

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

I. La CAPITOLUL V. “Atribuțiile structurilor”, subcapitolul V.2.4. după art. 58 se introduce un nou articol 58¹ cu următorul cuprins:

Art. 58¹ - (1) Un număr de 3 de locuințe din cadrul Centrului Social, situate în imobilele din municipiul Sfântu Gheorghe, str. Lunca Oltului, bl. 9, ap. 8; bl. 11, ap. 21 și bl. 13, ap. 32 se transformă în locuințe de necesitate destinate persoanelor/famiiliilor aflate în situații de nevoie, ale căror locuințe sunt supuse demolării în Zona Urbană Marginalizată 1 Örkő (ZUM 1 Örkő), zonă definită prin Strategia de dezvoltare locală (SDL) a teritoriului identificat din municipiul Sfântu Gheorghe, cu accent pe cea a zonelor urbane marginalizate (ZUM) și zona urbană funcțională aferentă, Revizia 1, cu ocazia intervențiilor prin Programul Operațional Regional (POR Axa Prioritară 9) aferente implementării Strategiei de dezvoltare locală Sfântu Gheorghe și prin alte fonduri.

(2) Familiile și/sau persoanele aflate în situații de nevoie, ale căror locuințe sunt supuse demolării cu ocazia intervențiilor ample de modernizare în ZUM 1 Örkő, pot beneficia de locuințe de necesitate în cadrul Centrului Social.

(3) Prin termenul *familie* se înțelege:

- soțul și soția sau soțul, soția și copii lor necăsătoriți, aflați în întreținerea acestora, care locuiesc și se gospodăresc împreună;
- persoana care locuiește și se gospodărește împreună cu copii aflați în întreținerea sa;
- bărbatul și femeia necăsătoriți, cu copii lor și ai fiecăruia dintre ei, aflați în întreținerea acestora, care locuiesc și se gospodăresc împreună.

(4) Prin termenul *copil* se înțelege copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul provenit din concubinajul persoanelor care locuiesc și se gospodăresc împreună, copilul adoptat, precum și copilul dat în plasament familiei sau persoanei ori pentru care s-a instituit tutela sau curatela, potrivit legii.

(5) Prin termenul *persoană singură* se înțelege persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, care locuiește singură și nu se mai află în întreținerea părinților.

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

- este major;
- să aibă domiciliul sau reședința, cu sau fără forme legale în Municipiul Sfântu Gheorghe, în zona afectată de intervenții, ZUM 1 Örkő;

(7) Cererile pentru solicitarea unei locuințe de necesitate în cadrul Centrului Social vor fi depuse la Direcția de Asistență Socială Sfântu Gheorghe. Dosarul va cuprinde:

- Cerere tip;
- Act doveditor (înștiințare emisă de către Primăria municipiului Sfântu Gheorghe, adeverință emisă de Grupul Local de acțiune SEPSI sau de alte organizații competente) care să ateste, că familia și/sau persoana aflată în nevoie, provine din ZUM 1 Örkő și locuința va fi demolată cu ocazia implementării proiectelor;
- Act de identitate în copie pentru toți membrii familiei;
- Certificatul de naștere pentru toți membrii familiei, în copie;
- Certificatul de căsătorie, act de divorț, act de încredințare/plasament minor, etc. după caz în copie;
- Adeverință de venit (venit net), talon șomaj, talon pensie, talon alocație de stat, adeverință etc. pentru toți membrii familiei;
- Certificat de încadrare în grad de handicap, dacă este cazul, în copie;

- Certificat fiscal emis de către Direcția Generală Economică și Finanțe Publice Municipale din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe din care să reiasă că familia nu deține o altă locuință și nici nu a vândut o locuință după anul 1990;

- Adeverință eliberată de instituțiile de învățământ;

- Alte acte doveditoare, dacă este cazul, la solicitarea specialiștilor din cadrul Direcției de Asistență Socială.

(8) Dosarele înregistrate vor fi analizate/verificate în ordinea depunerii lor de către persoana desemnată prin decizia conducătorului Direcției de Asistență Socială Sfântu Gheorghe, care va evalua persoanele/famiile din punct de vedere psiho-social și va întocmi un Raport de evaluare. Raportul de evaluare care conține datele privind situația psiho-socială a familiei/persoanei, identificarea nevoilor sociale, individuale sau familiale și recomandarea cu privire la cererea depusă pentru locuința de necesitate, va fi vizat de persoana împuternicită în acest sens și șeful ierarhic al acesteia și aprobată de către conducătorul Direcției de Asistență Socială Sfântu Gheorghe.

(9) În procesul de evaluare și recomandare se iau în considerare următoarele aspecte:

a) Locuințele de 16 mp se atribuie unei persoane singure sau unei familii în care numărul membrilor de familie nu depășește 3 persoane;

b) Locuințele de 30 mp se atribuie acelor familii în care numărul membrilor de familie este între 2-5 persoane;

c) Recomandarea generală emisă de către Asociația Sepsi GAL în urma evaluărilor făcute, constatările pe teren, etc.;

(10) Contractele de locațiune vor fi încheiate de către Direcția de Asistență Socială Sfântu Gheorghe pe baza Raportului de evaluare aprobată de către conducătorul instituției pe o perioadă de un an.

(11) Contractele de locațiune vor fi prelungite până când starea de necesitate persistă, pe baza cererii depuse de către beneficiar și în urma recomandării propuse după reevaluarea familiei/persoanei.

(12) Planul personalizat de intervenție pentru persoanele/famiile beneficiare de locuințe de necesitate se întocmește de către persoana desemnată prin decizia conducătorului Direcției de Asistență Socială Sfântu Gheorghe, după evaluarea persoanei/familiei, pe baza celor consemnate în Raportul de evaluare și cu implicarea activă a beneficiarului. Planul personalizat de intervenție va cuprinde acele servicii și intervenții specializate de care persoana/familia are nevoie pe baza evaluării, respectiv pe baza recomandărilor altor specialiști implicați.

II. După Anexa nr. 3 la Regulament ”Contract de închiriere pentru locuință socială”, se introduce o nouă anexă, Anexa 4 la Regulament ” Contract de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință de necesitate ”și va următorul cuprins:

Anexa nr. 4 la Regulament

**Contract de închiriere
pentru suprafețe cu destinația de locuință de necesitate
nr. _____**

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

și

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

în baza Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a repartiției aprobată prin HCL nr. __/2021, a intervenit prezentul contract.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

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

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

III. DURATA CONTRACTULUI

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

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

IV. PREȚUL

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

IV.2. Nivelul chiriei ce se suportă de către locatar nu va depăși 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie.

V. MODALITĂȚI DE PLATĂ

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

V.2. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,2% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

V.3. În cazul întârzierilor la plata utilităților și/sau serviciilor, locatarul va plăti penalități de 0,2% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima

zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul debitului restant.

V.4. În caz de neplată executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care locatarul va fi obligat să achite chiria și utilitățile restante, precum și penalitățile și cheltuielile de judecată.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

VI.1. Locatorul se obligă :

- a) să predea locatarului locuința cu toate accesoriile sale în starea corespunzătoare destinației;
- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță a spațiului închiriat în tot timpul folosirii;
- c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curți și grădini, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri);
- d) să întrețină în bune condiții instalațiile proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, de încălzire centrală și de prepararea apei calde, instalații electrice și etc.);
- e) să asigure locatarului liniștită și utila folosire a bunului pe toată durata locațiunii, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni folosința;
- f) să dețină o cheie a locuinței în condiții securizate, pentru accesul în locuință în cazuri urgente (inundații, spargeri de țevă, incendii etc.), iar în situația în care chiriașul nu poate fi contactat (nu se află în locuință/în țară sau nu a încredințat cheia nici unei persoane de încredere) să notifice în termen de 3 zile lucrătoare chiriașul despre intervenție;
- g) să acționeze în instanță chiriașul care se face vinovat de neplata obligațiilor, conform Contractului de închiriere, pentru recuperarea restanțelor, respectiv pentru rezilierea Contractului de închiriere și evacuarea chiriașilor cu tulburări grave de comportament, care nu respectă obligațiile contractuale, ordinea publică și bunele moravuri, respectiv rău platnicii, care au restanțe mai mari de 3 luni consecutive.

VI.2. Locatarul se obligă :

- a) să folosească spațiul locativ închiriat după destinația care rezultă din contract;
- b) să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- c) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință comună ca urmare a folosirii necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii. Locatarul va răspunde de stricăciunile și pierderile provocate de persoanele familiei sale, inclusiv de persoanele introduse de el în imobil. Dacă persoanele care au produs pagubele nu pot fi identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, dotări aferente;
- d) să răspundă material pentru deteriorările produse în cadrul locuinței. În caz de neremediere a pagubei în termen de 5 zile de la producerea evenimentului, reparațiile vor fi efectuate de către instituție, beneficiarul având obligația de a achita contravaloarea reparațiilor în termen de 30 de zile. În caz de neplată suma va fi trecută ca datorie față de instituție, la care se va calcula penalități de întârziere în valoare de 0,5% pe zi, calculate la valoarea sumelor datorate;
- e) să răspundă material pentru deteriorările, distrugerile produse de vizitatorul lui în cadrul Centrului Social conform procedurii prevăzute la lit. d;
- f) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata închirierii;
- g) să respecte programul de efectuare a curățeniei, întocmit de administratorul Centrului și afișat la panoul de informare;
- h) să folosească grupurile sanitare în mod civilizată;
- i) să nu țină animale în clădire;
- j) să nu depoziteze pe holuri obiecte personale (frigidere, biciclete, etc);

k) să nu folosească aparatele casnice decât pentru gătit;

l) să respecte orarul și condițiile stabilite vizitelor, să nu cazeze peste noapte persoane străine, care nu sunt locatari în locuințe de necesitate, fără excepții, să anunțe orice absență îndelungată (mai mare de 30 zile) din locuință prin depunerea unei declarații cu privire la perioada absenței din locuință și să comunice datele actualizate de contact ale sale și/sau ale persoanei încredințate cu locuința la Direcției de Asistență Socială Sfântu Gheorghe.

m) să desemneze o persoană de încredere căreia încredințează o cheie de rezervă pentru situații de urgență (inundații, deteriorarea țevilor, incendii, etc).

n) să nu lipsească din locuință lăsând locuința cu defecțiuni, fără ca anterior să ia toate măsurile necesare pentru a le remedia.

o) să respecte normele de conviețuire în comun, ordinea și liniștea în clădire și să nu organizeze serbări care ar putea tulbura liniștea și ordinea în incinta Centrului Social;

p) să comunice locatorului în termen de 30 de zile, orice modificare produsă cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate, precum și modificările cu privire la componența familiei sale și a venitului net a familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

q) să achite la timp (lunar) contravaloarea chiriei;

r) să achite lunar suma stabilită pentru serviciile de furnizare apă, servicii de canalizare și salubritate 40 lei/persoană, iar pentru serviciile de furnizare gaze naturale pentru încălzirea locuinței și/sau apă caldă ____ lei pentru locuința cu suprafață de ____ mp.

s) să achite lunar contravaloarea serviciilor de furnizare a energiei electrice calculat de Direcția de Asistență Socială la tariful practicat de furnizor pe baza consumului efectiv;

t) să aibă un comportament adecvat, să întrețină relații și discuții civilizate atât cu persoanele cazate, cât și cu personalul angajat, cu care vin în contact în diferite situații;

u) să permită accesul administratorului/reprezentantului Direcției de Asistență Socială Sfântu Gheorghe în locuință pentru verificarea stării imobilului;

v) să predea la sfârșitul contractului locatorului locuința în starea în care l-a primit și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare – primire întocmit la preluarea locuinței.

VII. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

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

VII.2. Cu avizul locatorului, titularii contractelor de închiriere pot face schimb de locuință între ei.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

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

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

IX. REZILIEREA CONTRACTULUI

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

a) la cererea locatorului, cu condiția notificării prelabile într-un termen minim de 30 de zile;

b) la cererea locatorului, atunci când:

- locatorul nu a respectat obligațiile de plată, respectiv nu a achitat chiria, cheltuielile de întreținere și energia electrică cel puțin trei luni consecutiv;

- venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, iar locatorul nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare;

- locatorul sau membrii familiei sale au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate sau împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune;

- locatorul nu a respectat normele referitoare la întreținere și curățenie;

- locatarul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată;

IX. 3. Evacuarea locatarului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și locatarul este obligat să plătească chiria, cheltuielile de întreținere și energie electrică prevăzute în contract până la data execuției efective a hotărârii de evacuare.

IX. 4. Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

X. CLAUZE SPECIALE

X.1. Se interzice folosirea reșourilor peste 1000 W pentru încălzirea camerelor și a altor improvizații electrice.

X.2. Locatarul este răspunzător de pagubele pricinuite clădirii de incendiu, dacă nu se dovedește că incendiul a provenit din caz fortuit, forță majoră, defect de construcție sau din comunicarea focului dintr-o sursă vecină.

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

Data _____

LOCATOR,
Direcția de Asistență Socială

LOCATAR,

Reprezentant legal

Avizat din punct de vedere juridic