

REGULAMENT
de organizare și funcționare al
Direcției de Asistență Socială Sfântu Gheorghe

I. După art. 107¹¹ din CAPITOLUL V. “Atribuțiile structurilor”, se introduce un nou subcapitol, subcapitolul ”V.2.10 Locuințe de Necesitate” și va avea următorul cuprins:

V.2.10 Locuințe de Necesitate

Art. 108¹ - (1) Locuințele de necesitate aflate în domeniul public al municipiului Sfântu Gheorghe al cărui drept de administrare a fost transmis Direcției de Asistență Socială – Sfântu Gheorghe prin Hotărâri ale Consiliului Local al municipiului Sfântu Gheorghe, sunt destinate cazării temporare a persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente, sau ale căror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari.

(2) Titularul cererii de locuință, care devine beneficiar al unei locuințe de necesitate din fondul locativ aflat în proprietatea municipiului Sfântu Gheorghe și în administrarea Direcției de Asistență Socială Sfântu Gheorghe, trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- a) să fie major la data depunerii dosarului;
- b) să se încadreze în unul dintre situațiile prevăzute alin. (1).

Art. 108² - (1) Cererea pentru solicitarea unei locuințe de necesitate va fi depusă la Direcția de Asistență Socială Sfântu Gheorghe, căruia în limita posibilității actuale vor fi anexate următoarele:

- a) Act de identitate pentru toți membrii familiei, în copie;
- b) Certificatul de naștere pentru toți membrii familiei, în copie;
- c) Certificatul de căsătorie, act de divorț, act de încredințare/plasament minor, etc. după caz, în copie;
- d) Adeverință de venit (venit net), talon șomaj, talon pensie, talon alocație de stat, adeverință etc. pentru toți membrii familiei;
- e) Certificat de încadrare în grad de handicap, dacă este cazul, în copie;
- f) Adeverință eliberată de instituțiile de învățământ privind frecventarea cursurilor de către copii;
- g) Dovadă cu privire la situația de necesitate, după caz;
- h) Alte acte doveditoare, la solicitarea specialiștilor Direcției de Asistență Socială.

(2) Cererile înregistrate vor fi verificate, evaluate și analizate în ordinea depunerii lor de către specialiștii din cadrul Centrului de servicii comunitare și suport – Sfântu Gheorghe sau de către o persoană desemnată prin decizia conducătorului Direcției de Asistență Socială Sfântu Gheorghe. Specialiștii vor evalua persoanele/famiiliile afectate din punct de vedere psiho-social, rezultatul fiind consemnat într-un Raport de evaluare detaliat. Raportul de evaluare va conține datele privind situația psiho-socială a familiei/persoanei, identificarea nevoilor sociale, individuale sau familiale și recomandare cu privire la modul de soluționare a cererii depuse pentru locuința de necesitate.

(3) În procesul de evaluare și recomandare vor fi luate în considerare următoarele aspecte:

- a) Componenta familiei, existența suportului social și familial;
- b) Posibilitatea de frecventare a unei instituții de învățământ de către copii și a unui loc de muncă de către adulți;
- c) Nevoile speciale sau medicale ale membrilor familiei;

- d) Numărul membrilor de familie și suprafața locuinței, luând în considerare următoarele:
1. Locuințele până de 13 mp se atribuie unei persoane singure sau unei familii în care numărul membrilor de familie nu depășește 2;
 2. Locuințele între 13-20 mp se atribuie unei persoane singure sau unei familii în care numărul membrilor de familie nu depășește 3 persoane;
 3. Locuințele de 20 - 40 mp se atribuie persoanelor/familiilor în care numărul membrilor de familie nu depășește 5 persoane;
- e) Luând în considerare propunerile, recomandările instituțiilor/organizațiilor/etc. implicate în soluționarea situației de necesitate, după caz.

(4) Contractele de închiriere vor fi încheiate pe o perioadă de un an de către Direcția de Asistență Socială Sfântu Gheorghe în situațiile în care propunerea specialistului/specialiștilor consemnate în Raportul de evaluare detaliată este aprobată de către conducătorul instituției.

(5) Contractele de închiriere pot fi prelungite până când starea de necesitate persistă, pe baza cererii depuse de către beneficiar și în urma recomandării propuse și aprobată de către conducătorul instituției după reevaluarea familiei/persoanei.

Art. 108³ - Pentru beneficiarii locuințelor de necesitate, în funcție de necesități va fi întocmit un Plan personalizat de intervenție de către specialiștii Centrului de servicii comunitare și suport sau de către persoana desemnată prin decizia conducătorului Direcției de Asistență Socială Sfântu Gheorghe, după evaluarea persoanei/familiei, pe baza celor consemnate în Raportul de evaluare și cu implicarea activă a beneficiarului. Planul personalizat de intervenție va cuprinde acele servicii și intervenții specializate de care persoana/familia are nevoie pe baza evaluării, respectiv pe baza recomandărilor altor specialiști implicați.

Art. 108⁴ – (1) Beneficiarii locuințelor de necesitate vor achita lunar o chirie calculată în conformitate cu legislația în vigoare. Primarul municipiului Sfântu Gheorghe poate să acorde ajutor de urgență sub forma de servicii, cazare gratuită sau scutire de la plata chiriei sau contribuției.

(2) Beneficiarul este obligat să comunice proprietarului orice modificare intervenită cu privire la venitul pe fiecare membru al familiei și la numărul membrilor săi de familie, în termen de 30 de zile de la data producerii schimbării sau modificării, sub sancțiunea rezilierii contractului. Locatarul va plăti chiria recalculată cu începere din prima zi a lunii următoare aceleia în care s-a produs, respectiv modificarea.

(3) Neplata la termen a chiriei, atrage o penalizare de 0,2% 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 depăși totalul debitului restant. În situația în care plata nu este suficientă pentru a stinge toate datoriile scadente pe care locatarul le are față de locator, se vor stinge datoriile mai vechi.

(4) Beneficiarii locuințelor de necesitate vor încheia contracte pentru serviciile de furnizare apă, serviciile de canalizare și salubritate, serviciile de furnizare gaze naturale și serviciile de furnizare energie electrică cu furnizorii de utilități, în termen de 30 de zile de la data semnării contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii contractului;

(5) În caz de neplată a obligațiilor executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care locatarul va fi obligat să achite chiria și utilitățile restante, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

(6) Contravaloarea chiriei se încasează de către persoana desemnată de directorul Direcției de Asistență Socială Sfântu Gheorghe. Această persoană ține evidența încasărilor obligațiilor de plată de către locatari, informează specialistul responsabil asupra restanțierilor și emite somații locatarilor pentru cei care nu au achitat chiria cel puțin trei luni consecutive.

(7) Contravaloarea chiriei încasate se face venit la bugetul local.

Art. 108⁵ - Beneficiarii au următoarele drepturi:

- a) să folosească în conformitate cu contractul încheiat spațiul locativ pus la dispoziție și baza materială existentă;
- b) să beneficieze de sprijin și îndrumare în vederea orientării și reorientării profesionale și găsirea unui loc de muncă;
- c) să beneficieze de sprijin în învățarea și practicarea unei vieți cotidiene reale cu accent pe formarea și asumarea responsabilităților;
- d) să beneficieze de sprijin și îndrumare în învățarea unor activități de menaj casnic, de formare a capacităților de autogospodărire și autoîntreținere.

Art. 108⁶ - Beneficiarii au următoarele obligații:

- a) să folosească corespunzător spațiul locativ pus la dispoziție și toate bunurile din inventarul locuințelor;
- b) să repare defecțiunile produse în locuință pe cheltuiala proprie;
- c) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- d) să răspunde material pentru deteriorările produse în spațiile comune și în locuință;
- e) să participe în mod obligatoriu, activ și responsabil în procesul de atingere a scopurilor propuse în Programul personalizat de intervenție emisă în colaborare cu specialiștii din cadrul Direcției de Asistență Socială - Sfântu Gheorghe, sau de alte instituții ori reprezentanți ai societății civile;
- f) să dea dovadă de responsabilitate și interes și să depună efortul maxim în privința orientării și reorientării profesionale în vederea găsirii unui loc de muncă și practicarea unei meserii. Să participe activ la activitățile organizate cu conținut igienico-sanitar, juridic, moral, civic, etc.;
- g) să respecte normele de conviețuire în comun, ordinea și liniștea în clădire și să nu organizeze serbări care ar putea tulbura liniștea și ordinea mediului. Să aibă un comportament care să facă posibilă conviețuirea sau care să nu împiedice folosirea normală a locuinței și a clădirii;
- h) să comunice locatorului în termen de 30 de zile de la data producerii, orice modificare în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- i) să achite la timp (lunar) contravaloarea chiriei;
- j) să achite sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, toate cheltuielile de întreținere curente (electricitate, gaz metan, apă, salubritate, încălzire, apă caldă menajeră, etc.) la furnizorii acreditați în conformitate cu prevederile contractelor încheiate de beneficiar cu aceștia.
- k) să aibă un comportament adecvat, să întrețină relații și discuții civilizate cu locuitorii;
- l) să nu subînchirieze locuința;
- m) să nu schimbe parțial sau total destinația ori structura interioară a locuinței fără consimțământul scris al proprietarului și fără aprobări legale;
- n) să nu aducă stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor sau bunurilor aferente acestora, ori a înstrăina fără drept părți din acestea;
- o) să predea locuința în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractuale, dacă contractul nu s-a reînnoit. Beneficiarul este obligat să plătească întreaga chirie, precum și toate cheltuielile pentru servicii și întreținerea aferentă perioadei în care a ocupat efectiv locuința;
- p) să predea la sfârșitul contractului locatorului locuința în starea în care l-a primit și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare – primire întocmit la preluarea locuinței.

Art. 108⁷- (1) Introducerea persoanelor în Contractul de închiriere se realizează pe bază de cerere, în caz de căsătorie, nașterea unui copil sau pe baza unei sentințe judecătorești definitive (plasament familial, delegarea autorității părintești, în situații indicate asistent personal, etc.)

(2) Scoaterea persoanelor din Contractul de închiriere se realizează pe baza cererii titularului Contractului însoțit de Declarația pe propria răspundere privind acordul persoanei cu scoaterea ei din Contract și a copiei Cărții de identitate, sau pe baza unei sentințe judecătorești definitive.

(3) În caz de violență domestică, victima, împreună cu copiii, își păstrează dreptul de abitație asupra locuinței.

Art. 108⁸ - (1) Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

a) la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile în termen minim de 60 de zile;

b) la cererea locatorului atunci când:

- locatarului nu a achitat chiria cel puțin trei luni consecutive;
- locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii, în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și alte 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

c) la cererea asociației de proprietari sau al proprietarului, după caz, atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni, după caz.

(2) Evacuarea locatarului se face numai pe baza unei sentințe judecătorești definitive și cu obligația de plată a locatarului privind chiria prevăzută în contract până la executarea efectivă a sentinței judecătorești definitive de evacuare.

(3) Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

(7) Rezilierea unilaterală a contractului va intra în vigoare în termen de 30 de zile de la data primirii notificării de către locatar, cu obligația acestuia de a părăsi locuința.

(8) În cazul neîndeplinirii obligației de a părăsi locuința se va proceda la evacuarea forțată a titularului, în condițiile legii.

(9) Eventualele contestații se depun în termen de 3 zile de la data comunicării și vor fi soluționate în termen de 5 zile de către conducătorul instituției.

Art. 108⁹- Persoanele care au beneficiat de o locuință de necesitate, vor avea prioritate în obținerea/atribuirea de locuințe sociale existente pe raza teritorială a Municipiului Sfântu Gheorghe.

II. După Anexa nr. 4 la Regulament "Contractul de închiriere pentru suprafețe cu destinație de locuință de necesitate în Centrul Social", se introduce o nouă anexă, Anexa nr. 5 la Regulament "Contract de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință de necesitate, altele decât cele din Centrul Social "cu următorul cuprins:

**Contract de închiriere
pentru suprafețe cu destinația de locuință de necesitate, altele decât cele din Centrul
Social**

nr. _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Direcția de Asistență Socială Sfântu Gheorghe, cu sediul în Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, reprezentat prin _____, în calitate de administrator, denumit în continuare LOCATOR

și

DI/D-na _____, având CNP _____ legitimat(ă) cu C.I. (B.I.) seria _____ nr. _____, eliberată de SPCLEP Sfântu Gheorghe la data de _____, în calitate de chiriaș, denumit în continuare LOCATAR

în baza Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a repartiției _____, a intervenit prezentul contract.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

II.1. Închirierea spațiului locativ din _____, jud. Covasna, str. _____, nr. _____, sc. _____, camera _____ etaj _____, compusă din _____ cameră(e) în suprafață de ___ mp, dependințe în suprafață de ___ mp (baie ___ mp, bucătărie ___ mp, hol ___ mp), în suprafața totală de _____ mp.

II.2. Locuința descrisă la punctul II.1 se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire încheiat între părțile contractante. Procesul verbal de predare-primire face parte integrantă din prezentul contract.

II.3. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de locatar și de membrii familiei menționați în Fișa locativă (Anexă nr. 1), care face parte integrantă din prezentul contract.

III. DURATA CONTRACTULUI

III.1. Prezentul contract se încheie pe o perioadă de ___ an, începând de la data de _____ până la data de _____ cu posibilitatea de prelungire până când starea de necesitate persistă, în urma recomandării dispuse după reevaluarea familiei/persoanei.

III.2. Prezentul contract nu se poate reînnoi prin efectul tacitei relocațiuni.

IV. PREȚUL

IV.1. Chiria lunară, aferentă spațiului locativ închiriat este de _____ lei, calculată în conformitate cu prevederile capitolului III din Ordonanța de Urgență nr. 40/1999, cu modificările și completările ulterioare, HCL nr. _____.

V. MODALITĂȚI DE PLATĂ

V.1. Chiria se datorează începând cu data semnării prezentului contract și se achită lunar în numerar la casieria Direcției de Asistență Socială Sfântu Gheorghe, str. Erege, nr. 19, jud. Covasna, până în penultima zi lucrătoare a lunii în curs.

V.2. Pe durata încheierii contractului, tariful de bază lunar al chiriei (lei/mp.) se actualizează în funcție de rata anuală a inflației, prin Hotărârea Guvernului, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an.

V.3. Chiriașul este obligat să comunice proprietarului orice modificare intervenită cu privire la venitul pe fiecare membru al familiei și la numărul membrilor săi de familie în termen de 30 de zile de la data producerii schimbării sau modificării, sub sancțiunea rezilierii contractului.

V.4. Chiriașul va plăti chiria recalculată cu începere din prima zi a lunii următoare aceleia în care s-a produs schimbarea, respectiv modificarea.

V.5. Chiria prevăzută în contract se va recalcula ori de câte ori este rezultatul unei erori.

V.6. Neplata la termen a chiriei, atrage o penalizare de 0,2% 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 depăși totalul debitului restant. În situația în care plata nu este suficientă pentru a stinge toate datoriile scadente pe care chiriașul le are față de locator, se vor stinge datoriile mai vechi.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

VI.1. Locatarul se obligă :

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

b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și de funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;

c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioară ale clădirii;

d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii;

e) să acționeze în instanță locatarul care se face vinovat de neplata obligațiilor, conform Contractului de închiriere, pentru recuperarea restanțelor, respectiv pentru rezilierea Contractului de închiriere și evacuarea locatarului cu tulburări grave de comportament, care nu respectă obligațiile contractuale, ordinea publică și bunele moravuri, respectiv rău platnicii, care au restanțe mai mari de 3 luni.

VI.2. Locatarul se obligă :

a) să achite chiria datorată;

b) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;

c) 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, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

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

e) să încheie contract de furnizare energie electrice, gaze naturale, apă rece, apă caldă și încălzire, în termen de 30 de zile de la adata semnării contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii contractului;

f) să achite sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, toate cheltuielile de întreținere curente (electricitate, gaz metan, apă, salubritate, încălzire, apă caldă menajeră, etc.)

g) să nu subînchirieze locuința;

h) să nu schimbe parțial sau total destinația ori structura interioară a locuinței fără consimțământul scris al proprietarului și fără aprobări legale;

i) să nu aducă stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor sau bunurilor aferente acestora, ori a înstrăina fără drept părți din acestea;

j) să aibă un comportament care să facă posibilă conviețuirea sau care să nu împiedice folosirea normală a locuinței și a clădirii;

k) să predea locuința în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractual, dacă contractul nu s-a reînnoit. Locatarul este obligat să plătească întreaga chirie, precum și toate cheltuielile pentru servicii și întreținerea aferentă perioadei în care a ocupat efectiv locuința.

l) să predea la mutarea din locuință proprietarului, locuința în stare bună de folosință și curățenie și cu obiecte de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire, întocmit la preluarea locuinței.

m) să respecte prevederile Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor precum O.M.A.I. nr. 163/2007 privind aprobarea normelor generale de

apărare împotriva incendiilor, fiind răspunzător pentru pagubele rezultate din cauza nerespectării acestora;

VII. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

VII.1. Locatarul nu are dreptul să subînchirieze, să transmită dreptul de folosință sau să schimbe destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

VIII.1. Contractul de locațiune încetează de drept la expirarea termenului prevăzut la punctul III, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

VIII.2. Locatarul are obligația de restituire a bunului luat în locațiune în termen de 5 zile de la încetarea contractului de locațiune.

IX. REZILIEREA CONTRACTULUI

IX. 1. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

a) la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile în termen minim de 60 de zile;

b) la cererea locatorului atunci când:

- locatatrul nu a achitat chiria cel puțin trei luni consecutive;
- locatatrul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii, în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

- locatatrul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

- locatarul nu a respectat clauzele contractuale

c) la cererea asociației de proprietari sau al proprietarului, după caz, atunci când locatatrul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni.

Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

X. CLAUZE SPECIALE

X.1. Locatarul este răspunzător de pagubele pricinuite clădirii de incendiu, dacă nu se dovedește că incendiul a provenit din caz fortuit, forță majoră, defect de construcție sau din comunicarea focului dintr-o sursă vecină.

Prezentul contract se încheie în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

Data _____

LOCATOR,
Direcția de Asistență Socială

LOCATAR,

Reprezentant legal

Avizat din punct de vedere juridic