municipiul Dej vizând persoanele în risc de sărăcie și excluziune socială de pe întreg teritoriul Municipiului, cu accent pe zonele urbane marginalizate (ZUM): ZUM 1 – Sărata, ZUM 2 – Triaj, ZUM 3 – Dealul Florilor, ZUM 4 – Competrol și ZF – Zona funcțională – restul teritoriului.

(6) Proiectul este finanțat în cadrul Programului Operațional Capital Uman 2014 – 2020, Axa prioritară 5 – Dezvoltare locală plasată sub responsabilitatea comunității, Prioritatea de investiție 9.vi Strategii de dezvoltare locală plasate sub responsabilitatea comunității, POCU/717/5/1/Reducerea numărului de comunități marginalizate (rome și non-rome) aflate în risc de sărăcie și excluziune socială din orașe cu peste 20.000 locuitori, cu accent pe cele cu populație aparținând minorității roma, prin implementarea de măsuri/operațiuni integrate în contextul mecanismului de DLRC.

(7) Proiectul se adresează persoanelor vulnerabile din următoarele categorii: copii cu vârsta școlară aflați în risc de părăsire timpurie a școlii, tineri care au părăsit sistemul de învățământ obligatoriu, adulți în situații de risc, persoane vârstnice, persoane de etnie roma, familii non parentale, familii cu mai mult de 3 copii, victime ale violenței domestice, persoane cu dizabilități, etc.

CAPITOLUL III - PRINCIPII ȘI DEFINIȚII care stau la baza prezentului regulament

Art. 4 Principii:

(1) Principiul transparenței – locuințele sociale se repartizează și se închiriază pe baza listei de priorități aprobată de Consiliul Local, în condițiile prevăzute de lege și de hotărârile Consiliului Local;

(2) Principiul obiectivului major – realizarea locuințelor sociale constituie un obiectiv major, de interes local, pe termen lung, al administrației publice locale;

(3) Principiul egalității și nediscriminării – accesul liber și neîngrădit la locuințe este un drept al fiecărui cetățean.

Art. 5 Definiții:

-**ZUM**- Zonă Urbană Marginalizată.

-**SDL**- Strategia de Dezvoltare Locală a Municipiului Dej.

-**Asociația Grupul de Acțiune Locală Dej (GAL Dej)** - organizație neguvernamentală, persoana juridică de drept privat, fără scop patrimonial, apolitică și independentă care își desfășoară activitatea în interesul comunității locale.

-**Locuință socială** - reprezintă acea locuință care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.

-**Locuirea** - reprezintă faptul de a trăi pe raza unei unități administrativ-teritoriale fără a deține o locuință principală sau secundară. Este importantă, astfel, diferența dintre „locuire” ca nevoie de bază și ca activitate urbană complexă și „locuință” în calitate de „unitate de locuit”.

-**Locuință cu condiții improprii** – locuința improvizată sau construcția cu destinația de locuință care nu îndeplinește condițiile minimale de locuit astfel cum sunt prevăzute în Anexa 1, lit. a) din Legea 114/1996 cu modificările și completările ulterioare;

-**Familie** - soțul și soția sau soțul, soția și copiii lor necăsătoriți, părinții soților, dacă locuiesc și gospodăresc împreună. Este asimilat termenul de familie și situația persoanei necăsătorite care locuiește împreună cu copiii aflați în întreținerea sa precum și bărbatul și femeia necăsătoriți, cu copiii lor, care locuiesc și gospodăresc împreună;

-**Persoană marginalizată** – persoană care beneficiază de venit minim de incluziune sau face parte dintr-o familie beneficiară de venit minim de incluziune în condițiile Legii 196/2016 cu modificările și completările ulterioare și se află într-una din următoarele situații:

- a) Nu are loc de muncă;
- b) Nu are locuință în proprietate;
- c) Locuiește în condiții improprii;
- d) Are unul sau mai mulți copii în întreținere sau face parte dintr-o familie cu mai mulți copii în întreținere;
- e) Este persoană vârstnică fără susținători legali;
- f) Are în întreținere o persoană încadrată în categoria persoanelor cu handicap grav, accentuat sau invaliditate gradul I și gradul II.
- g) Îndeplinește criteriile din POCU/717/5/1

-**Persoană cu handicap** – acea persoană căreia mediul social, neadaptat deficiențelor sale fizice, senzoriale, psihice, mentale, îi împiedică total sau îi limitează accesul la șanse egale la viața socială, potrivit vârstei, sexului, factorilor mentali, sociali și culturali proprii necesitând măsuri de protecție socială în sprijinul integrării ei sociale și profesionale;

-**Persoană vârstnică** – persoană care a împlinit vârsta de pensionare stabilită prin lege;

- Copil** – persoană care nu a împlinit 18 ani și care nu a dobândit capacitate deplină de exercițiu;
- Persoană singură** – persoană care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și se gospodărește singură;
- Familie monoparentală** – este familia formată din persoana singură și copil/copiii în vârstă de până la 18 ani, aflați în întreținere și care locuiesc împreună cu aceasta;
- Lista de priorități** – document întocmit pe baza criteriilor și condițiilor aprobate potrivit prezentului regulament, prin care se atribuie solicitanților, cu chirie, locuințele sociale disponibile;
- Comisie** – comisie cu o componență stabilită prin hotărâre a Consiliului Local al municipiului Dej cu atribuții privind stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe sociale, în repartizarea locuințelor sociale, și în stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuințele sociale.
- Contract de închiriere** – actul juridic prin care se stabilesc drepturi și obligații ale proprietarului și chiriașului, privind închirierea, exploatarea și întreținerea locuinței;
- Criteriu** – ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuințe.
- Chirie socială** – chiria stabilită pentru locuințele sociale al cărui nivel maxim este de 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni/familie);
- Persoane sau familii evacuate sau care urmează să fie evacuate din locuințele retrocedate în natură foștilor proprietari** – sunt persoanele fizice care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: sunt titulari ai contractelor de închiriere sau au avut calitatea de chiriași, dovedită prin acte, ori li s-a anulat prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă contractul de vânzare-cumpărare a locuinței, la data retrocedării pe cale administrativă sau judecătorească a locuințelor către foștii proprietari sau moștenitori ai acestora, potrivit următoarelor acte normative: Legea nr.112/1995, Legea nr.10/2001, O.U.G. nr.95/2000 sau altor acte normative precum și hotărârile judecătorești cu caracter reparator rămase definitive și irevocabile.

CAPITOLUL IV – CRITERII DE ELIGIBILITATE ȘI DE IERARHIZARE

Art. 6. CRITERII DE ELIGIBILITATE

A) CONFORM LEGISLAȚIEI IN VIGOARE

(1) prevăzute la art. 43 din Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare și anume:

- a) persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari;
- b) tinerii care au vârsta de până la 35 de ani;
- c) tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani;
- d) invalizii de gradul I și II;
- e) persoanele cu handicap;
- f) pensionarii;
- g) veteranii și văduvele de război;
- h) victimele violenței domestice sau alte persoane sau familii îndreptățite.
- i) 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 nr. 341/2004, cu

modificările și completările ulterioare, și ai prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990;

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

(2) Nu pot beneficia de locuințe sociale, potrivit art.48 din Legea 114/1996 actualizată, 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 sau au deținut în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat, cu excepția celor supraaglomerate.

B) CONFORM SDL ZUM:

- Persoanele înscrise în proiectul POCU/717/5/1– finanțat prin SDL ZUM Dej
- Persoane vulnerabile, defavorizate conform ZUM 1 Sărata de Jos nr. 2 și ZUM 2. Triaș, str. Macazului

a) Persoanele care se află în risc de sărăcie (în această categorie sunt incluse persoane care au un venit disponibil echivalat situat sub riscul de sărăcie, care este stabilit la 60% din media veniturilor disponibile în totalul populației. Pragul sărăciei reprezintă venitul bănesc disponibil pe adult- echivalent în raport cu care o persoană (cu un venit inferior pragului) poate fi considerat sărac. Nivelul pragului raportat în anul 2024, de 23.262 lei pe an pe o persoană, adică de circa 63 de lei/zi, potrivit informațiilor publicate luni de Institutul Național de Statistică 1938,5 lei/lună.

b) Persoanele care se confruntă cu deprivare materială severă și dispun de condiții de trai extrem de limitate datorită lipsei resurselor, la care se înregistrează cel puțin 4 din cele 9 elemente de deprivare ceea ce înseamnă că nu își permit:

- să plătească chiria în condițiile pieței sau facturile la utilități;
- să asigure încălzirea adecvată a locuinței;
- să facă față unor cheltuieli neprevăzute;
- să mănânce carne, pește sau un echivalent proteic în fiecare zi;
- o săptămână de vacanță departe de casă;
- un autoturism;
- o mașină de spălat
- un TV color;
- un telefon;

c) Persoanele care trăiesc în gospodării cu o intensitate foarte redusă a muncii (persoanele care trăiesc în gospodării cu o intensitate foarte redusă a muncii sunt cele cu vârsta cuprinsă între 0-59 ani care locuiesc în gospodării cu adulți (cu vârsta între 18- 59 ani) au lucrat în anul anterior la mai puțin de 20% din potențialul lor total. Respectiv, fiecare persoană a muncit în anul anterior mai puțin de 3 luni din totalul de 12 luni.)

d) Persoanele care trăiesc în locuințe supraaglomerate

(3) O persoană solicitantă de locuință socială este posibil să îndeplinească criterii cumulate din categoriile A și B.

Art. 7 CRITERII DE IERARHIZARE

Stabilirea punctajelor se va realiza în conformitate cu criteriile de ierarhizare și va fi determinată de:

(1) Mărimea veniturilor

Pentru a acorda prioritate persoanelor cu veniturile cele mai reduse, în vederea stabilirii ordinii de prioritate se pot defini următoarele praguri de venituri (acestea referindu-se la veniturile pe persoană din familia/ gospodăria solicitantă de locuință socială), cele mai multe puncte fiind alocate cazurilor cu cele mai mici venituri:

- sub pragul de sărăcie (un venit de 60% din venitul median);
- sub nivelul câștigului salarial minim net lunar;
- sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar.

Veniturile pot fi:

- venitul minim de incluziune (VMI);
- ajutorul de șomaj;
- alocația de stat pentru copii;
- indemnizația pentru îngrijirea copilului
- pensiile pentru limită de vârstă, boală, invaliditate, de urmaș, etc.;
- alte venituri obținute în condițiile legii ;

(2) Condiții improprii de locuire stabilite în baza anchetei sociale:

- lipsa de adăpost (conform legii asistenței sociale înseamnă cazurile persoanelor care trăiesc în stradă, persoane care trăiesc în centre de găzduire temporară sau altele asemenea)
- lipsa de locuință (conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 97 / 2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români, înseamnă lipsa de domiciliu sau reședință)
- risc de evacuare (din imobile retrocedate, din locuințele fondului locativ de stat și/sau sociale, din spații ocupate fără acte, etc.)
- locuirea într-un mediu nesănătos/poluat (în proximitatea unor rampe de deșeuri, situri industriale toxice, stații de epurare a apei sau altele asemenea, etc);
- locuirea în locuință neconvențională și/sau improvizată, cum ar fi: unitate mobilă, unitate provizorie, adăposturi sau structuri provizorii de ex barăci, alte unități nedestinate locuirii dar care sunt locuite (definiție utilizată în Recensământ).
- condiții improprii de locuire:

a) acoperiș cu spărturi; lumină naturală proastă, lipsă de bucătărie, lipsă de toaletă în casă, fără acces la curent, fără acces la apă și canalizare (indicatori utilizați de Eurostat)

b) supraaglomerare: se pot distinge cel puțin trei categorii de solicitanți în funcție de gradul de supraaglomerare al locuinței în care trăiesc, astfel încât cazurile cu cel mai ridicat nivel de supraaglomerare să primească cele mai multe puncte, și anume:

- cazuri de sub 15 mp/persoană
- cazuri de sub 10 mp/persoană
- cazuri de sub 5 mp/persoană

(3) Condiția de marginalizare socială:

a) nu are loc de muncă;

b) nu are locuință în proprietate sau în folosință;

c) locuiește în condiții improprii (adică, conform legii asistenței sociale, în locuință improvizată sau într-o construcție cu destinație de locuință care nu îndeplinește cerințele minimale prevăzute de Legea locuinței 114 din 1996);

d) are unul sau mai mulți copii în întreținere sau face parte dintr-o familie cu mulți copii în întreținere;

e) este persoană vârstnică, fără susținători legali;

f) este încadrată în categoria persoanelor cu handicap sau invaliditate;

g) are în întreținere o persoană încadrată în categoria persoanelor cu handicap grav, accentuat ori invaliditate gradul I sau II;

h) este o persoană care locuiește în zona urbană marginalizată de o perioadă mai lungă de timp.

(4) Condiția supraaglomerării se va stabili în baza anchetei sociale, privind:

- numărul copiilor și al celorlalte persoane care se gospodăresc împreună cu solicitantii;
- numărul de copii care frecventează școala și nu dețin spațiu suficient pentru îndeplinirea sarcinilor școlare;
- deține o conduită corectă în societate și nu este implicat în scandaluri, bătăi, etc.

(5) Starea sănătății solicitanților și/sau a unor membri ai familiilor acestora; - persoane încadrate în diferite grade de invaliditate sau handicap.

(6) Gradul de implicare în activitățile proiectului.

- Adulții care nu dețin un loc de muncă au urmat/urmează o formă de pregătire profesională
- Copiii au participat la activitățile proiectului și frecventează școala.

CAPITOLUL V – ÎNREGISTRAREA ȘI ANALIZA CERERILOR

Art. 8.

(1) Înregistrarea cererilor de repartizare-Anexa 1- a locuințelor se va realiza la sediul Primăriei Dej – Centru de Informare pentru cetățeni (CIC), strada 1 Mai nr. 2.

(2) Cererea va fi însoțită de toate documentele menționate în Anexa 2 a prezentului regulament.

(3) În cazul în care cerere este incompletă, comisia va putea solicita completarea acesteia prin orice mijloace de comunicare. În cazul în care, solicitantul nu completează cererea cu documentele lipsă, în termen de 5 zile lucrătoare, comisia va proceda la respingerea acesteia.

Art. 9

(1) Comisia se va întruni în vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale.

(2) Comisia va avea următoarele atribuții:

- analizează dosarele solicitanților pentru repartizarea locuințelor sociale;
- întocmește lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință socială;
- întocmește lista cuprinzând ordinea de prioritate stabilită pe baza fișei de punctaj a solicitantului, prevăzută în Anexa 3
- întocmește lista de repartizare a locuințelor sociale prin preluarea solicitanților din lista de prioritate, în ordinea descrescătoare a punctajului, în limita numărului de locuințe sociale disponibile.
- lista de prioritate și lista de repartizare se vor supune aprobării Consiliului Local;
- repartizarea efectivă a locuințelor se va face prin acordarea la alegere a locuinței în ordinea descrescătoare obținerii punctajului, astfel încât solicitantul cu punctajul cel mai mare are prioritate în alegerea locuinței.

Lista de priorități și de repartizare va cuprinde:

- nume și prenume solicitant – anonimizat conform GDPR;
- număr poziție în listă;

- total punctaj.
- Comisia poate face propuneri de modificare a criteriilor în baza cărora se repartizează locuințele sociale, în situația în care se impune ;

(3) Contestațiile împotriva hotărârilor consiliilor locale cu privire la listele de acordare a locuințelor sociale se vor adresa instanței de contencios administrativ competente, potrivit Hotărârii Nr. 1275/2000 din 7 decembrie 2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996

CAPITOLUL VI – REPARTIZAREA LOCUINȚELOR

Art.10

(1) Repartizarea locuințelor sociale în Municipiul Dej se face în baza listei de priorități cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință socială, întocmită conform prezentului regulament.

(2) În conformitate cu SDL ZUM Dej, comisia de analiză întocmește lista de repartizare a locuințelor sociale, ținând cont de ordinea stabilită în lista de priorități rămasă definitivă și utilizând următoarele criterii de departajare, dacă va fi cazul, prin fișa solicitantului:

- Numărul de copii-criteriul nr. 6
- Persoane cu handicap-criteriul nr. 1
- Condițiile de locuit- criteriul nr. 7

(3) Lista de repartizare va cuprinde:

- nume și prenume solicitant – anonimizat conform GDPR;
- număr poziție în listă;
- total punctaj.
- date identificare locuință socială repartizată (adresa, nr. camere, etc)

CAPITOLUL VII – ÎNCHIRIEREA ȘI ADMINISTRAREA LOCUINȚELOR

Art.11.

(1) Închirierea locuințelor se va face pe baza procesului verbal de predare primire, anexă la Contractul de închiriere.

(2) Contractul de închiriere reprezintă acordul dintre proprietarul locuințelor sociale, respectiv Municipiul Dej prin Consiliul Local, denumit ”locator” și chiriaș (titularul cererii de locuință socială) denumit ”locatar”, consemnat în formă scrisă, ca act cu putere juridică prezentat ca model de Contract de închiriere a locuințelor sociale-Anexa 4 la Regulament.

(3) Contractul de închiriere va cuprinde, cel puțin următoarele:

- părțile contractante
- adresa locuinței care face obiectul închirierii;
- data intrării în vigoare și valabilitatea acestuia;
- valoarea chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia și modul de plată;
- obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului;
- alte clauze convenite între părți.
- fișa suprafeței locative (suprafața locativă și dotările folosite în exclusivitate și în comun, suprafața curților și a grădinilor folosite în exclusivitate sau în comun, persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului;)

(4)Durata contractului:

Închirierea locuințelor sociale se face pe o perioadă de 5 ani, stabilită prin HCL.

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

(5)Rezilierea contractului:

Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situații:

- locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive.
- locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- locatarul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- locatarul a părăsit locuința;
- locatarul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni consecutive;
- venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în doi ani fiscali consecutivi, depășește nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- locatarul a schimbat destinația locuinței ce face obiectul contractului de închiriere;
- locatarul nu a notificat administratorul, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale;
- în situația în care se constată modificări față de condițiile inițiale și nu sunt îndeplinite criteriile de eligibilitate pentru a beneficia de locuință socială;
- 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 situația în care locatarul a făcut modificări/amenajări imobilului închiriat fără acordul scris al proprietarului;
- locatarul a părăsit locuința pe o perioadă mai mare de 90 de zile fără notificarea prealabilă a proprietarului;
- 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, locatarul sau un membru al familiei în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului, dacă persoanele prevăzute în fișa locativă, nu au depus cerere de închiriere;
- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.

În cazurile de reziliere a contractului, locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 zile de la data notificării de reziliere.

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

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

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

În lipsa persoanelor care pot solicita locuința, potrivit art.13 lit. c), contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului (adresa locuinței închiriate) de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului ori de la împlinirea termenului de 3 luni de nefolosire neîntreruptă a locuinței.

(6) Încetarea de drept a contractului:

Contractul de închiriere încetează de drept în următoarele situații:

- a) la expirarea termenului convenit de părți , fără a fi necesară o înștiințare prealabilă. Încetarea contractului nu are niciun efect asupra obligațiilor de plată scadente;
- b) în cazul în care bunul închiriat este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit conform destinației stabilite de părți;
- c) prin denunțare unilaterală;
- d) prin acordul părților.

Art. 12. Stabilirea chiriei

(1) Nivelul chiriei nu va depăși 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie. Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor cap. III - Stabilirea și plata chiriei din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 44 din Legea pentru locuințe nr.114/1996.

(2) Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul repartiției pentru o locuință socială se stabilește o dată cu încheierea contractului de închiriere, cu respectarea prevederilor art. 44 din Legea locuinței nr.114/1996.

(3) 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 legea locuinței.

Art. 13. La determinarea venitului net mediu lunar pe membru de familie se iau în considerare:

- veniturile de natura salarială
- Venitul Minim de Incluziune
- ajutorul de șomaj
- alocația de stat pentru copii
- indemnizație pentru îngrijare copil (pana la 2 ani/respectiv 3 ani)
- pensiile pentru limita de vârstă , boala , invaliditate , de urmaș , etc
- alte venituri obținute în condițiile legii.

Art.14. Este scutit de la plata chiriei pentru suprafețele locative cu destinația de locuință sociala titularul, familia sau reprezentantul legal pe perioada în care are în îngrijire un copil cu handicap ori un adult cu handicap grav. Beneficiază de scutirea de la plata chiriei si adultul cu handicap accentuat.

Art. 15 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. 16 Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice , 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.

Art. 17 Anterior expirării contractului, titularul va depune la Serviciul Tehnic-Fond Locativ, cerere de prelungire însoțită de actele doveditoare în vederea analizării situației conform criteriilor aprobate.

Art. 18 Orice litigiu în legătură cu aplicarea prevederilor Legii locuinței se soluționează de către instanțele judecătorești (art. 61 din Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

Art. 19. Prezentul Regulament se completează cu dispozițiile legale în vigoare. Orice modificare legislativă nou intervenită referitoare la obiectul prezentului Regulament atrage implicit modificarea sau completarea acestuia în mod corespunzător.

ANEXA NR. 1

CERERE

Către Municipiul Dej

Subsemnatul/subsemnatul/a _____
născut(ă) la data de _____ în localitatea _____, cu
domiciliul în Dej, strada _____ nr. _____ ap. _____,
telefon _____, e-mail _____, identificat cu cartea de
identitate seria _____, nr. _____, eliberată de _____
la data de _____, CNP _____, prin
prezenta solicit atribuirea unei locuințe sociale din fondul de locuințe sociale
realizate în cadrul proiectului „Reducerea numărului de persoane aflate în risc de
sărăcie sau excluziune sociala prin îmbunătățirea infrastructurii publice în Zona
Urbana Marginalizata din municipiul Dej” COD SMIS 155498

Anexez în copie următoarele documente:

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

Declar că am fost informat/ă că datele cu caracter personal sunt prelucrate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției.

Am luat la cunoștință că informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta, vor fi prelucrate de Municipiul Dej cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal, și libera circulație a acestor date.

Declar că sunt de acord ca Municipiul Dej să solicite și să colecteze informații deținute sau gestionate de către alte autorități sau instituții publice.

Am luat la cunoștință faptul că pot reveni oricând asupra consimțământului exprimat prin prezentul document, depunând o cerere scrisă de retragere a consimțământului la Municipiul Dej. Legalitatea datelor solicitate, colectate și prelucrate până la acel moment nu va fi afectată, însă nu se vor mai putea solicita date suplimentare ulterior retragerii consimțământului, cu consecința imposibilității realizării serviciilor pentru care erau solicitate.

Sunt de acord ca prezentul consimțământ să fie transmis către autoritățile sau instituțiile de la care se solicit date cu caracter personal, documente sau informații.

Data

Semnătura,

ANEXA NR. 2

LISTA CU ACTE JUSTIFICATIVE

Pe care solicitanții de locuințe sociale trebuie să le prezinte în vederea analizării cererilor

1. cerere, Anexa nr. 1 la Regulament;
2. adeverință eliberată prin proiectul GAL Dej, din care să rezulte faptul că persoana care solicită locuință socială a fost beneficiarul proiectului trecând prin cele două măsuri obligatorii;
3. actul de identitate al solicitantului și membrilor familiei sale (dacă este cazul)
4. certificatul de naștere al solicitantului și membrilor familiei sale (dacă este cazul)
5. certificatul de căsătorie (dacă este cazul);
6. sentință de divorț (dacă este cazul);
7. certificat de deces (dacă este cazul);
8. ultimul act de studii ale solicitantului (și/sau soțului/soției/altor persoane, copiilor majori, dacă este cazul);
9. certificat de încadrare în grad de handicap sau decizia de întreținere a unei persoane cu handicap;
10. decizie asupra capacității de muncă și decizie de pensionare pentru cei pensionați pentru invaliditate
11. declarație notarială ale solicitantului și, după caz, ale soției/soțului și ale celorlalți membri majori din familia acestuia (dacă este cazul), cu următorul conținut:
 - nu dețin în proprietate sau coproprietate o locuință, inclusiv casă de vacanță;
 - nu au înstrăinat o locuință după 1 ianuarie 1990;
 - nu au beneficiat și/sau nu beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
 - nu dețin, sau nu au deținut în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ de stat.
 - nu au refuzat o repartiție de locuință din fondul locativ de stat ;
12. documente justificative privind veniturile realizate pe ultimele 12 luni pentru fiecare membru din familie major (după caz):
 - adeverință cu venitul net eliberată de angajator;
 - adeverință de venit eliberată de ANAF;
 - adeverință de VMI, cupon alocație creștere copil, cupon pensie, veteran sau văduve de război, etc.;
 - indemnizație creștere copil;
13. ancheta socială;
14. contract de închiriere, înregistrat la ANAF, pentru cei care locuiesc în chirie
15. hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă pentru persoanele evacuate;
16. adeverință eliberată de instituțiile de ocrotire socială pt. tinerii peste 18 ani
17. Declarație pe propria răspundere din care să rezulte faptul că solicitantul, soțul sau soția și copiii majori ai acestora nu dețin în proprietate/folosință:
 - autoturism și/sau motocicletă cu o vechime mai mică de 10 ani
 - două sau mai multe autoturisme și/sau motociclete cu o vechime mai mare de 10 ani
 - autovehicule: autoutilitare, autocamioane de orice fel cu sau fără remorci, rulote, autobuze, microbuze
 - utilaje agricole: tractor, combină autopropulsată.

ANEXA NR. 3

FIȘA DE PUNCTAJ A SOLICITANTULUI DE LOCUINȚĂ SOCIALĂ

Nume și Prenume: _____

Domiciliu: _____

CRITERII	PUNCTAJ	
	Stabilit	Acordat
1. Situații sociale/locale deosebite Punctajele nu sunt cumulative	Maxim 10 puncte	
1.1. Tinerii proveniți din instituții de ocrotire și care au împlinit vârsta de 18 ani	10 puncte	
1.2. persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari	10 puncte	
1.3. victimele violenței domestice sau alte persoane sau familii îndreptățite.	8 puncte	
1.4. Pensionarii, veteranii și văduvele de război	8 puncte	
1.5. Persoanele cu handicap sau cele care au în întreținere o persoană cu handicap	7 puncte	
1.6. Invalizii de gradul I și II	6 puncte	
1.7. Tinerii care au vârsta de până la 35 ani	5 puncte	
1.8. Beneficiarii prevederilor Legii recunoștinței și ai prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990 conform Lege nr.114/1996	4 puncte	
A se vedea documente justificative.		
2. Domiciliul/reședința solicitantului Punctajele nu sunt cumulative	Maxim 10 puncte	
2.1. Locuiește de cel puțin 10 ani în ZUM	10 puncte	
2.2. Locuiește de cel puțin 5-9 ani în ZUM	7 puncte	
2.3. Locuiește de cel puțin 3-4 ani în ZUM	4 puncte	
2.4. Locuiește de cel puțin 2 ani în ZUM	1 punct	
A se vedea ancheta socială.		

3. Gradul de supraaglomerare Mp/persoană Punctajele nu sunt cumulative	Maxim 10 puncte	
3.1. sub 25 mp/persoană	6 puncte	
3.2. sub 10 mp/persoană	8 puncte	
3.3. sub 5 mp/persoană	10 puncte	
A se vedea ancheta socială.		
4. Venitul mediu net lunar pe membru de familie Punctajele nu sunt cumulative	Maxim 10 puncte	
4.1. Venitul mediu net lunar pe membru de familie este sub salariul minim pe economie	10 puncte	
4.2. Venitul mediu net lunar pe membru de familie este între salariul minim pe economie și câștigul salarial mediu net lunar pe total economie	8 puncte	
4.3. Nu are venituri	5 puncte	
A se vedea documente justificative.		
5. Situație civilă actuală Punctajele nu sunt cumulative	Maxim 10 puncte	
5.1. Familie monoparentală	10 puncte	
5.2. Căsătorit/ uniune consensuală	8 puncte	
5.3. Necăsătorit	5 puncte	
A se vedea documente justificative.		
6. Număr de persoane în întreținere Punctajele nu sunt cumulative	Maxim 10 puncte	
6.1. Mai mult de 4 copii	10 puncte	
6.2. Patru copii	9 puncte	
6.3. Trei copii	7 puncte	
6.4. Doi copii	6 puncte	
6.5. Un copil	5 puncte	
6.6. Alte persoane în gospodărie sau în întreținere, indiferent de numărul acestora	4 puncte	
A se vedea documente justificative.		
7. Condiții de locuit Punctajele nu sunt cumulative	Maxim 10 puncte	
7.1. Locuiesc în locuințe improvizate	10 puncte	
7.2. Tolerat în spațiu	8 puncte	
7.3. Locuiesc cu părinții	7 puncte	
7.4. Locuiesc în chirie	5 puncte	

A se vedea ancheta socială.		
8. Nivelul de studii absolvit și/sau pregătire profesională Punctajele nu sunt cumulative	Maxim 10 puncte	
8.1. Învățământ superior	10 puncte	
8.2. Învățământ postliceal	8 puncte	
8.3. Învățământ liceal/profesional	6 puncte	
8.4. Învățământ gimnazial	4 puncte	
8.5. Învățământ primar	2 puncte	
8.6. Fără studii	0 puncte	
A se vedea documente justificative.		
9. Locul de muncă Punctajele nu sunt cumulative	Maxim 10 puncte	
9.1 Deține calitatea de angajat	10 puncte	
9.2. Nu are loc de munca	5 puncte	
A se vedea documente justificative.		
10. Complementaritatea la nivelul SDL ZUM Punctajele nu sunt cumulative	Maxim 10 puncte	
10.1 Solicitantul și persoanele din întreținere sunt înscrși în proiectul GAL Dej pentru a se asigura complementaritatea la nivelul SDL ZUM Dej	10 puncte	
10.2 Solicitantul este singurul înscris în proiect	4 puncte	
Adeverință GAL.		
TOTAL PUNCTE OBȚINUTE	100 puncte	

În caz de egalitate de puncte se vor aprecia în funcție de următoarele criterii

- Numărul de copii-criteriul nr.6
- Persoane cu handicap-criteriul nr. 1
- Condițiile de locuit- criteriul nr. 7

ANEXA NR. 4

MODEL CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. /

CAP. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :

1. MUNICIPIUL DEJ, cu sediul în....., telefon:....., cod fiscal..... reprezentat legal prin Primar, Ing. Morar Costan, în calitate de PROPRIETAR, denumit în continuare locator,

și

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

Având în vedere Procesul-Verbal de predare primire și Hotărârea de Consiliu Local nr.../.....

Convin de comun acord să încheie prezentul contract de închiriere:

CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

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

3.3. Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta se regăsesc în Fișa suprefeței locative închiriate.

3.4. Locuința se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire încheiat între locator și locatar, care face parte integrantă din prezentul contract.

CAP. III. DURATA CONTRACTULUI

3. 1. Termenul de închiriere este _____ ani, cu începere de la data de _____, până la data de _____, cu posibilitatea de prelungire, la cererea chiriașului, pe baza documentelor prin care se justifică calitatea de beneficiar al unei locuințe sociale.

3.2. Părțile pot conveni asupra prelungirii duratei contractului, cu condiția îndeplinirii de către locatar a criteriilor de eligibilitate, pe baza actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.

3.3. Cererea pentru prelungirea contractului de închiriere se va depune cu cel puțin 60 de zile înainte de expirarea duratei prezentului contract.

CAP. IV. TARIFUL ÎNCHIRIERII

4.1. Chiria totală lunară aferentă locuinței închiriate, este de lei/lună (calculată în conformitate cu prevederile H.G. nr. 310/2007 și O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare).

4.2. Chiria se achită lunar, prin virament bancar sau la casieria instituției până la data de 20 ale lunii pentru care se efectuează plata. Chiria se poate plăti și anticipat pentru o perioadă mai mare de o lună.

4.3. Cuanțul chiriei pe care o suportă chiriașul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia și se va consemna în scris prin act adițional.

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

4.6. 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.

4.7. Pentru neachitarea la termenul de scadență a chiriei, de către locatar, se datorează după acest termen majorări de întârziere de 0,1% din cuanțul obligațiilor contractuale, pe lună sau fracțiune de lună, neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu data de 21 a lunii pentru care se datorează plata, timp de 3 luni de zile, termen după care intervine rezilierea, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

CAP. V OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. LOCATORUL se obligă:

- a) să predea în stare normală de folosință locuința;
- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii ;
- c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a locuinței, elementele de construcție exterioare ale locuinței (acoperiș, fațade, scăriexterioare, etc.), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, subsoluri);
- e) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, etc.).

5.2. LOCATARUL se obligă:

- a) Să ia în primire bunul dat în locațiune;
- b) Să achite lunar chiria aferentă locuinței închiriate, conform cap. 4.
- c) Să achite lunar obligațiile ce îi revin din contravaloarea cheltuielilor pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina lor, la termenul stabilit de proprietar.
- d) Să folosească bunul cu prudență și diligență;
- e) Să efectueze lucrările de întreținere, de reparație, de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;
- f) Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- g) Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- h) Să nu subînchirieze sau să cesioneze în tot sau în parte obiectul prezentului contract precum să nu transmită dreptul de locuire sau să schimbe destinația locuinței.
- i) Să nu execute modificări ale construcției, fără acordul locatorului;

j) Să predea locuința locatorului la încetarea/rezilierea contractului, în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;

k) Să permită în condițiile legii, executarea controalelor și inspecțiilor privind starea spațiului locativ inchiriat.

l) Să aducă la cunoștința locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar al familiei.

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

n) Să plătească cheltuielile de întreținere și utilități în termen, inclusiv penalitățile de întârziere.

o) Să permită examinarea bunului de către proprietar la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului;

p) Să folosească numai aparate electrice omologate și să nu folosească instalații electrice improvizate.

q) În termen de 15 zile de la semnarea prezentului contract, chiriașul are obligația solicitării semnării contractelor pentru furnizarea de utilități cu operatorii economici care furnizează aceste utilități;

r) Să părăsească locuința la expirarea termenului contractual, în cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului;

s) Să achite chiria și cheltuielile privind utilitățile până la data predării locuinței.

Cap. VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

6.1. Prezentul contract încetează:

a) de drept, la expirarea termenului contractual, dacă părțile nu convin asupra reînnoirii contractului;

b) prin acordul părților, cu condiția notificării prealabile într-un termen de 30 de zile;

c) la pieirea locuinței, din cauză de forță majoră.

d) locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile.

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

a) locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive.

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

c) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

d) locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

e) locatarul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

g) locatarul a schimbat destinația spațiului;

h) locatarul nu a notificat proprietarul, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale.

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

j) 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.

k) în situația în care locatarul a făcut modificări/amenajări imobilului închiriat fără acordul scris al proprietarului;

l) locatarul a părăsit locuința pe o perioadă mai mare de 90 de zile fără notificarea prealabilă a proprietarului;

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

n) în cazul decesului locatarului de contract, în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului, dacă persoanele prevăzute în Fișa suprafeței locative, nu au depus cerere de schimbare titular. În acest caz, persoanele care ocupă spațiul sunt obligate să predea locuința în termen de 30 zile de la data notificării de reziliere.

o) nu au fost respectate condițiile contractuale.

Cap.VII. Dispoziții finale

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

7.2. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare (Codul Civil, etc.).

7.3. Prezentul contract constituie titlu executoriu.

7.4. Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chirieșului se face în baza unei executări judecătorești.

7.5. Eventualele litigii generate de neexecutarea, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. Dacă acest lucru nu este posibil, competența revine instanței judecătorești de drept comun.

7.6. Forța majoră, astfel cum este definită de lege, constatată de instituțiile abilitate, exonerează părțile de răspundere conform prevederilor legale în vigoare.

7.8. Prin semnarea prezentului contract părțile confirmă că sunt de acord integral și necondiționat cu clauzele inserate în prezentul contract.

7.9. Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____, în ____ exemplare originale.

ANEXA la Contractul de închiriere nr.....

PROCES - VERBAL

Încheiat astăzi.....

I. PĂRȚILE

1. Municipiul Dej , cu sediul în 1 Mai nr. 2, telefon: , cod fiscal.....reprezentat legal prin d-na/dl....., în calitate de PROPRIETAR, în baza HCL nr. /....., denumit în continuare LOCATOR, și

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

II. OBIECTUL PROCESULUI-VERBAL

Obiectul prezentului proces-verbal îl constituie predarea-primirea spațiului cu destinația de locuință socială situată în Municipiul Dej, str....., nr....., ap..... și a următoarelor bunuri care se găsesc în locuință:

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

LOCATOR

LOCATAR

PROCES-VERBAL SEDINTE DE LUCRU

Încheiat astăzi 07.11.2025 , la sediul Primăriei Municipiului Dej

Comisia de analiza si soluționare a solicitărilor si repartizare a locuințelor sociale aflate in patrimoniul Municipiului Dej constituita in baza HCL nr.104 din 28 august 2025, s-a întrunit în cadrul a *trei ședințe de lucru* , in vederea elaborării **Regulamentului privind repartizarea locuințelor sociale realizate in cadrul proiectului "Reducerea numărului de persoane aflate în risc de sărăcie sau excluziune sociala prin îmbunătățirea infrastructurii publice în Zona Urbana Marginalizata din municipiul Dej" COD SMIS 155498,**

după cum urmează :

Ședința nr. 1

- **Data:** 29.10.2025
- **Ora:** 13,00
- **Locul:** Primăria Municipiului Dej (sala de ședințe CL)
- **Membri prezenți:** Din totalul celor 13 membri ai comisiei au fost prezenți 10 membri ;

Ordinea de zi / Discuții:

- ❖ Prezentarea cadrului legislativ in baza căruia s-a elaborat regulamentul :
 - Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - H.G. nr. 1275/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice privind punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
 - O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, actualizată;
 - H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenții și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome;
 - Strategia Națională a locuirii 2022- 2050, aprobată prin H.G. 842/29.06.2022;
 - Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap
 - Strategia de Dezvoltare Locala (SDL) a Municipiului Dej, strategie care vizează persoanele în risc de sărăcie si excluziune sociala de pe întreg teritoriul Municipiului Dej, cu accent pe zonele urbane marginalizate (ZUM).

- ❖ Discutarea aspectelor generale privind constituirea fondului de locuințe sociale la nivel general cat si specific pe plan local , locuințele sociale fiind realizate în cadrul proiectului ”Reducerea numărului de persoane aflate în risc de sărăcie sau excluziune sociala prin îmbunătățirea infrastructurii publice în Zona Urbana Marginalizata din municipiul Dej” COD SMIS 155498 .
După recepționarea locuințelor sociale , acestea vor face parte din Patrimoniul Public al Municipiului Dej si nu vor putea fi vândute, conform prevederilor legale;
 - ❖ Stabilirea principiilor care stau la elaborarea regulamentului :
 - Principiul transparenței
 - Principiul obiectivului major
 - Principiul egalității și nediscriminării
 - ❖ Stabilirea definițiilor si termenilor prezentați în cadrul regulamentului ;
-

Ședința nr. 2

- **Data:** 10.11.2025
 - **Ora:** 10,00
 - **Locul:** Strada Macazului si Sărata de Jos din Dej , locația locuințelor sociale ;
 - **Membri prezenți:** Din totalul celor 13 membri ai comisiei au fost prezenți 10 membri
 - **Situația constatată :** Comisia s-a deplasat pe strada Macazului unde sunt construite un număr de 7 locuințe sociale si pe strada Sărata de Jos unde sunt construite un număr de 4 locuințe , care urmează a fi distribuite. În ambele locații, din discuțiile avute cu constructorul acestora, locuințele sociale se afla în prag de finalizare , urmând a se utiliza cu mobilierul sanitar corespunzător precum si cu mobilierul specific unor condiții optime de locuit . În ceea ce privesc utilitățile , asigurarea consumului de apa , energie electrica si gaze naturale , după închiderea „organizării de șantier” , acestea vor fi realizate de către Primăria Municipiului Dej, după recepționarea finala a locuințelor .
-

Ședința nr. 3

- **Data:** 07.11.2025
- **Ora:** 14,00
- **Locul:** Primăria Municipiului Dej (sala de ședințe CL)
- **Membri prezenți:** Din totalul celor 13 membri ai comisiei au fost prezenți 10 membri

Ordinea de zi / Discuții:

- ❖ Stabilirea criteriilor de eligibilitate si de ierarhizare , așa cum sunt reglementate prin cardul legislativ al Legii 114/1996 specifice locuințelor sociale , precum si cele privind contextul specifice proiectului ”Reducerea numărului de persoane aflate în risc de sărăcie sau excluziune sociala prin îmbunătățirea infrastructurii publice în Zona Urbana Marginalizata din municipiul Dej si conform SDL Dej ;
- ❖ Stabilirea pașilor de analiza a cererilor solicitanților de locuințe sociale precum si atribuțiile comisiei privind analiza si întocmirea listelor de prioritate de repartizare , etapa care se realizează după depunerea dosarelor de către beneficiari la centrul de informare pentru cetățeni din cadrul Primăriei Municipiului Dej ;

- ❖ Stabilirea documentelor care stau la baza întocmirii dosarului solicitantului de locuință socială, care vor fi analizate în cadrul ședințelor de lucru de către comisie.
- ❖ Repartizarea efectivă a locuințelor sociale s-a stabilit prin acordarea la alegere a locuinței în ordinea descrescătoare obținerii punctajului, astfel încât solicitantul cu punctajul cel mai mare are prioritate în alegerea locuinței;
- ❖ Perioada de depunere a dosarelor solicitanților se va stabili în cadrul ședinței Consiliului Local de aprobare al „Regulamentului privind repartizarea locuințelor sociale realizate în cadrul proiectului ”Reducerea numărului de persoane aflate în risc de sărăcie sau excluziune socială prin îmbunătățirea infrastructurii publice în Zona Urbana Marginalizată din municipiul Dej”, prin introducerea unui articol în care se va preciza perioada de depunere;
- ❖ Discutarea aspectelor generale și specifice privind obligațiile stipulate în cadrul contractului de închiriere;

În încheiere, membrii comisiei confirmă că prezentul proces verbal reflectă fidel desfășurarea activității comisiei și concluziile adoptate în cadrul celor trei ședințe de lucru.

1. **Președinte Comisie: Morar Costan**
2. **Secretar Comisie: Danciu Octavia Nicoleta**
- Membri:
3. **Rus Laviniu**
4. **Moldovan Irina**
5. **Luca Anca**
6. **Clinciu Cristian**
7. **Vădean Adrian**
8. **Muresan Violeta**
9. **Haranguș Alexandrina**
10. **Kovrig Anamaria Magdalena**
11. **Pop Gavril**
12. **Feier Iuliu**
13. **Mare Cristian Florin**