

HOTĂRÂRE

privind reglementarea situației contractelor de închiriere pentru locuințele destinate tinerilor în vârstă de până la 35 de ani din imobilul situat în Str. Munții Tatra nr. 18-20, Sector 1, construite din fonduri proprii

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București și Raportul de specialitate întocmit de către Direcția Generală de Administrație Publică Locală – Compartimentul Fond Imobiliar;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit prevederilor Legii privind transparența decizională în administrația publică nr. 52/2003, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii locuinței nr.114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza prevederilor art. 30 din Hotărârea Guvernului României nr.1275/2000 prin care au fost aprobate Normele metodologice pentru punerea în aplicare a Legii locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile Legii tinerilor nr. 350/2006 cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile Legii nr. 116/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale , cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București nr. 54/25.02.2021 pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 206/24.11.2011 privind Regulamentul de organizare și funcționare al Comisiei de analiză și aprobare a solicitărilor de atribuire de locuințe sociale;

Ținând seama de prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 203/17.02.2002 privind transmiterea terenului situat în Șos. Nicolae Titulescu nr. 9A, Sector 1, din administrarea Consiliului General al Municipiului București în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1;

Văzând Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 15/22.01.2004 prin care se aprobă Planul Urbanistic pentru terenul din zona Nicolae Titulescu – Munții Tatra;

Luând în considerare faptul că ansamblul de locuințe din Str. Munții Tatra nr. 18-20 a fost realizat din veniturile bugetare aflate la dispoziția Consiliului Local al Sectorului 1;

În temeiul prevederilor art.5 lit. ee), art.129 alin.(8) lit.b) art.139 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;

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se ia act de încetarea contractelor de închiriere pentru locuințele destinate tinerilor în vârstă de până la 35 de ani din imobilul situat în Str. Munții Tatra nr. 18-20, Sector 1, prin ajungerea la termen.

Art. 2. Locuințele din imobilul situat în Str. Munții Tatra nr. 18-20, Sector 1, se vor atribui tinerilor în vârstă de până la 35 de ani care realizează un venit mediu net lunar care nu depășește salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea.

Art.3.- Se aprobă criteriile și punctajele care stau la baza întocmirii listei pentru repartizarea locuințelor persoanelor menționate la art. 2 , conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 (1) Se aprobă actele necesare pentru întocmirea dosarului în vederea repartizării unei locuințe în regim de închiriere persoanelor menționate la art. 2 în imobilul din Str. Munții Tatra nr. 18-20, Sector 1, conform Anexelor nr. 2 și nr. 3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) După intrarea în vigoare a prezentei hotărâri persoanele interesate în închirierea unei locuințe și care au vârsta de până la 35 de ani vor depune la sediul Primăriei Sectorului 1 o solicitare în acest sens potrivit Anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Compartimentul Fond Imobiliar din cadrul Direcției Generale Administrație Publică Locală va analiza cererile depuse și le va transmite în vederea soluționării Comisiei Sectorului 1 pentru analiza cererilor și atribuirea de locuințe din fondul locativ de stat.

(4) În termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la aprobarea repartizării locuinței de către Comisia Sectorului 1 pentru analiza cererilor și atribuirea de locuințe din fondul locativ de stat , Compartimentul Fond Imobiliar comunică beneficiarilor aprobarea repartizării locuinței.

(5) Boxele se repartizează de către Comisia Sectorului 1 pentru analiza cererilor și atribuirea de locuințe din fondul locativ de stat și se acordă în folosință gratuită.

(6) Pentru logiile și balcoanele unităților locative din imobilul situat în str. Munții Tatra nr. 18-20, Sector 1 nu se percepe chirie.

(7) În cazul în care beneficiarul repartiției nu se prezintă în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la comunicare pentru închierea contractului de închiriere , comunicarea își pierde valabilitatea, locuința urmând a fi atribuită următorului beneficiar care figurează pe lista pentru repartizarea locuințelor.

(8) Fac excepție de la prevederile alin. (7) , cazurile în care persoana în cauză face dovada imposibilității de a se prezenta în termen.

Art. 5 (1) Se aprobă modelul de contract cadru pentru închirierea locuințelor destinate tinerilor în vârstă de până la 35 de ani situate în imobilul din Str. Munții Tatra nr. 18-20, Sector 1, conform Anexei 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Compartimentul Fond Imobiliar va încheia pentru o perioadă de 3 (trei) ani contract de închiriere cu beneficiarul repartiției.

Art. 6 (1) Chiria este în valoare de 10 lei /mp/ lună .

(2) Neplata chiriei și a utilităților timp de 3 (trei) luni consecutiv atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere , fără punere în întârziere , fără vreo notificare prealabilă și fără a apela la instanțele judecătorești.

Art. 7 Se împuternicește Primarul Sectorului 1 și în lipsa acestuia înlocuitorul desemnat să semneze contractele de închiriere, precum și toate documentele care au legătură cu furnizorii de utilități.

Art. 8 La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 293/25.06.2009 și ale Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 127/28.07.2015, precum și orice prevedere contrară.


Art. 9 (1) Primarul Sectorului 1, Direcția Generală de Administrație Publică Locală – Compartimentul Fond Imobiliar și membrii Comisiei Sectorului 1 pentru analiza solicitărilor și atribuirea de locuințe din fondul locativ de stat vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri;

(2) Serviciul Tehnică Legislativă, Secretariat și Arhivă va asigura comunicarea prezentei structurilor organizatorice menționate la alin.(1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

AVIZEAZA,

Conform art. 243 alin. (1) lit. a) din O.U.G nr. 57/2019

**Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General
Lavinia Ionescu**

Nume si Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Avizat	Data
Anca Vasilescu-Otrok – Direcția Generală Administrație Publică Locală	Director General Adjunct			11.05.2021
Larisa Laura Ruxandra Stanciu Compartiment Fond Imobiliar	Coordonator Compartiment			11.05.2021
Georgeta Raportaru – Serviciul Tehnică Legislativă, Secretariat și Arhivă	Șef Serviciu			

CRITERII

**pentru repartizarea locuințelor din imobilul situat în Str. Munții Tatra nr. 18-20, Sector 1
pentru tinerii în vârstă de până la 35 de ani , în regim de închiriere**

Nume și prenume Titular Cerere:

CNP:

Domiciliu potrivit actului de identitate:

Număr de înregistrare cerere:

I.	Situația locativă actuală	PUNCTAJ ACORDAT
	a. Cu contract de închiriere la proprietar	3 puncte
	b. În spațiul părinților	7 puncte
	c. Tolerat în spațiu	5 puncte
2.	Stare civilă actuală	
	a. Căsătorit	10 puncte
	b. Necăsătorit	8 puncte
3.	Vechimea cererii	
	a. Până la 1 an	1 punct
	b. Între 1 și 2 ani	3 puncte
	c. Între 2 și 3 ani	6 puncte
	d. Peste 4 ani	9 puncte
4.	Venitul mediu net lunar / membru de familie	

	a. mai mic decât salariul minim pe economie	15 puncte
	b. între salariul minim pe economie și salariul mediu net pe economie	10 puncte
5.	Nivelul de studii și/sau pregătire profesională	
	a. fără studii și fără pregătire profesională	5 puncte
	b. studii gimnaziale	8 puncte
	c. studii medii sau profesionale de specialitate	10 puncte
	d. studii superioare de scurtă durată	13 puncte
	e. studii superioare de lungă durată	16 puncte
	f. studii postuniversitare	19 puncte
6	Situații locative deosebite	
	a. tineri proveniți din instituții de ocrotire socială	10 puncte
	b. tineri evacuați din case naționalizate	5 puncte
7	Starea de sănătate actuală	
	Boala de care suferă solicitantul (certIFICATE de încadrare în grad de handicap, boală cronică)	3 puncte
	TOTAL GENERAL	

NOTĂ

În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați în funcție de situația locativă constatată la data efectivă a repartizării locuințelor, având prioritate, numai în acest caz, solicitanții a căror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă. Dacă nici acest criteriu nu este suficient, departajarea se poate face în funcție de vechimea cererii solicitantului, luând în considerare data efectivă a înregistrării cererii (zi/lună/an), având prioritate, în acest caz, solicitantul a cărui cerere are vechime 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 pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (starea civilă + starea de sănătate actuală + venitul mediu net lunar pe membru de familie)

Întocmit / calculat punctaj

Nume și prenume funcționar din cadrul Compartimentului Fond Imobiliar

.....

Semnătură funcționar public din cadrul Compartimentului Fond Imobiliar

.....

Avizat Comisia Sectorului 1 pentru analiza solicitărilor și atribuirea de locuințe din fondul locativ de stat,

Președinte....., consilier local;

Membru titular.....– consilier local;

Membru titular.....– consilier local;

Membru titular.....– consilier local;

Membru titular.....–Compartimentului Fond Imobiliar;

Membru titular.....– consilier juridic , Direcția Juridică,
Legislație, Contencios Administrativ;

Membru titular.....–Direcția Generală de Asistență Socială
și Protecția Copilului Sector 1.

**ACTE NECESARE PENTRU ÎNTOCMIREA DOSARULUI ÎN VEDEREA
REPARTIZĂRII UNEI LOCUINȚE ÎN REGIM DE ÎNCHIRIERE TINERILOR ÎN
VÂRSTĂ DE PÂNĂ LA 35 DE ANI**

1. Cerere și memoriu privind situația locativă actuală ;
2. Actul de identitate titular – copie xerox;
3. Certificat de căsătorie – copie xerox (după caz);
4. Actul de identitate al soției/soțului – copie xerox (după caz);
5. Diploma de studii – eliberată de către ultima instituție de învățământ absolvită (soț/soție)-
copie xerox ;
6. Copie xerox act de proprietate , contract de închiriere al titularului locuinței de la adresa
de pe actul de identitate ;
7. Certificat de atestare fiscală pentru persoanele fizice privind imozitele și taxele locale;
8. Declarație notarială pentru fiecare membru major al familiei din care să rezulte că nu
deține, nu a deținut și nu a înstrăinat nicio locuință proprietate personală după
01.01.1990, nu a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea
unei locuințe și nu deține în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ de stat;
9. Adeverință de salariu de la locul de muncă din care să rezulte venitul net realizat în
ultimele 12 luni (soț/soție);
10. Declarație notarială pe proprie răspundere pentru veniturile realizate din alte surse
(dividende, acțiuni la societăți comerciale , moșteniri sau donații, inclusiv veniturile
ocasionale realizate în ultimele 12 luni)
9. Cazier judiciar (soț/soție);
10. Certificate medicale (după caz);
11. Adeverință sau alte acte doveditoare pentru tinerii proveniți din instituții de ocrotire
socială (după caz);
12. Hotărâre judecătorească de evacuare pentru tinerii din case naționalizate (după caz) .

Anexa nr.3

Cerere locuință pentru tineri în vârstă de până la 35 de ani

Subsemnatul (a), cu domiciliul în București, Sector 1, Str.....Nr....., Bl., Sc., Et., Ap..... nr. tel:, adresa de e-mail.....vă rog să-mi aprobați repartizarea unei locuințe cu chirie construită din fondurile Primăriei Sectorului 1, pentru tinerii în vârstă de până la 35 de ani în imobilul situat în Str. Munții Tatra nr. 18-20, Sector 1.

Anexez următoarele documente:

1. Actul de identitate titular – copie xerox;
2. Memoriu privind situația locativă actuală;
3. Certificat de căsătorie – copie xerox (după caz);
4. Actul de identitate al soției/soțului – copie xerox (după caz);
5. Diploma de studii – eliberată de către ultima instituție de învățământ absolvită (soț/soție)- copie xerox ;
6. Copie xerox act de proprietate , contract de închiriere al titularului locuinței de la adresa de pe actul de identitate ;
7. Certificat de atestare fiscală pentru persoanele fizice privind imozitele și taxele locale;
8. Declarație notarială pentru fiecare membru major al familiei din care să rezulte că nu deține, nu a deținut si nu a înstrăinat nicio locuință proprietate personală după 01.01.1990, nu a fost beneficiarul unui alt program de acordare a unei locuințe pentru tineri ;
9. Adeverință de salariu de la locul de muncă din care să rezulte venitul net realizat în ultimele 12 luni (soț/soție);
10. Declarație notarială pe proprie răspundere pentru veniturile realizate din alte surse (dividente, acțiuni la societăți comerciale , moșteniri sau donații, inclusiv veniturile ocazionale realizate în ultimele 12 luni)
9. Cazier judiciar (soț/soție);
10. Certificate medicale (după caz);
11. Adeverință sau alte acte doveditoare pentru tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială (după caz);
12. Hotărâre judecătorească de evacuare pentru tinerii din case naționalizate (după caz) .

Am luat la cunoștință și sunt de acord cu dispozițiile Regulamentului U.E. 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

Semnătura,

Data,

PRIMARULUI SECTORULUI 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1
.....se încheie prezentul contract de închiriere

Între:

1. **Consiliul Local al Sectorului 1 al Municipiului București**, titular al dreptului de administrare privind fondul de locuințe aflate în domeniul public al Municipiului București, în calitate de administrator (locator), cu sediul în bd. Banu Manta nr. 9, sector 1, reprezentat de **Primar**

Și

2. **Domnul/Doamna**, cu domiciliul în
.....
identifica/ă cu C.I. seria nr., în calitate de chiriaș (locatar).

Capitolul I. Obiectul închirierii

Art. 1. Primul în calitate de locator, închiriază, celui de-al doilea, în calitate de locatar (chiriaș), locuința situată în București str. Munții Tatra nr. 18-20, bl., sc., et., ap....., sector 1, compusă dintr-o cameră cu dependențe exclusive, conform fișei suprafeței locative închiriate prevăzută în Anexa 1, care face parte integrantă din prezentul contract contra unei chirii.

Art. 2. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membrii familiei menționați în Fișa Locativă, conform Anexei 2, care face parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

Art. 3. Locuința descrisă se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între părți, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezentul contract.

Art. 4. Termenul de închiriere este de 3(trei) ani, cu începere de la data de până la data de

Art. 5. Prezentul contract nu se poate reînnoi prin efectul tacitei relocațiuni.

Capitolul II. Chiria aferentă locuinței închiriate

Art. 6. (1) Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de 10 lei/mp/lună, calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum este stabilită prin fișa de calcul a chiriei, care face parte integrantă din contract.

(2) Chiria se datorează începând cu data de și se achită lunar proprietarului, în avans pentru luna următoare, prin firma de administrare cu care are contract în acest sens Sectorul 1 al Municipiului București..Chiriașul se obligă să achite contravaloarea utilităților și/sau serviciilor,

așa cum au fost calculate de către firma de administrare a imobilului. Chiria și utilitățile se achită în intervalul 15-30 al fiecărei luni.

(3) Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate pentru fiecare zi calendaristică de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

(4) În cazul întârzierilor la plata utilităților și/sau serviciilor, locatarul va plăti penalități de 0,5% pe zi calendaristică de întârziere de la data scadentă, calculate la valoarea sumelor datorate.

(5) În caz de neplată a chiriei și/sau a contravalorii utilităților și/sau serviciilor timp de trei luni consecutiv, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, fără punere în întârziere, fără altă formalitate și fără a apela la instanțele judecătorești, prezentul contract constituind titlu executoriu pentru evacuarea chiriașului din locuință.

(6) Chiriașul are obligația să achite chiria restantă, precum și penalitățile de întârziere în termen de 30 de zile de la evacuare.

Capitolul III. Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

Art. 7. Obligațiile locatorului:

1. să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
2. să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
3. să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii și elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare);
4. să respecte prevederile legale în vigoare cu privire la obligativitatea asigurării locuinței.

Art. 8. Obligațiile locatarului:

1. după preluarea locuinței de la locator își va stabili domiciliul la adresa din contract, în termen de cel mult 30 zile de la încheierea prezentului contract;
2. să încheie contracte în nume propriu cu furnizorii de utilități, în termen de maxim 30 zile de la intrarea în imobil, sub sancțiunea rezilierii contractului;
3. să achite lunar chiria stabilită conform prevederilor cap. II din prezentul contract de închiriere;
4. să achite lunar contravaloarea utilităților contractate în nume propriu – gaze, apă, curent electric etc.;
5. să achite fondul de rulment stabilit de administrator;
6. să achite lunar costurile de administrare, întreținere și reparații a locuinței și spațiilor comune - energie electrică spații comune, servicii de salubritate, cheltuielile determinate de menținerea curățeniei spațiilor comune, deratizare și dezinfecție etc., inclusiv facturile sosite după terminarea perioadei de închiriere, în condițiile stabilite de art. 9;

7. să asigure curățarea zăpezii de pe trotuar, spălarea trotuarului și efectuarea oricăror altor obligații stabilite prin lege sau hotărâri ale autorităților administrației publice;
8. să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
9. să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință 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;
10. să suporte pagubele produse locuinței, precum și terților din orice cauze imputabile chiriașilor sau celor care au acces în locuința acestora;
11. să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
12. să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, conform cap. II;
13. să comunice în termen de 30 de zile proprietarului necesitatea înlocuirii titularului contractului de închiriere cu un alt membru al familiei dintre cei cuprinși în Fișa locativă – Anexa 2;
14. să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare intervenită în componența familiei, față de cum este prevăzută în Fișa locativă - Anexa 2 inclusiv cu privie la dobândirea unei locuințe în proprietate;
15. să predea proprietarului, 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, în caz contrar urmând a achita contravaloarea pagubelor sau a obiectelor lipsă;
16. să respecte regulile de conviețuire în comun, să nu aibe un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței sau pune în pericol viața, sănătatea, integritatea colocatarilor sau funcționalitatea și integritatea clădirii;
17. să nu subînchirieze sub nicio modalitate locuința, în tot sau în parte;
18. să nu cedeze folosința altor persoane decât celor prevăzute în Fișa locativă;
19. să nu aducă modificări structurii locuinței sau spațiilor comune, să nu modifice destinația spațiului închiriat, să nu stabilească sediul unei societăți comerciale, să nu folosească instalații improvizate pentru curent electric și încălzirea locuinței;
20. 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 materiale explozive);

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

22. să nu desfășoare în spațiul închiriat activități economice;

23. să nu găzduiască în locuința închiriată alte persoane decât cele prevăzute în fișa locativă, peste termenul de 10 de zile, fără acordul proprietarului;

24. să permită accesul locatorului și/sau reprezentanților acestuia în locuință ori de câte ori este necesar pentru verificarea stării bunului închiriat;

25. să remedieze pe cheltuiala lor în termen de 30 de zile calendaristice stricăciunile locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor;

Art. 9. (1) În caz de neplată a chiriei și a cheltuielilor de administrare și întreținere timp de trei luni consecutiv, precum și în cazul nerespectării vreuneia dintre obligațiile prevăzute la Cap. III, Art. 8 – pct. 1-25, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, fără punere în întârziere, fără altă formalitate și fără a apela la instanțele judecătorești, prezentul contract constituind titlu executoriu pentru evacuarea chiriașului din locuință.

(2) Chiriașul are obligația să achite chiria restantă, precum și penalitățile de întârziere în termen de 30 de zile de la evacuare.

Capitolul IV. Nulitatea contractului

Art. 10. Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

- a) obligă chiriașul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;
- b) exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale.

Capitolul V. Încetarea și rezilierea contractului

Art. 11 Prezentul contract poate înceta în următoarele situații:

- a) prin acordul ambelor părți;
- b) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
- c) în termen de 30 de zile de la data părăsirii locuinței de către locator, dovedit prin orice mijloc de probă;
- d) în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului locatarului;
- e) ca urmare a desființării dreptului care permitea locatorului să asigure folosiința bunului închiriat.

Art. 12. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

- a) din inițiativa locatarului, cu condiția notificării prealabile scrise într-un termen de 60 de zile;
- b) de plin drept, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără a apela la instanțele judecătorești, atunci când chiriașul nu a respectat prevederile cap. III, art. 8 și art. 9;

c) din inițiativa locatorului, cu notificare prealabilă scrisă într-un termen de 30 de zile, în următoarele situații:

- 1) locatarul nu a folosit locuința timp de 3 (trei) luni consecutiv, fără aprobarea locatorului și în baza unor documente justificative, situație ce duce la rezilierea contractului de drept, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția instanțelor judecătorești;
- 2) dacă se înstrăinează locuința de către locator, caz în care locatarul nu are dreptul la dezdăunare;

Capitolul V. Exonerarea de răspundere

Art. 13. Forța majoră, astfel cum este definită de lege, constatată de instituțiile abilitate, exonerează părțile de răspundere conform prevederilor legale în vigoare.

Capitolul VI. Alte clauze

Art. 14. Locatorului și/sau reprezentanții acestuia au dreptul de a verifica periodic starea bunului închiriat

Art. 15. În cazul în care chiriașii refuză să elibereze locuința după rezilierea contractului, proprietarul poate percepe, pe fiecare zi de întârziere, pentru lipsa folosinței spațiului o sumă echivalentă cu cuantumul chiriei plus penalități calculate conform prevederilor legale în vigoare.

Art. 16. 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.

Art. 17. Orice corespondență între părți se va face astfel:

- pentru locator: la sediul din București, Sector 1, Bd. Banu Manta Nr. 9;
- pentru locatar: la adresa de domiciliu, conform art. 8, pct.1.

Art. 18. După cum atestă semnăturile de mai jos, locatorul și locatarul încheie acest contract de închiriere la data de..... în 2 (două) exemplare, având ca anexe: fișa suprafeței locative și de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, fișa locativă și procesul verbal de predare-primire a locuinței.

LOCATOR,

LOCATAR,

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,



Nr. D/123/11.05.2021

REFERAT DE APROBARE

privind reglementarea situației contractelor de închiriere pentru locuințele destinate tinerilor în vârstă de până la 35 de ani din imobilul situat în Str. Munții Tatra nr. 18-20, Sector 1, construite din fonduri proprii

1.1 Descrierea situației actuale:

Consiliul Local al Sectorului 1 al Municipiului București deține în administrare un număr de 58 de garsoniere situate în imobilul din Str. Munții Tatra nr. 18-20, Sector 1. Ansamblul de locuințe situat în str. Munții Tatra nr. 18-20, Sector 1, București, face parte din domeniul public al Municipiului București și se află în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București, iar terenul pe care acesta este edificat a fost transmis prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 203/2002, în conformitate cu Legea privind bunurile proprietate publică nr. 213/1998, cu modificările și completările ulterioare, în vigoare la momentul respectiv și Legea privind regimul concesiunilor nr. 219/1998, cu modificările și completările ulterioare, în vederea realizării unui ansamblu de locuințe.

Pentru toate aceste locuințe din fondul locativ de stat au fost încheiate contracte de închiriere pentru o perioadă de 3(trei) ani cu aprobarea Comisiei Sectorului 1 pentru analiza solicitărilor și atribuirea de locuințe din fondul locativ de stat.

1.2 Motivele de fapt care reclamă reglementarea, rațiunile care au determinat inițierea proiectului de hotărâre și scopul urmărit :

Prezentul Referat de aprobare ce are ca obiect reglementarea situației contractelor de închiriere pentru locuințele destinate tinerilor în vârstă de până la 35 de ani din imobilul situat în Str. Munții Tatra nr. 18-20, Sector 1, construite din fonduri proprii derivă din necesitatea adaptării la noile realități existente.

Totodată, pentru administrarea eficientă a fondului de locuințe pentru tineri s-a avut în vedere faptul că o mare parte din cei care au calitatea de chiriași în locuințele menționate au depășit vârsta de 35 de ani motiv pentru care considerăm necesară aprobarea prezentului proiect de hotărâre.

Astfel, implementarea prezentului proiect de hotărâre contribuie la garantarea accesului tinerilor la drepturi fundamentale, precum dreptul la o locuință introducând astfel măsuri de prevenire și



combatere a excluziunii sociale prin eliminarea progresivă a lipsei locuințelor favorizând accesul la locuință la un nivel adecvat pentru tinerii care nu dispun de resurse suficiente .

1.3 Principiile de bază și finalitatea

Principiile care stau la baza prezentului proiect de hotărâre sunt următoarele:

- Principiul egalității și nediscriminării – accesul liber și neîngrădit la locuință este un drept al fiecărui cetățean. Toți cetățenii dreptul de a fi tratați în mod egal, într-o manieră nediscriminatorie, corelativ cu obligația autorităților și instituțiilor administrației publice de a trata în mod egal pe toți cetățenii, fără discriminare pe criteriile prevăzute de lege
- Principiul transparenței – autoritățile și instituțiile publice au obligația de a informa și de a supune consultării și dezbaterii publice proiectele de acte normative și de a permite accesul cetățenilor la procesul de luare a deciziilor administrative, precum și la datele și informațiile de interes public, în limitele legii. Prezentul proiect de hotărâre, fiind un act administrativ cu caracter normativ, se impune aducerea acestuia la cunoștință publică;
- Principiul legalității – activitatea administrativă trebuie să se întemeieze pe lege. Legea trebuie să fie baza de referință a aprecierii administrației publice atât ca activitate, cât și ca sistem de organizare;
- Principiul proporționalității – orice măsură a autorităților locale trebuie să fie adecvată, necesară, corespunzătoare scopului urmărit și să reprezinte un echilibru din punctul de vedere al persoanelor implicate în procesul administrativ;
- Principiul adaptabilității - autoritățile și instituțiile administrației publice au obligația de a satisface nevoile societății;
- Principiul satisfacerii interesului public - autoritățile și instituțiile administrației publice, precum și personalul din cadrul acestora au obligația de a urmări satisfacerea interesului public înaintea celui individual sau de grup.

1.4. Efectele / consecințele în raport cu obiectul reglementării:

În urma aprobării proiectului de hotărâre privind reglementarea situației contractelor de închiriere pentru locuințele destinate tinerilor în vârstă de până la 35 de ani din imobilul situat în Str. Munții Tatra nr. 18-20, Sector 1, construite din fonduri proprii solicitările tinerilor până în 35 de ani vor fi analizate de către Comisia Sectorului 1 pentru analiza solicitărilor și atribuirea de locuințe din fondul locativ de stat și în funcție de punctajul realizat de fiecare solicitant aceștia vor fi departajați și li se va atribui o locuință cu respectarea strictă a prevederilor legale în vigoare.

1.5 Etapele parcurse în pregătirea proiectului

- Analizarea cadrului legal ;



- Dezbateră privind reglementarea situației contractelor de închiriere pentru locuințele destinate tinerilor în vârstă de până la 35 de ani din imobilul situat în Str. Munții Tatra nr. 18-20, Sector 1, construite din fonduri proprii în ședințele Comisiei Sectorului 1 pentru analiza solicitărilor și atribuirea de locuințe din fondul locativ de stat ;
- Elaborarea proiectului de hotărâre.

1.6 Schimbările preconizate prin propunere

În urma aprobării proiectului de hotărâre solicitările tinerilor până în 35 de ani vor fi analizate de către Comisia Sectorului 1 pentru analiza solicitărilor și atribuirea de locuințe din fondul locativ de stat și în funcție de punctajul realizat de fiecare solicitant se va întocmi lista care va cuprinde beneficiarii de locuințe pentru tineri până la 35 de ani.

1.7 Impact economic , social și impactul asupra mediului

În ceea ce privește impactul social , au fost elaborate criteriile adecvate privind asigurarea accesului la locuințe atât pentru persoanele evacuate din imobile retrocedate cât și pentru cele mai vulnerabile grupuri de tineri, astfel că tinerii îndreptățiți vor beneficia astfel de o mai bună integrare socioprofesională asigurându-se astfel scăderea riscului de marginalizare socială.

1.8. Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt

În urmare a închirierii locuințelor situate în imobilul din Str. Munții Tatra nr. 18-20, Sector 1 se vor atrage venituri la bugetul local prin încasarea chiriei.

1.9 Efectele proiectului de hotărâre asupra hotărârilor Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București

Începând cu data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se vor abroga prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 293/25.06.2009 și ale Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 127/28.07.2015, precum și orice prevedere contrară.

1.10 Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre

În vederea elaborării proiectului de hotărâre , Compartimentul Fond Imobiliar a înaintat Comisiei Sectorului 1 pentru analiza solicitărilor și atribuirea de locuințe din fondul locativ de stat setul privind criteriile în baza cărora se vor repartiza locuințele pentru tineri până la 35 de ani, documentele necesare, modelul de contract cadru de închirierea locuințelor. Propunerile



Compartimentului Fond Imobiliar au fost elaborate cu respectarea prevederilor normelor din legislația specifică în domeniu.

Propunerile Compartimentului Fond Imobiliar au fost analizate de către membrii Comisiei Sectorului 1 pentru analiza solicitărilor și atribuirea de locuințe din fondul locativ de stat și în urma dezbaterilor care au avut loc pe marginea propunerilor s-a ajuns la o variantă finală constând în Anexele nr.1, nr.2, nr. 3 și nr. 4 care vor face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

1.11 Activitatea de informare publică prin elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre

Ținând cont de faptul că prezentul proiect de hotărâre este un act administrativ cu caracter normativ care cuprinde reglementări de principiu aplicabile la un număr nedeterminat de persoane și luând în considerare prevederile art. 7 din Legea privind transparența decizională în administrația publică nr. 52/2003, cu modificările și completările ulterioare, se impune aducerea acestuia la cunoștință publică.

1.12 Modul de realizare , masurile de implementare, resusele necesare

În elaborarea Anexei nr. 1 la prezentul proiect de hotărâre s-au avut în vedere criteriile de eligibilitate și criteriile restrictive , așa cum reies din interpretarea prevederilor legale în vigoare, după cum urmează:

Criterii de eligibilitate:

1. Solicitanții să fie cetățeni români;
2. Solicitanții să aibe domiciliul stabil pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1;
3. Solicitanții să fie persoane majore în vârstă de până la 35 de ani;
4. Solicitanții și/sau membrii familiei (soț, soție), să nu fi deținut, să nu dețină și nu fi înstrăinat o locuință proprietate personală pe teritoriul României, după 01.01.1990;
5. Solicitanții și/sau membrii familiei (soț, soție) să nu fi beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
6. Solicitanții și/sau membrii familiei (soț, soție) să nu dețină, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat;
7. Venitul realizat de solicitanți și/sau membrii familiei să nu depășească venit mediu net lunar comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic .

Criterii restrictive:

1. Solicitanții care nu au cetățenia română.



2. Solicitanții care nu au domiciliul pe raza administrativ teritorială a Sectorului 1.
3. Solicitanții în vârstă de peste 35 de ani;
4. Solicitanții și/sau membrii familiei (soț, soție), care au deținut, care dețin și care au înstrăinat o locuință pe teritoriul României, după 01.01.1990.
5. Solicitanții și/sau membrii familiei (soț, soție), care au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe.
6. Solicitanții și/sau membrii familiei (soț, soție), care dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat;
7. Venitul realizat de solicitanți și/sau membrii familiei depășește venit mediu net lunar comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statisti

Modelul de contract cadru de închiriere a fost elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil.

După aprobarea de către Consiliul Local al Sectorului 1 a prezentului proiect de hotărâre, solicitările tinerilor până la 35 de ani vor fi analizate de către Comisia Sectorului 1 pentru analiza solicitărilor și atribuirea de locuințe din fondul locativ de stat și în funcție de punctajul realizat de fiecare solicitant în parte se va întocmi lista beneficiarilor de locuințe pentru tineri până la 35 de ani.

Pentru considerentele mai sus expuse și în temeiul prevederilor art.136 alin.(1) și alin.(2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supun dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 proiectul de hotărâre *privind reglementarea situației contractelor de închiriere pentru locuințele destinate tinerilor în vârstă de până la 35 de ani din imobilul situat în Str. Munții Tatra nr. 18-20, Sector 1, construite din fonduri proprii.*

CLOTILDE-MARIE-BRIGITTE ARMAND

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Verificat/ Avizat	Data
Anca Vasilescu-Otrok	Director General Adjunct		Avizat	
Laura Larisa Ruxandra Stanciu	Coordonator Compartiment		Întocmit	



Nr. D /124/11.05.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

privind reglementarea situației contractelor de închiriere pentru locuințele destinate tinerilor în vârstă de până la 35 de ani din imobilul situat în Str. Munții Tatra nr. 18-20, Sector 1, construite din fonduri proprii

1.1 Descrierea situației actuale

Accesul la locuire decentă este cunoscut la nivel internațional ca fiind un drept fundamental al omului. Această perspectivă este motivată de faptul că lipsa accesului la locuire adecvată are repercusiuni uneori ireversibile asupra sănătății, educației, deținerii unui loc de muncă stabil sau participării sociale a cetățenilor. Politicile economice și sociale au un rol important în menținerea unui grad ridicat al calității vieții, implicat în stabilirea unor direcții clare către soluționarea integrată a problemelor locative ale tinerilor care se află în dificultatea de a accesa o locuință de pe piața liberă.

Tinerii, definiți drept persoanele cu vârsta între 18 și 35 de ani (Legea tinerilor nr. 350/2006) sunt considerați expuși riscului de marginalizare. Acest grup este supus unui set de legi speciale. Legea tinerilor nr. 350/2006 stabilește cadrul legal ce asigură integrarea socio-profesională adecvată a tinerilor, pe baza nevoilor și aspirațiilor acestora. Legea nr. 116/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale pune accentul asupra tinerilor, propunându-și să garanteze accesul acestora la drepturi fundamentale precum dreptul la un loc de muncă, la o locuință, la

asistență medicală și la educație, introducând astfel măsuri de prevenire și combatere a excluziunii sociale și de mobilizare a instituțiilor în domeniu.

Consiliul Local al Sectorului 1 al Municipiului București a venit în sprijinul tinerilor prin demararea proiect ce a avut ca obiect construirea în str. Munții Tatra nr. 18-20, Sector 1, a unui ansamblu de locuințe destinat acestora cuprinzând un număr de 58 de garsoniere.

Ansamblul de locuințe situat în str. Munții Tatra nr. 18-20, Sector 1, București, face parte din domeniul public al Municipiului București și se află în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București, iar terenul pe care acesta este edificat a fost transmis prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 203/2002, în conformitate cu Legea privind bunurile proprietate publică nr. 213/1998, cu modificările și completările ulterioare, în vigoare la momentul respectiv și Legea privind regimul concesiunilor nr. 219/1998, cu modificările și completările ulterioare, în vederea realizării unui ansamblu de locuințe.

1.2 Documentarea juridică:

Legea fundamentală a statului român nu asigură în mod explicit dreptul la locuință ca drept fundamental garantat prin leg. Totuși, Constituția prevede că : *România este un stat social în care demnitatea omului, drepturile și libertățile cetățenilor (...) reprezintă valori supreme și (...) sunt garantate, statul este obligat să ia măsuri de dezvoltare economică și de protecție socială, de natură să asigure cetățenilor un nivel de trai decent.* Chiar dacă legea fundamentală nu prevede în mod expres dreptul la locuință acesta reiese din interpretarea prevederilor sale dacă ținem cont de faptul că o persoană nu poate avea un trai decent dacă nu are o locuință decentă.

Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reiterează în preambulul său că principiile cadrului general de realizare, exploatare și administrare a locuințelor sunt următoarele :

- accesul liber și neîngrădit la locuință este dreptul universal al fiecărui cetățean;
- realizarea locuințelor constituie un obiectiv major, de interes național, pe termen lung, al administrației publice centrale și locale.

Hotărârea de Guvern nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii Locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare.

Pag. 2 din 6

Legea tinerilor nr. 350/2006 cu modificările și completările ulterioare.

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

Legea 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap afirmă că persoanelor cu dizabilități trebuie să li se asigure dreptul la o locuință adecvată, alături de alte drepturi.

1.3 Examinarea oportunității și eficienței

Oportunitatea întocmirii prezentului raport de specialitate în vederea modificării Anexei 1 a Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București nr. 293/25.06.2009 privind reglementarea situației contractelor de închiriere pentru locuințele din imobilul situat în Str. Munții Tatra nr. 18-20, Sector 1, construite din fonduri proprii derivă din necesitatea adaptării criteriilor la noile realități existente.

Implementarea acestui proiect, pe lângă rezultatele directe cu efect pozitiv, imediat, va produce o mulțime de efecte secundare pozitive, cu impact pe termen lung în ceea ce privește combaterea riscului de excluziune socială, creșterea calității vieții și promovarea principiului de ceziune și incluziune socială a tinerilor.

1.4 Propunerile funcționarilor publici/specialiștilor în domeniu care l-au întocmit, evidențiind atât avantajele cât și dezavantajele variantelor de soluții propuse

Având în vedere prevederile Legii locuinței , republicată , cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu prevederile Hotărârii de Guvern nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii Locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare, și cu prevederile Legii 116/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale, cu modificările și completările ulterioare, Compartimentul Fond Imobiliar prin adresa nr. D//..... a transmis setul de criterii, documentele necesare constituirii dosarului, modelul de cerere și modelul cadru de contract de închiriere care vor face parte integrantă

din prezentul proiect de hotărâre Comisiei Sectorului 1 pentru analiza solicitărilor și atribuirea de locuințe din fondul locativ de stat.

1.5 Schimbări preconizate

În urma aprobării Hotărârii privind reglementarea situației contractelor de închiriere pentru locuințele destinate tinerilor în vârstă de până la 35 de ani din imobilul situat în Str. Munții Tatra nr. 18-20, Sector 1, construite din fonduri proprii solicitările tinerilor până în 35 de ani vor fi analizate de către Comisia Sectorului 1 pentru analiza solicitărilor și atribuirea de locuințe din fondul locativ de stat și în funcție de punctajul realizat de fiecare solicitant aceștia vor fi departajați și se va întocmi lista pentru repartizarea locuințelor.

1.6 Impact economic , social și impactul asupra mediului

În ceea ce privește impactul social , se va asigura astfel prevenirea și diminuare fenomenului de excluziune socială a tinerilor, incluziunea socială și accesul la locuințe acestea fiind direcții esențiale către o dezvoltare urbană sustenabilă fiind totodată responsabilități clare ale autorităților locale.

1.7 Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt , mediu și lung

În urmare a închirierii locuințelor situate în imobilul din Str. Munții Tatra nr. 18-20, Sector 1 se vor atrage venituri la bugetul local prin încasarea chiriei.

1.8 Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre

În vederea elaborării proiectului de hotărâre , Compartimentul Fond Imobiliar, a înaintat propunerile privind Anexele care vor face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre Comisiei Sectorului 1 pentru analiza solicitărilor și atribuirea de locuințe din fondul locativ de stat. Propunerile Compartimentului Fond Imobiliar a fost elaborată cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

În urma analizării propunerii Compartimentului Fond Imobiliar , Comisia Sectorului 1 pentru analiza solicitărilor și atribuirea de locuințe din fondul locativ de stat a stabilit în ședința care a avut loc în data de, Anexele care vor face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

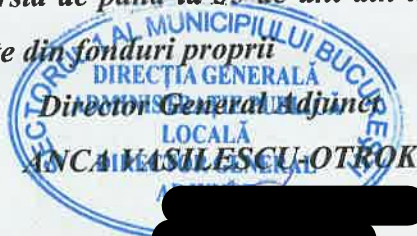
1.9 Activitatea de informare publică prin elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre

În vederea respectării prevederilor legale în vigoare cu privire la transparența decizională și accesul la informațiile de interes public, prezentul act normativ a fost transmis departamentului de specialitate pentru a fi pus în dezbatere publică.

1.10. Măsurile concrete de implementare

Proiectul de hotărâre urmează să fie supus spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al Sectorului 1 . În urma aprobării se va proceda la analizarea de către Comisia Sectorului 1 pentru analiză solicitărilor și atribuirea de locuințe din fondul locativ de stat a cererilor tinerilor până în 35 de ani și în urma departajării acestora se vor stabili lista beneficiarilor locuințelor din imobilul situat în Str. Munții Tatra nr. 18-20, Sector 1, București.

Față de cele mai sus expuse, în conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ, am întocmit prezentul Raport de Specialitate prin care propunem supunerea dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 a *proiectului de hotărâre privind reglementarea situației contractelor de închiriere pentru locuințele destinate tinerilor în vârstă de până la 35 de ani din imobilul situat în Str. Munții Tatra nr. 18-20, Sector 1, construite din fonduri proprii*



Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Verificat/ Avizat	Data
Larisa Laura Ruxandra Stanciu	Coordonator Compartiment	[Redacted]	Întocmit	