



## HOTĂRÂREA NR. 51

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMANIA

### Privind aprobarea Regulamentului

### privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Orașului Sinaia

Consiliul local al orașului Sinaia, județul Prahova

Având în vedere:

- Referatul de aprobare a d-lui Vlad Oprea – Primarul orașului Sinaia, înregistrat cu nr. 813/20.03.2024
- Raportul de Specialitate al Biroului Patrimoniu și Protecție Civilă înregistrat cu nr. 814/20.03.2024 prin care propune aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând orașului Sinaia;

În temeiul prevederilor:

- Legii nr.114/1996, art.42 și art.43 – Legea Locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr.1275/2000 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, cap.II, partea A – Locuința socială și locuința de necesitate, art.21, art.22, art.23, art.24 și art.25 ;
- O.U.G. nr. 40/1999, privind protecția chirieșilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- art.108 lit.c), art.129 alin.(1), alin.(2) lit.c) coroborat cu art.196 alin (1), lit.a), art.287 lit.b) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;

## CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI SINAIA

### HOTĂRĂȘTE:

ART.1. – Aprobă Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând orașului Sinaia conform anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

ART.2 – Aprobă Criteriile de acces – acte doveditoare în vederea repartizării și închirierii locuințelor sociale în orașul Sinaia, conform anexei nr.2 la prezenta hotărâre.

ART.3 – Aprobă Criteriile de ierarhizare stabilite prin punctaj în vederea repartizării și închirierii locuințelor sociale în orașul Sinaia, conform anexei nr.3 la prezenta hotărâre.

ART.4 – Aprobă constituirea Comisiei de analiză a solicitărilor de locuințe sociale în următoarea componență:

1. Bădăran Gheorghe
2. Hogeana Anca
3. Vasile Gheorghe

având calitatea de consilieri locali, urmând ca prin Dispoziție a Primarului orașului Sinaia să fie nominalizate persoanele din aparatul de specialitate al Primarului.

ART.5 - Prezenta hotărâre va fi comunicată de Secretarul General al orașului Sinaia prin Compartimentul Juridic, Contencios Administrativ și Administrație Publică Locală: Prefectului Județului Prahova, Primarului orașului Sinaia, Biroului Patrimoniu și Protecție Civilă.

20 Mai 2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

REMUS DAVID



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
BEATRICE-EUGENIA RĂDULESCU

## ANEXA 1

**La Hcl. nr. 51/20.05.2024**

### REGULAMENT

privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând orasului Sinaia

#### CAP. I - CONSIDERAȚII GENERALE

Art. 1 Obiectul prezentului regulament îl constituie repartizarea și închirierea locuințelor sociale aflate în proprietatea orasului Sinaia.

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

- Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.

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

- principiul transparenței – locuințele sociale se repartizează și se închiriază pe baza listei de priorități aprobată de Consiliul Local al orasului Sinaia, în condițiile legii;
- principiul egalității și nediscriminării – accesul liber și neîngrădit la locuințe este un drept al fiecărui cetățean.

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



□ Familie: soțul, soția, copiii necăsătoriți precum și părinții soților, care locuiesc și se gospodăresc împreună. Este asimilată termenului de familie și situația persoanei necăsătorite care locuiește împreună cu copiii aflați în întreținerea sa.

□ Copil: copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul adoptat precum și copilul încredințat unuia dintre soți, dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela sau curatela.

□ Persoană singură: persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și gospodărește singură. Este asimilată persoanei singure și copilul major care, deși locuiește cu părinții, se gospodărește separat.

□ **Locuință socială: locuința 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.**

□ Criteriu: ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuință socială (condiții de locuit, numărul copiilor în întreținere, starea de sănătate, vechimea cererii de locuință etc.).

□ Listă de priorități: act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Orasului Sinaia, în care sunt cuprinși toți solicitanții de locuință socială care îndeplinesc criteriile, în ordinea descrescătoare a punctajului primit la criteriile de ierarhizare și pe baza căruia se atribuie solicitanților, cu chirie, locuințele sociale disponibile.

□ Listă de repartizare: act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al orasului Sinaia, în care se înscrie un număr de solicitanți corespunzător numărului de locuințe sociale, stabilit în ordinea în care aceștia sunt înscriși în lista de prioritate pentru soluționarea cererilor și care îndeplinesc criteriile.

□ Repartiție: act eliberat fiecărui beneficiar de locuință socială înscris în lista de repartizare a locuințelor, care cuprinde datele de identificare ale titularului repartiției și ale locuinței repartizate și în baza căreia se va încheia contractul de închiriere.

□ Contract de închiriere: actul juridic prin care se stabilesc drepturi și obligații ale locatorului și locatarului privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței sociale.

□ Comisie de analiză: comisie constituită prin hotărâre a Consiliului Local al orasului Sinaia, cu atribuții privind analizarea solicitărilor de locuințe sociale, stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe sociale, în

repartizarea locuințelor sociale și stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuințele sociale.

## CAP. II. ANALIZA SOLICITĂRILOR DE LOCUINTE SOCIALE

Art. 5 (1) În vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale, se va constitui Comisia de analiză a solicitărilor de locuințe sociale, prin hotărârea Consiliului Local al orasului Sinaia.

(2) Comisia constituită conform alin. (1) va avea următoarele atribuții:

- stabilește criteriile în baza cărora se repartizează locuințele sociale;
- stabilește actele justificative necesare care însoțesc cererea;
- analizează până la data de 1 noiembrie a anului în curs cererile pentru locuințele sociale;
- întocmește lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească în anul următor o locuință socială, în ordinea de prioritate stabilită, și o supune spre aprobare consiliului local;
- se va întruni în ședințe de lucru de câte ori este nevoie, în vederea soluționării tuturor problemelor ce se vor ivi cu privire la locuințele sociale.
- propune proprietarului măsurile pe care le consideră necesare în situația în care constată modificări față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale.

Art. 6 (1) Cererile și dosarele pentru locuință socială se vor depune la sediul Primăriei orasului Sinaia, B-dul Carol I nr.47.

(2) Dosarele solicitanților de locuință socială, împreună cu cererea și actele necesare se vor depune în toată perioada unui an calendaristic.

(3) Cererile depuse în perioada 01 ianuarie – 15 octombrie vor fi analizate de către Comisia constituită conform art. 5, până la data de 01 noiembrie a anului în curs.

(4) Cererile depuse după perioada prevăzută la alin.(3) vor fi analizate de către Comisia constituită conform art. 5, anul următor.

Art. 7 Categoriile de persoane îndreptățite să primească o locuință socială sunt următoarele:

- persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari;
- tinerii care au vârsta de până la 35 de ani;
- tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani;
- invalizii de gradul I, II;
- persoanele cu handicap;
- pensionarii;
- veteranii și văduvele de război;
- beneficiarii prevederilor Legii recunostintei pentru victoria Revoluției Române din decembrie 1989, precum și fațată 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;
- beneficiarii prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

- Victimele violentei domestice sau alte persoane sau familii îndreptățite, alte persoane care nu își pot permite o locuință.

Art. 8 (1) Nu pot beneficia de locuință socială, persoanele sau familiile care se găsesc în vreuna din următoarele situații:

- nu au domiciliul stabil în orasul Sinaia;
- dețin în proprietate o locuință
- dețin teren;
- au înstrăinat o locuință proprietate, după 1 ianuarie 1990;
- au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe
- dețin în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ de stat;



au deținut în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ de stat și au fost evacuați sau contractul de închiriere a fost reziliat din motive imputabile lor (pentru neplată chirie/utilități, părăsire de locuință etc).

obțin alte venituri în afara celor declarate.

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

**Art. 9 (1) Au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința.**

(2) La determinarea venitului net lunar pe membru de familie se au în vedere toate veniturile realizate de persoana singură/familie.

(3) Venitul net lunar pe persoană se stabilește pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare, potrivit legii.

Art. 10 Actele necesare întocmirii dosarului de locuință socială sunt:

(1) Actele obligatorii:

- cerere ;
- declarație tip privind veniturile;
- declarație pe proprie răspundere - din care să rezulte următoarele:
  - nu dețin în proprietate o locuință ;
  - nu dețin teren;
  - nu am înstrăinat o locuință proprietate după data de 01.01.1990 ;
  - nu am beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe ;
  - nu dețin în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ de stat

- nu am fost evacuat dintr-o locuință din fondul locativ de stat, din motive imputabile mie;
- nu am refuzat o repartiție de locuință din fondul locativ de stat ;
- nu obțin alte venituri în afara celor declarate.

- acte doveditoare din care să reiasă domiciliul stabil și vechimea acestuia în orasul Sinaia;

- adeverință de venit din care să rezulte venitul mediu net lunar, realizat în ultimele 12 luni, pentru fiecare membru al familiei (după caz: adeverințe de venit de la angajator, adeverință de venit de la Administrația Financiară, cupoane de pensie, indemnizație etc.);

- certificat de naștere - solicitant și membrii familiei (xerocopii);

- documente de identitate (B.I./C.I./CIP) pentru titular și membrii familiei unde este cazul (xerocopii)

(2) Alte acte necesare, după caz:

- sentința judecătorească definitivă de evacuare din imobilul revendicat în conformitate cu Legea nr. 112/1995, cu modificările și completările ulterioare, și Legea nr.10/2001, cu modificările și completările ulterioare (xerocopie);

- certificat de căsătorie (xerocopie);

- sentință de divorț (xerocopie);

- certificat de deces pentru soț/ soție (xerocopie);

- adeverință din centrul de plasament pt. tinerii peste 18 ani proveniți din acea instituție;

- certificat de încadrare într-o categorie de persoane cu handicap (xerocopie);

- decizie asupra capacității de muncă și decizie de pensionare pentru cei pensionați pentru invaliditate (xerocopie);

- certificat de revoluționar – revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 (xerocopie);



- certificat de revoluționar; urmaș al unei persoane decedate în revoluția din decembrie 1989 (xerocopie);

- documente din care să rezulte calitatea de veteran de război; beneficiar al Decretului - lege nr. 118/1990 și a celor deportați în străinătate / prizonieri (xerocopie);

- contract de închiriere pentru spațiul deținut cu titlu de chirie, contract de comodat, contract pentru acordarea de servicii sociale cu cazare, alte acte care atestă locuirea legală (xerocopie);

Art.11 La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe se vor avea în vedere Criteriile de repartizare stabilite anual de către Comisia de analiză și aprobate prin hotărâre a Consiliului Local al orașului Sinaia.

Art. 12 (1) În urma analizării solicitărilor de locuință socială, Comisia de analiză întocmește lista de priorități cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință socială, în ordinea de prioritate stabilită.

(2) Lista de priorități va fi supusă spre aprobare Consiliului Local al Orașului Sinaia, până la data de 30 noiembrie a anului în curs pentru anul următor.

(3) Contestațiile cu privire la poziția de pe lista de priorități sau cu privire la punctajul acordat se vor adresa instanței de contencios administrativ competente, potrivit legii.

Art. 13 Lista de priorități va cuprinde:

- nume și prenume solicitant;
- număr poziție în listă;
- total punctaj.

Art. 14 Lista de priorități se va afișa la sediul Primăriei orașului Sinaia, B-dul Carol I nr.47, în termen de maxim 10 zile de la aprobarea acesteia prin hotărârea consiliului local și se va putea consulta și la Registratura Primăriei orașului Sinaia.

### Cap. III REPARTIZAREA LOCUINȚELOR SOCIALE

Art. 15 (1) Repartizarea locuințelor sociale în orașul Sinaia se face în baza listei de priorități cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință socială, prevăzută la art. 13, aprobată anual în condițiile legii, de către Consiliul Local al orașului Sinaia.

(2) În funcție de numărul și structura locuințelor sociale disponibile, Comisia de analiză întocmește lista de repartizare a locuințelor sociale, ținând cont de ordinea stabilită în lista de priorități rămasă definitivă.

(3) Lista de repartizare se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al orasului Sinaia.

(4) Lista de repartizare va cuprinde:

- nume și prenume solicitant;
- număr poziție în lista de priorități;
- total punctaj în lista de priorități;
- număr de membrii;
- date locuința socială repartizată (adresa, nr. camere, etc).

#### CAP. IV. ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR SOCIALE

Art. 16 Închirierea locuințelor sociale se face pe o perioadă de 5 ani, în baza contractului încheiat între orasul Sinaia și chiriaș, conform modelului prevăzut în Anexa la prezentul Regulament.

Art. 17 În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

Art. 18 (1) Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situații:

- a) locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive sau 6 luni cumulativ pe întreaga durată a închirierii.
- b) 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;
- c) locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- d) locatarul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- e) locatarul a părăsit locuința sau nu folosește locuința timp de minim 10 luni/an;
- f) locatarul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni sau 6 luni cumulativ pe întreaga durată a închirierii;
- g) 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,;
- h) locatarul a schimbat destinația spațiului;
- i) locatarul nu a notificat Primăriei orașului Sinaia, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale.
- j) în situația în care se constată modificări față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale, la propunerea Comisiei de analiză;
- k) 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.
- l) locatarul sau un membru al familiei dobândește o locuință, a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe; deține, în calitate de chiriaș, o altă locuință, din fondul locativ de stat, ulterior încheierii prezentului contract.
- m) în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului, dacă persoanele prevăzute la art. 21 nu au depus cerere de închiriere.
- n) detine animale domestice ( maxim 1 catel si/sau 1 pisica)

(2) În aceste cazuri locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 zile de la data notificării de reziliere.

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

Art. 19 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 dacă au locuit împreună;
- descendenții sau ascendenții dacă au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere și au fost înscrși în contractul de închiriere;



□ alte persoane care au avut același domiciliu cu titularul, cel puțin 2 ani și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

Art. 20 În caz de neplată a chiriei executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească, prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, majorările de întârziere și cheltuielile de judecată.

Chiria pe care o suportă chiriașul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia.

Art. 21 (1) Chiriașii nu pot subînchiria locuințele, nu pot transmite dreptul de folosință a acestora altor persoane și nu pot schimba destinația lor, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz.

(2) Orice clauză contractuală, aviz ori dispoziție, contrare prevederilor alin. 1 sunt nule de drept și determină răspunderea celor în culpă.

Art. 22 (1) Biroul Patrimoniu și Protecție Civilă va verifica anual sau ori de câte ori este necesar îndeplinirea condițiilor de eligibilitate care au stat la baza închirierii locuinței sociale, precum și starea de fapt a locuințelor închiriate, pe toată perioada de valabilitate a contractului de închiriere.

(2) În situația în care se constată modificări față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale, Biroul Patrimoniu și Protecție Civilă va prezenta Comisiei de analiză situația constatată. Comisia va analiza punctajul obținut în noua situație și va propune rezilierea contractului dacă punctajul obținut este mai mic decât punctajul solicitantului aflat pe primul loc în lista de priorități. Pentru punctaj se vor utiliza criteriile de repartizare aprobate valabile la data apariției modificărilor.

(3) În situația în care se constată că 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, Biroul Patrimoniu și Protecție Civilă va notifica titularul în vederea rezilierii contractului;

(4) În cazul în care, cu ocazia a 2 verificări consecutive, se constată că locuința este ocupată de către alte persoane decât titularul și cele menționate în contractul de închiriere, Biroul Patrimoniu și Protecție Civilă va notifica titularul în vederea rezilierii contractului.

(5) Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice Biroului Patrimoniu și Protecție Civilă în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale (modificări venit, număr membri, etc), sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

Art. 23 Comisia de analiză a locuințelor se va întruni în ședințe de lucru de câte ori este nevoie, în vederea soluționării tuturor problemelor ce se vor ivi cu privire la locuințele sociale.

#### CAP. V STABILIREA CHIRIEI

Art. 24 (1) Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul repartiției se stabilește odată cu încheierea contractului de închiriere.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**REMUS DAVID**



## ANEXA la REGULAMENT

Privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând orasului Sinaia

### MODEL CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. .... / .....

#### CAP. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :

1. ORASUL SINAIA, cu sediul administrativ în Sinaia, B-dul Carol I nr. 47, telefon : 0244311788, fax : 0244314509, cod fiscal 2844103 reprezentat legal prin Primar – d-l/d-na....., în calitate de PROPRIETAR, denumit în continuare LOCATOR,

și

2.D-l/ D-na....., având C.N.P. ...., legitimat cu

....., seria ..... nr. ...., eliberată de SPCLEP Sinaia la data....., în calitate de CHIRIAȘ, denumit în continuare LOCATAR ,

Având în vedere:

- H.C.L. nr. .... / ....., poziția nr..... din anexă,
- Declarația/declarațiile autentificată/e cu nr. .... / ..... de N.P., D-l/D-na ..... din care rezultă că beneficiarii locuinței nu dețin în proprietate o locuință, nu au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990; nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe; nu dețin în calitate de chiriași o altă locuință din fondul locativ de stat; nu dețin teren; nu obțin alte venituri în afara celor declarate.
- Documentele doveditoare ale venitului pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri, din care să rezulte venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, care este de ..... lei;
- Buletinul statistic nr. .... / ..... al Institutului Național de Statistică din care rezultă, ca pentru luna ..... / ..... câștigul salarial mediu nominal net lunar a fost de ..... lei.
- Copie/copii carte de identitate;
- Copii ale actelor de stare civilă ale tuturor membrilor familiei;



- Prevederile Legii nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Convin de comun acord să încheie prezentul contract de închiriere:

## CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea spațiului cu destinația de locuință socială

(denumită în continuare locuință), situat în Sinaia, str. ....nr. ...., bl. ...., sc.....,ap. ....Locuința este compusă din ..... Camere și dependințe.

2.2. Suprafața locuibilă este de .....m.p. ; Suprafața dependințelor este de .....m.p.

2.3. Locuința va fi folosită în exclusivitate de locatar împreună cu membrii familiei sale. Familia este compusă din persoanele menționate în Fisa suprafeței locative închiriate.

2.4. 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. Contractul de închiriere se încheie pe o perioadă de 5 ani, de la data semnării procesului verbal de predare – primire, respective de la..... pana la.....

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

## CAP. IV. PREȚUL 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. Plata chiriei se suportă, corespunzător art. 44 alin. 2 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel:

- de către locatar ..... lei;
- de la bugetul local ..... lei.

Chiria se datorează începând cu data de ..... și se achită în numerar la casieria Primăriei orașului Sinaia.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

4.3. Chiria se achită lunar, în numerar la casieria Primăriei orașului Sinaia, Bdul Carol I nr. 47, în contul nr. ...., până la sfârșitul lunii pentru care se efectuează plata. Chiria se poate plăti și anticipat.

4.4. În caz de neplata chiriei executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească, prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, majorările de întârziere și cheltuielile de judecată.

4.5. Cuantumul chiriei pe care o suportă chiriașul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia.

4.6. Pentru luna când se semnează contractul, plata chiriei corespunzătoare, se va efectua de către locatar până la sfârșitul lunii calendaristice de la data încheierii prezentului contract.

4.7. Chiria va fi indexată anual cu indicii de inflație comunicat de INS, pentru anul anterior, începând cu 31 martie a anului în curs.

4.8. Pentru neachitarea la termenul de scadență a chiriei, de către locatar, se datorează după acest termen majorări de întârziere de 0,1% din cuantumul obligațiilor fiscale neachitate în termen, calculată 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 chiriei restante.

4.9. Locatarul, în baza art. 20 din Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a certificatului nr...../..... de încadrare în grad de handicap grav, este scutit de plata chiriei aferentă locuinței închiriate, începând cu data de ..... până la data de....., când expiră valabilitatea certificatului de încadrare în grad de handicap al titularului/membrului de familie. Astfel, prevederile punctelor 4.2 - 4.8 din prezentul capitol "PREȚUL ÎNCHIRIERII", nu se aplică pe perioada scutirii locatarului de plata chiriei.

## CAP. V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. LOCATORUL se obligă, pe toată durata închirierii.



- 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);
- d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, instalații electrice și de gaz metan, centrala termică, etc.)

5.2. LOCATARUL se obligă, pe toata durata închirierii:

- a) Să ia în primire bunul dat în locațiune;
- b) Sa anunte in teremn de 15 zile, orice modificare a numarului de persoane
- c) Să achite lunar chiria aferentă locuinței închiriate, conform art. 4.2-4.7. În caz de neplată a chiriei, timp de trei luni consecutive sau 6 luni cumulativ pe întreaga durată a închirierii, contractul se reziliază de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată, cu plată de daune, după caz;
- d) Să achite lunar obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune. În caz de neplată a acestora, timp de trei luni consecutive sau 6 luni cumulativ pe întreaga durată a închirierii, contractul se reziliază de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată, cu plată de daune, după caz;
- 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 traspmită dreptul de locuire sau să schimbe destinația locuinței, caz în care va suporta și daunele aduse locuinței sau clădirii, după caz;
- i) Să nu execute modificări ale construcției, fără acordul proprietarului;
- j) Să predea locuința proprietarului 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 aducă la cunoștința proprietarului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată;
- l) Să plătească cheltuielile de întreținere și utilități în termen, inclusiv penalitățile de întârziere;
- m) Să încheie contracte cu furnizorii de utilități (apă, canal, energie electrică, etc.);
- n) În cazul neachitării obligațiilor de mai sus în termen de trei luni de la data primirii facturilor sau de la ultima zi de plată a cheltuielilor afișate de locator, contractul de închiriere se reziliează de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată, locatarul urmând să evacueze locuința în 30 zile de la rezilierea contractului;
- o) Prevederile punctelor "a", și "k" ale punctului 5.2 nu se aplică pe perioada scutirii locatarului de la plata chiriei;
- p) Să părăsească locuința la expirarea termenului contractual, în cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului;
- q) Să achite chiria și cheltuielile privind utilitățile până la data predării locuinței.
- r) sa nu detina animale in apartament mai mult de 1 caine si/sau 1 pisica.

## 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 pierderea locuinței, din cauză de forță majoră;

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 sau 6 luni cumulativ pe întreaga durată a închirierii.

b) 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;

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

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

e) locatarul a părăsit locuința;

f) locatarul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni consecutive sau 6 luni cumulativ pe întreaga durată a închirierii;

g) 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;

h) locatarul a schimbat destinația spațiului;

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

j) în situația în care se constată modificări față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale, la propunerea Comisiei de analiză;

k) 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.

l) locatarul sau un membru al familiei dobândește o locuință, a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe; deține, în

calitate de chiriaș, o altă locuință, din fondul locativ de stat, ulterior încheierii prezentului contract.

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

În aceste cazuri locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 zile de la data notificării de reziliere.

#### 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.) referitoare la răspunderea locatarului în caz de incendii sau stricăciuni aduse imobilului ori în cazul altor pagube pricinuite locatarului.

7.3. Prezentul contract constituie titlu executoriu.

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

Prezentul contract s-a încheiat astăzi \_\_\_\_\_, în \_\_\_ exemplare originale.

PROPRIETAR

LOCATAR

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**REMUS DAVID**





ANEXA la Contractul de închiriere nr.....

## PROCES - VERBAL

De predare- primire a suprafetei locative cu destinatia de locuinta sociala din str..... nr....., bl....., nivel et....., ap....., oras Sinaia, judetul Prahova.

1. In conformitate cu contractul de inchiriere inregistrat sub nr..... se incheie prezentul proces-verbal de predare-primire .
2. Primaria Sinaia prin ..... – Primar a predat si ..... in calitate de chiras, a primit locuinta de la adresa de mai sus avand suprafata utila, dependintele principale, celelalte dependinte, in folosinta exclusiva si comuna, asa cum sunt specificate in contractul de inchiriere.
3. Inventarul si starea in care se preda si se primeste suprafata locativa cu destinatia de locuinta sunt urmatoarele:
  - a. peretii, dusumele si tavane ( tencuieli,zugraveli, vopsitorii, tapet, parchet, etc): foarte buna;
  - b. usile, ferestrele (vopsitoriile, incuietorile, broastele, druckerele, jaluzelele, cremoanele, geamurile ): foarte buna;
  - c. instalatia electrica (prizele, intreruptoarele, comutatoarele, locurile de lampa, tablourile electrice , aplicele, etc): foarte buna;
  - d. instalatia de incalzire (radiatoare, convectoare, conducte aparente, sobe, centrala termica): foarte buna;
  - e. instalatia sanitara( cada, dus, vaseWC, bideuri, chiuvete, lavoare, spalatoare, bucatarii, robinete,etc): foarte buna;
  - f. altele neprevazute mai sus (dulapuri in perete, mobilier,etc): foarte buna.Chiriasul va executa toate lucrarile necesare locuirii in conditii normale, pe cheltuiala proprie.

Prezentul proces-verbal a fost intocmit astazi .....in dublu exemplar, din care unul a fost predat chirasului.

AM PREDAT,

AM PRIMIT,

**PRESEDINTE DE SEDINTA**

**REMUS DAVID**



### A. CRITERII DE ACCES- ACTE DOVEDITOARE

1. Titularul cererii de locuinta ,cat si ceilalti membrii ai familiei acestuia-sot/sotie si sau alte persoane aflate in intretinerea acestuia , sa aiba domiciliul stabil in orasul Sinaia.

**Acte doveditoare :** adeverinta eliberata de Serviciul Public Comunitar de Evidenta a Persoanei .

2. Persoanele îndreptăţite la obtinerea unei locuinte sociale sunt persoanele fizice care îndeplinesc, în mod cumulativ, următoarele condiţii:

a) au un venit mediu net lunar pe persoana , realizat in ultimele 12 luni, sub nivelul castigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul National de Statistica in ultimul Buletin statistic anterior lunii in care se analizeaza cererea, precum si anterior lunii in care se repartizeaza locuinta.

**Acte doveditoare:** Declaratie de venit ( adeverinte, cupoane de pensie, etc.)

b) nu deţin în proprietate o altă locuinţă, inclusiv casă de vacanţă in nici o localitate din Romania

d) nu au înstrăinat o locuinţă după data de 1 ianuarie 1990;

e) nu au beneficiat şi/sau nu beneficiază de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe;

f) nu deţin, în calitate de chiriaş, o altă locuinţă din fondul locativ de stat;

g) sa nu fie beneficiarul unui teren in proprietate si/sau concesiune in orasul Sinaia si in nicio localitate din tara , sau teren in folosinta conform Legii nr.15/2003.

h) nu a fost evacuat dintr-o locuinţă din fondul locativ de stat, din motive imputabile lui;

i) nu a refuzat o repartiţie de locuinţă din fondul locativ de stat ;

j) - nu obţine alte venituri în afara celor declarate.

**Acte doveditoare :-** declaratii autentificate ale titularului cererii si ,ale sotiei / sotului si ale celorlalti membri.

3. Nu au acces la locuintele sociale urmatoarele persoane :

- **chiriasul unei locuinte din fondul locativ de stat:**

- nu a achitat chiria 3 luni consecutiv ;

- a subinchiriat locuinta fara consimtamantul scris al proprietarului ;

- au schimbat total sau partial destinatia ori structura interioara a locuintei fara consimtamantul scris al proprietarului si fara aprobarile legale ;

- a pricinuit insemnate stricacuni locuintei , cladirii in care este situata aceasta , instalatiilor sau bunurilor aferente acestora ori care au instrainat fara drept parti din acestea ;

- are un comportament ce face imposibila convietuirea sau care impiedica folosirea normala a locuintei .

**Acte doveditoare :**

- Declaratie notariala .

PRESEDINTE DE SEDINTĂ  
REMUS DAVID





**ANEXA 3**  
**La Hcl.nr. 51/20.05.2024**

**B. CRITERII DE IERARHIZARE STABILITE PRIN PUNCTAJ**

Se aplica numai solicitantilor care indeplinesc in totalitate criteriile de acces specificate in cap.A- anexa nr.

Nr. Crt.	CRITERII DE IERARHIZARE IN VEDEREA STABILIRII ORDINII DE PRIORITATE PRIVIND REPARTIZAREA LOCUINELOR SOCIALE	PUNCTAJ
1	SITUATIA LOCATIVA A SOLICITANTULUI	
	1.1. Evacuati din locuinte nationalizate si retrocedate – cu sentinta definitiva si irevocabila	2
	1.2. Chiriasi din case retrocedate	2
	1.3. Tolerati in spatiu	10
	1.4. Chiriasi in locuinte private cu contract de inchiriere	10
2	SUPRAFATA LOCUIBILA DETINUTA ( Cu chirie, tolerate in spatiu) – mp/locatar	
	2.1 mai mare de 18mp	0
	2.2 mai mare de 15mp si pana la 18mp inclusiv	5
	2.3 8mp si pana la 15mp inclusiv	8
	2.4 mai mica de 8mp	10
3	VARSTA SOLICITANTULUI	
	3.1. Peste 70 de ani ( inclusiv )	3
	3.2. Intre 60 ( inclusiv ) pana la 70 de ani	5
	3.3. Intre 55 ( inclusiv) pana la 60 de ani	6
	3.4. Intre 40( inclusiv ) pana la 55 de ani	9
	3.5. Sub 40 de ani	10
4	STARE CIVILA	
	4.1 Casatorit fara copil	4
	4.2 Casatorit cu copil	10
	4.3 Necasatorit, vaduv, divortat fara copii in intretinere	2
	4.4 Familii monoparentale	6
	4.5 Nr. de membri ai familiei care gospodaresc impreuna cu solicitantii	Cate 1pct ptr fiecare membru, dar nu mai mult de 5pct
5	CONDITII SPECIALE	
	5.1 Persoanele incadrate in gard de invaliditate I si II	5
	5.2 Persoanele cu dizabilitati incadrate intr-o categorie speciala de handicap:	
	- usor	1
	- mediu	2
	- accentuat	3
	- grav	4
	5.3 Persoane care provin din sistemul de protectie a copilului si care au implinit varsta de 18 ani	2
	5.4 Victime ale violentei domestice si/sau ale traficului de personae	5



	5.5 Apartenența solicitanților la un grup vulnerabil, definit potrivit Legii asistenței sociale nr.292/2011, cu modificările și completările ulterioare, expuși riscului de excludere socială	2
	5.6 Pensionari: - prin împlinirea vârstei standard de pensionare și realizarea stagiului minim de cotizare - beneficiari de pensie anticipată (se acordă doar pentru solicitant)	2 0
	5.7 Boli grave (cele din anexa 2 la OUG 40/1999) confirmate prin certificate medicale timbrate eliberate de instituția medicală competentă, semnate de către medicul de specialitate și de conducătorul acestei instituții	5
6	VENITUL MEDIU NET REALIZAT PE MEMBRU DE FAMILIE	
	6.1. Mai mic sau egal cu venitul net minim pe economie	2
	6.2. Între venitul net minim și venitul net mediu pe economie	1
7	VECHIMEA CERERII	
	7.1. Până la 1 an vechime	0
	7.2. Pentru fiecare an de vechime a solicitării	Cate 1pct ptr fiecare an dar nu mai mult de 5pct
8	VECHIMEA DOMICILIULUI ÎN ORAȘUL SINAIA	
	8.1 Mai mult de 15 ani	10
	8.2 Între 5 și 15 ani inclusiv	5
	8.3 Până în 5 ani inclusiv	2
9	STUDII	
	9.1. Superioare	5
	9.2. Medii	2
	9.3 Altele	1

NOTE :

I. Pentru punctele 4.1 – 4.3 se punctează doar una din situații.

II. 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, au prioritate solicitanții care au punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (starea civilă + condiții speciale). În cazul când departajarea nu se poate efectua nici în baza acestor criterii, atunci se va ține cont pentru departajare vechimea cererii solicitantului, luându-se în considerare data efectivă a înregistrării cererii (ziua/luna/anul), având prioritate în acest caz solicitantul a cărui cerere are vechime mai mare.

III. Pentru solicitanții care nu obțin venituri, nu se acordă punctaj

IV. În cazul celor tolerați în spațiu, toată suprafața locativă a imobilului se împarte la numărul total al locatarilor, în care sunt incluși și cei care nu fac parte din familia solicitantului de locuință, dar care locuiesc în același imobil. În cazul spațiilor locative închiriate, suprafața locativă deținută conform contractului de închiriere se împarte numai la numărul membrilor familiei solicitantului de locuință.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
REMUS DAVID

