



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TOPLIȚA
Bd. N. BĂLCESCU NR. 14
Tel/Fax: 0266341871 / 0266341772
E-mail: secretariat@primariatoplița.ro
www.primariatoplița.ro



nr. înreg. 35546/07-09-2026

ANUNȚ

privind deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a unui proiect de act administrativ cu caracter normativ

(art. 7 alin. 4 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată)

Primăria Municipiului Toplița, în conformitate cu prevederile art. 7 alin. 4 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, aduce la cunoștința publicului că a fost inițiat și supus consultării publice următorul proiect de act administrativ cu caracter normativ:

PROIECT DE HOTĂRÂRE privind aprobarea Regulamentului privind condițiile, criteriile și procedura de repartizare, închiriere și administrare a locuințelor nZEB plus pentru tineri, realizate în municipiul Toplița în cadrul Planului Național de Redresare și Reziliență, Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2

1. Inițiatorul proiectului de act normativ

Primarul Municipiului Toplița, domnul Buzilă Victor Sebastian.

2. Compartimentul de resort care a elaborat proiectul

Compartimentul Amenajare teritoriu, administrare patrimoniu, mediu, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Toplița, cu sprijinul Direcției de Asistență Socială și al Direcției Economice – Serviciul P.I.A.A.

3. Scopul și necesitatea reglementării

Municipiul Toplița implementează, prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2, obiectivul de investiții „Construire locuințe nZEB plus pentru tineri în municipiul Toplița – str. Sportivilor nr. 5, jud. Harghita”, prin care s-au realizat 12 unități locative destinate tinerilor care provin din comunități marginalizate și/sau grupuri vulnerabile.

Repartizarea și închirierea acestor locuințe impun adoptarea, la nivelul autorității deliberative locale, a unui cadru normativ propriu, transparent, obiectiv și nediscriminatoriu, care să stabilească atât condițiile de eligibilitate a solicitanților, criteriile de ierarhizare și punctajele aferente, cât și procedura de depunere, evaluare și soluționare a cererilor, modul de stabilire a chiriei, drepturile și obligațiile părților, precum și măsurile de acompaniere socială, în acord cu condițiile impuse prin Ghidul specific aprobat prin Ordinul ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației nr. 999/2022, cu modificările și completările ulterioare, și prin contractele de finanțare încheiate cu Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

4. Documentația aferentă proiectului de act normativ

- a) referatul de aprobare al Primarului Municipiului Toplița;
- b) raportul de specialitate al Compartimentului Spațiu Locativ;
- c) proiectul de hotărâre;
- d) anexa la proiectul de hotărâre – Regulamentul, împreună cu anexele sale.

5. Locul și perioada consultării publice

Documentația poate fi consultată începând cu data de 07.09.2026:

- pe pagina de internet a instituției, www.primariatoplita.ro secțiunea anunturi,
- la sediul Primăriei Municipiului Toplița, str. Nicolae Bălcescu nr. 14, la Ghișeul Unic instituției;
- la Compartimentul Amenajare teritoriu, administrare patrimoniu, mediu, în timpul programului de lucru cu publicul.

Proiectul de act normativ rămâne în consultare publică o perioadă de minm 10 zile calendaristice de la data publicării prezentului anunț – 07.09.2026, respectiv până la data de 18.09.2026.

6. Termenul și modalitățile de transmitere a propunerilor, sugestiilor și opiniilor

Persoanele fizice sau juridice interesate, precum și asociațiile de afaceri și alte asociații legal constituite pot transmite în scris propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul de act normativ, cu valoare de recomandare, în termen de 10 zile lucrătoare de la data publicării prezentului anunț, respectiv până la data de 18.09.2026, ora 13:00, astfel:

- prin depunere la Registratura Primăriei Municipiului Toplița, str. Nicolae Bălcescu nr. 14;
- prin poștă, la aceeași adresă (data poștei);
- prin e-mail, la adresa secretariat@primariatoplita.ro, cu mențiunea „Propuneri privind proiectul de hotărâre – locuințe nZEB plus pentru tineri”;

Materialele transmise vor purta mențiunea denumirii proiectului de act normativ, numele, prenumele/denumirea și datele de contact ale expeditorului. Propunerile primite se consemnează în registrul special constituit potrivit art. 7 alin. (7) din Legea nr. 52/2003 și vor fi analizate de compartimentul de resort, urmând a fi menționate în raportul de specialitate întocmit în vederea supunerii proiectului spre adoptare.

7. Dezbaterea publică

În conformitate cu art. 7 alin. (9) din Legea nr. 52/2003, autoritatea publică va organiza dezbatere publică asupra proiectului de act normativ dacă acest lucru este cerut în scris, în termenul de mai sus, de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate publică. Data, ora și locul dezbaterii vor fi anunțate cu cel puțin 2 zile înainte de desfășurare, prin aceleași mijloace de publicitate.

8. Persoana de contact

Dna. Bucur Lucia Adriana - Compartimentul Amenajare teritoriu, administrare patrimoniu – Primăria Municipiului Toplița, str. Nicolae Bălcescu nr. 14, telefon 0266 341 871, e-mail: secretariat@primariatoplita.ro.

Compartiment amenajare teritoriu, administrare patrimoniu, mediu
Bucur Lucia Adriana



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TOPLIȚA
Bd. N. BĂLCESCU NR. 14
Tel/Fax: 0266341871 / 0266341772
E-mail: secretariat@primariatoplit.ro
www.primariatoplit.ro



PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 133 / 2026

pentru aprobarea Regulamentului privind condițiile, criteriile și procedura de repartizare, închiriere și administrare a locuințelor nZEB plus pentru tineri, realizate în municipiul Toplița în cadrul Planului Național de Redresare și Reziliență, Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Toplița nr. 132/ 07.09.2026.2026, în calitate de inițiator;
- raportul de specialitate al compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Toplița nr.35522 /07.09.2026,;
- Contractul de finanțare nr. 5/06.12.2022, încheiat între Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației și U.A.T. Municipiul Toplița pentru implementarea Proiectului nr. C10-I2-82, intitulat „Construire locuințe nZEB plus pentru tineri în municipiul Toplița – str. Sportivilor nr. 5, jud. Harghita”, finanțat prin PNRR, Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2;

Luând în considerare prevederile:

- Regulamentului (UE) 2021/241 al Parlamentului European și al Consiliului din 12 februarie 2021 de instituire a Mecanismului de redresare și reziliență, cu modificările ulterioare;
- Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 124/2021 privind stabilirea cadrului instituțional și financiar pentru gestionarea fondurilor europene alocate României prin Mecanismul de redresare și reziliență, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidului specific – Condiții de accesare a fondurilor europene aferente Planului Național de Redresare și Reziliență în cadrul apelurilor de proiecte PNRR/2022/C10, Componenta 10 – Fondul local, aprobat prin Ordinul ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației nr. 999/2022, cu modificările și completările ulterioare, Investiția I.2 – „Construirea de locuințe nZEB plus – pentru tineri/locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ”;
- Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, - art. 2, art. 15[^]1, art. 21 – art. 33 și anexa nr. 1;
- Hotărârii Guvernului nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare – Cartea a V-a, Titlul IX, Capitolul V „Contractul de locațiune”;
 - Legii asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, în special art. 6 lit. p) și lit. z);
 - Legii nr. 116/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legii nr. 219/2015 privind economia socială, cu modificările și completările ulterioare, art. 6 alin. (1) lit. j);
 - Legii nr. 196/2016 privind venitul minim de incluziune, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legii nr. 151/2019 privind așezările informale, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legii nr. 272/2004 privind protecția și promovarea drepturilor copilului, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legii nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legii nr. 217/2003 pentru prevenirea și combaterea violenței domestice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Hotărârii Guvernului nr. 842/2022 privind aprobarea Strategiei naționale a locuirii pentru perioada 2022–2050;
 - Ordonanței Guvernului nr. 137/2000 privind prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și ale Legii nr. 190/2018, cu modificările ulterioare;
 - Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
 - Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și lit. d), alin. (6) lit. b), alin. (7) lit. b) și lit. q), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197, art. 198 și art. 199 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Regulamentul privind condițiile, criteriile și procedura de repartizare, închiriere și administrare a locuințelor nZEB plus pentru tineri, realizate în municipiul Toplița în cadrul Planului Național de Redresare și Reziliență, Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre, împreună cu anexele nr. 1–7 la regulamentul, după cum urmează:

- Anexa nr. 1 – Cerere-tip pentru repartizarea unei locuințe nZEB plus pentru tineri;
- Anexa nr. 2 – Lista actelor necesare constituirii dosarului de locuință;
- Anexa nr. 3 – Criterii de ierarhizare, grila de punctaj și fișa de calcul al punctajului;

- Anexa nr. 4 – Fișa de anchetă socială;
- Anexa nr. 5 – Componenta și atribuțiile Comisiei de analiză a cererilor, selecție a beneficiarilor și repartizare a locuințelor;
- Anexa nr. 6 – Componenta și atribuțiile Comisiei de soluționare a contestațiilor;
- Anexa nr. 7 – Contractul-cadru de închiriere și anexele acestuia.

Art. 2. (1) Regulamentul prevăzut la art. 1 se aplică unui număr de 12 unități locative realizate prin obiectivul de investiții „Construire locuințe nZEB plus pentru tineri în municipiul Toplița – str. Sportivilor nr. 5, jud. Harghita”, finanțat prin PNRR, Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2, edificate pe terenul înscris în CF nr. 57012 Toplița.

(2) Locuințele prevăzute la alin. (1) aparțin domeniului public al Municipiului Toplița, sunt administrate de Consiliul Local al Municipiului Toplița prin aparatul de specialitate al Primarului – Compartimentul Spațiu Locativ, se atribuie exclusiv prin închiriere și nu pot fi înstrăinate, grevate de sarcini, date în administrare unor terți sau afectate altei destinații, cu respectarea condițiilor de durabilitate asumate prin contractul de finanțare.

(3) Datele de identificare, structura, suprafețele și dotările fiecărei unități locative se stabilesc pe baza documentației de recepție la terminarea lucrărilor, a documentației cadastrale respectiv a înscrisului de carte funciară specific.

Art. 3. Se însușesc obligațiile asumate de U.A.T. Municipiul Toplița prin Contractul de finanțare nr. 5/06.12.2022 și prin Ghidul specific aferent Componentei C10 – Fondul local, Investiția I.2, în ceea ce privește destinația locuințelor, modul deschis, transparent și nediscriminatoriu de punere a acestora la dispoziția grupului-țintă, nivelul maxim al costului suportat de beneficiari și menținerea destinației pe întreaga perioadă de durabilitate a proiectului, de minimum 5 ani de la data efectuării plății finale.

Art. 4. În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, prin dispoziție a Primarului Municipiului Toplița se constituie, în componența prevăzută în anexele nr. 5 și nr. 6 la regulamentul, Comisia de analiză a cererilor, selecție a beneficiarilor și repartizare a locuințelor, respectiv Comisia de soluționare a contestațiilor, și se aprobă procedura operațională privind implementarea regulamentului.

Art. 5. (1) Lista de priorități cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință nZEB plus pentru tineri se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Toplița, la propunerea comisiei prevăzute la art. 4, pe baza criteriilor și a grilei de punctaj din anexa nr. 3 la regulamentul, și se actualizează anual.

(2) Prima listă de priorități se supune spre aprobare Consiliului Local în termen de maximum 30 de zile de la finalizarea evaluării dosarelor depuse în prima sesiune și de la soluționarea contestațiilor.

Art. 6. Nivelul chiriei lunare, precum și cuantumul cheltuielilor de administrare aferente imobilului prevăzut la art. 2 se stabilesc și se actualizează anual prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Toplița, cu respectarea art. 25 din regulamentul și a condiției ca sumele încasate cu titlu de chirie să acopere cel mult 40% din costurile de întreținere a clădirii.

Art. 7. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Municipiului Toplița, prin Compartimentul Amenajare teritoriu, administrare patrimoniu, mediu,

Direcția de Asistență Socială, Direcția Economică - Serviciul P.I.A.A. din cadrul aparatului de specialitate.

Art. 8. Secretarul general al Municipiului Toplița va comunica prezenta hotărâre Instituției Prefectului – Județul Harghita, în vederea exercitării controlului de legalitate, Primarului Municipiului Toplița, compartimentelor prevăzute la art. 7 și Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, în calitate de coordonator de investiții pentru PNRR, Componenta C10 – Fondul local, și o va aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul instituției, prin publicare în Monitorul Oficial Local al Municipiului Toplița și pe pagina de internet www.primariatoplița.ro.

Art. 9. Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii ei la cunoștință publică, în condițiile art. 198 alin. (1) și art. 199 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Toplița la 07.09.2026

INIȚIATOR,
PRIMARUL MUNICIPIULUI TOPLIȚA
Ruzilă Victor Sebastian

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI TOPLIȚA



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TOPLIȚA
Bd. N. BĂLCESCU NR. 14
Tel/Fax: 0266341871 / 0266341772
E-mail: secretariat@primariatoplit.ro
www.primariatoplit.ro



nr. înreg. 35522 / 07.09.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru aprobarea Regulamentului privind condițiile, criteriile și procedura de repartizare, închiriere și administrare a locuințelor nZEB plus pentru tineri, realizate în municipiul Toplița în cadrul Planului Național de Redresare și Reziliență, Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2

SECȚIUNEA 1. Titlul proiectului de act normativ

Proiect de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind condițiile, criteriile și procedura de repartizare, închiriere și administrare a locuințelor nZEB plus pentru tineri, realizate în municipiul Toplița în cadrul Planului Național de Redresare și Reziliență, Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2.

SECȚIUNEA a 2-a. Motivul emiterii actului normativ

2.1. Descrierea situației actuale

Municipiul Toplița a solicitat și a obținut finanțare, prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2 „Construirea de locuințe nZEB plus – pentru tineri/locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ”, pentru obiectivul de investiții „Construire locuințe nZEB plus pentru tineri în municipiul Toplița – str. Sportivilor nr. 5, jud. Harghita”, amplasat pe terenul înscris în CF nr. 57012, în suprafață de 1.380 mp, proprietatea Municipiului Toplița, cuprinzând 12 unități locative, cu o valoare eligibilă de 4.336.209,52 lei cu TVA.

Contractul de finanțare nr. 5 a fost semnat cu Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației în data de 06.12.2022, iar investiția s-a realizat pe baza proiectului-tip pentru clădiri nZEB elaborat de M.D.L.P.A. Clădirea respectă cerințele nZEB plus, respectiv obiectivul de reducere a cererii de energie primară (PED) cu cel puțin 20% față de cerința de construcție a clădirilor nZEB, în conformitate cu liniile directoare naționale.

Rezultatul investiției este un fond locativ nou de 12 unități locative, aflate în proprietatea publică a Municipiului Toplița, destinate, potrivit condițiilor de finanțare, tinerilor care provin din comunități marginalizate și/sau grupuri vulnerabile, în concordanță cu dispozițiile Strategiei naționale a locuirii pentru perioada 2022–2050, aprobată prin H.G. nr. 842/2022, și însoțite de măsuri de promovare a integrării sociale și economice a grupurilor-țintă.

În prezent, la nivelul Municipiului Toplița nu există un act administrativ cu caracter normativ care să reglementeze condițiile de eligibilitate, criteriile de ierarhizare, procedura de repartizare și regimul închirierii acestei categorii de locuințe, care are un regim juridic distinct atât față de locuințele sociale realizate în temeiul Legii nr. 114/1996, cât și față de locuințele pentru tineri realizate prin programul A.N.L. (Legea nr. 152/1998), fiind supusă în mod suplimentar condițiilor

specifice impuse prin Ghidul specific aprobat prin Ordinul M.D.L.P.A. nr. 999/2022, cu modificările și completările ulterioare, și prin contractul de finanțare.

Context local în domeniul locuirii

La nivelul municipiului Toplița, cererea de locuințe destinate închirierii depășește în mod constant fondul locativ disponibil, fiind afectate cu precădere persoanele tinere aflate la început de drum, familiile monoparentale, tinerii care părăsesc sistemul de protecție specială a copilului, persoanele cu dizabilități și familiile care locuiesc în condiții precare sau supraaglomerate.

Raportat la acest context, cele 12 unități locative realizate prin PNRR reprezintă cea mai consistentă intervenție în domeniul locuirii realizată la nivelul municipiului în ultimii ani, iar utilizarea lor eficientă și echitabilă impune un cadru procedural clar, previzibil și verificabil.

2.2. Schimbări preconizate

Prin proiectul de hotărâre se instituie, la nivelul Municipiului Toplița, cadrul normativ propriu privind repartizarea, închirierea și administrarea locuințelor nZEB plus pentru tineri, care reglementează:

- a) definițiile și noțiunile utilizate în implementarea proiectului (comunitate marginalizată, grup vulnerabil, locuire precară, locuință supraaglomerată, venit net pe membru de familie etc.), corelate cu Legea nr. 292/2011, Legea nr. 116/2002, Legea nr. 219/2015 și Legea nr. 151/2019;
- b) condițiile cumulative de eligibilitate pe care trebuie să le îndeplinească solicitanții, în acord cu cerințele Ghidului specific: vârsta de cel mult 35 de ani, apartenența la o comunitate marginalizată/grup vulnerabil, venitul mediu net lunar pe membru de familie sub câștigul salarial mediu net pe economie, nedeținerea unei locuințe în proprietate și situația actuală de locuire precară/supraaglomerată;
- c) procedura de informare a publicului, de depunere, verificare și evaluare a cererilor, inclusiv realizarea anchetelor sociale de către Direcția de Asistență Socială pentru fiecare cerere înregistrată, precum și tabelul etapelor și termenelor procedurale;
- d) criteriile de ierarhizare și grila de punctaj (maximum 100 de puncte), depunctările, criteriile de departajare la punctaj egal și modul de întocmire, afișare, contestare și aprobare a listei de priorități;
- e) componența și atribuțiile Comisiei de analiză a cererilor, selecție a beneficiarilor și repartizare a locuințelor, respectiv ale Comisiei de soluționare a contestațiilor, precum și regulile privind conflictul de interese și incompatibilitățile;
- f) modul de stabilire a chiriei, ca „cost minimal”, astfel încât sumele încasate să acopere cel mult 40% din costurile de întreținere a clădirii, potrivit condiției exprese din Ghidul specific, cu plafonarea suplimentară a chiriei individuale în funcție de venitul net al familiei și cu posibilitatea acordării de scutiri temporare în situații justificate;
- g) drepturile și obligațiile părților, durata contractului de închiriere de 5 ani, cu reconfirmarea anuală a eligibilității, cazurile de încetare și de reziliere de drept și procedura de eliberare a locuinței;
- h) măsurile de acompaniere socială – planul de intervenție întocmit împreună cu beneficiarul și monitorizarea acestuia – și măsurile de evitare a segregării sociale, care asigură îndeplinirea obiectivului final al investiției.

2.3. Alte informații. Opțiuni de reglementare și motivarea lor

La elaborarea regulamentului au fost avute în vedere: condițiile impuse prin PNRR și prin contractul de finanțare; Ghidul specific aprobat prin Ordinul M.D.L.P.A. nr. 999/2022, cu modificările și completările ulterioare; Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, și H.G. nr. 1275/2000; dispozițiile Codului civil privind contractul de locațiune; Strategia națională a locuirii 2022–2050; Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Toplița; precum și practica administrativă a altor unități administrativ-teritoriale care implementează aceeași investiție.

Precizăm în mod expres că, acolo unde documentele-model utilizate ca reper cuprindeau trimiteri la acte normative abrogate (Legea nr. 416/2001 privind venitul minim garantat și Legea nr. 277/2010 privind alocația pentru susținerea familiei, abrogate prin Legea nr. 196/2016 privind venitul minim de incluziune), acestea au fost înlocuite cu reglementările în vigoare.

Totodată, condiția de vârstă a fost reglementată strict în termenii Ghidului specific: solicitantul trebuie să aibă între 18 și 35 de ani la data depunerii cererii și să nu depășească vârsta de 35 de ani la data aprobării repartizării locuințelor prin hotărâre a Consiliului Local. Împlinirea vârstei de 35 de ani pe parcursul executării contractului de închiriere nu constituie motiv de încetare a acestuia.

SECȚIUNEA a 3-a. Impactul socioeconomic al proiectului de act normativ

1. Impactul social. Proiectul contribuie la îmbunătățirea condițiilor de trai ale tinerilor aflați în situații de vulnerabilitate din municipiul Toplița și ale familiilor acestora, prin facilitarea accesului la locuințe sigure, moderne, eficiente energetic și adaptate nevoilor lor. Prin corelarea repartizării locuinței cu un plan de intervenție și cu servicii de asistență socială, proiectul sprijină prevenirea și diminuarea riscului de excluziune socială și marginalizare și favorizează integrarea beneficiarilor în comunitate. Mecanismul de sprijin se adresează inclusiv familiilor monoparentale, persoanelor cu dizabilități, tinerilor care părăsesc sistemul de protecție specială și victimelor violenței domestice. Regulamentul prevede măsuri exprese de evitare a segregării sociale, prin diversitatea profilurilor beneficiarilor și prin corelarea investiției cu serviciile publice de educație și sănătate.

2. Impactul asupra mediului. Locuințele realizate respectă standardul nZEB plus, cu o reducere a cererii de energie primară cu cel puțin 20% față de cerința aplicabilă clădirilor nZEB, ceea ce determină costuri de întreținere reduse pentru beneficiari și un impact pozitiv asupra mediului.

SECȚIUNEA a 4-a. Impactul financiar asupra bugetului local

Proiectul de hotărâre nu produce impact asupra bugetului local în anul financiar în curs. Realizarea locuințelor nu presupune alocarea de fonduri din bugetul local, acestea fiind construite prin fonduri externe nerambursabile din cadrul PNRR, Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2, cu excepția cheltuielilor neeligibile, aprobate distinct prin hotărâri ale Consiliului Local.

Cheltuielile aferente administrării, întreținerii curente și reparațiilor imobilului vor fi prevăzute anual în bugetul local, începând cu anul în care va fi lansată sesiunea de depunere a cererilor. Întrucât Ghidul specific impune ca sumele încasate cu titlu de chirie să acopere cel mult 40% din costurile de întreținere a clădirii, diferența de minimum 60% din aceste costuri este suportată din bugetul local, aspect care va fi avut în vedere la fundamentarea bugetului anual. Estimarea acestor costuri va avea în vedere numărul de beneficiari, necesarul anual de lucrări de întreținere și reparații, precum și serviciile conexe. Veniturile din chirii, încasate în condițiile art. 25 din

regulament, se fac venit la bugetul local și se utilizează, cu prioritate, pentru acoperirea cheltuielilor de întreținere și reparații ale imobilului.

SECȚIUNEA a 5-a. Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare

Proiectul de act normativ are caracter normativ și nu abrogă și nu modifică alte hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Toplița. Regulamentul se completează cu prevederile legale în vigoare în domeniul locuirii, al asistenței sociale și cu dispozițiile Codului civil privind contractul de locațiune.

SECȚIUNEA a 6-a. Măsuri de implementare

- constituirea, prin dispoziție a Primarului, a Comisiei de analiză a cererilor, selecție a beneficiarilor și repartizare a locuințelor și a Comisiei de soluționare a contestațiilor, în termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a hotărârii;
- aprobarea procedurii operaționale privind implementarea regulamentului;
- aprobarea, prin hotărâre a Consiliului Local, a datelor de identificare a unităților locative și completarea corespunzătoare a inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului;
- publicarea anunțului privind disponibilitatea locuințelor și deschiderea sesiunii de depunere a cererilor, după recepția la terminarea lucrărilor și înscrierea imobilelor în cartea funciară;
- aprobarea, prin hotărâre a Consiliului Local, a nivelului chiriei lunare, pe baza costurilor de întreținere fundamentate de Direcția Economică;
- întocmirea listei de priorități și supunerea acesteia spre aprobare Consiliului Local;
- încheierea planurilor de intervenție și a contractelor de închiriere, înregistrarea contractelor la organul fiscal teritorial și predarea locuințelor pe bază de proces-verbal;
- monitorizarea anuală a menținerii condițiilor de eligibilitate și a executării contractelor, precum și raportarea către M.D.L.P.A. pe perioada de durabilitate.

SECȚIUNEA a 7-a. Concluzii

Față de cele prezentate, apreciem că proiectul de hotărâre este necesar, oportun și legal, fiind întocmit cu respectarea prevederilor art. 136 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, ale Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă, republicată, și ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, motiv pentru care propunem înaintarea acestuia spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al Municipiului Toplița.

Compartiment amenajare teritoriu, administrare patrimoniu. mediu
Bucur Lucia



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TOPLIȚA
Bd. N. BĂLCESCU NR. 14
Tel/Fax: 0266341871 / 0266341772
E-mail: secretariat@primariatoplit.ro
www.primariatoplit.ro



nr. înreg. 132 / 07.09.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind condițiile, criteriile și procedura de repartizare, închiriere și administrare a locuințelor nZEB plus pentru tineri, realizate în municipiul Toplița în cadrul Planului Național de Redresare și Reziliență, Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2

Municipiul Toplița are în implementare, prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2 „Construirea de locuințe nZEB plus – pentru tineri/locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ”, obiectivul de investiții „Construire locuințe nZEB plus pentru tineri în municipiul Toplița – str. Sportivilor nr. 5, jud. Harghita”, pentru care contractul de finanțare nr. 5 a fost semnat cu Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației în data de 06.12.2022.

Prin această investiție s-a realizat un număr de 12 unități locative, care urmează a fi repartizate prin închiriere tinerilor cu vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani, proveniți din comunități marginalizate și/sau grupuri vulnerabile din municipiul Toplița, și familiilor acestora, după caz, conform obiectivelor și condițiilor impuse de finanțator. Pe lângă sprijinul locativ, beneficiarii vor primi și servicii de asistență socială care să îi sprijine în vederea unei bune incluziuni sociale, pe termen lung.

Locuințele respectă cerințele nZEB plus, respectiv obiectivul de a atinge o reducere a cererii de energie primară (PED) cu cel puțin 20% față de cerința de construcție a clădirilor nZEB, ceea ce asigură costuri de întreținere reduse pentru beneficiari, iar amplasarea lor în zone locuite ale municipiului facilitează procesul de integrare socială, prin acces comun la zone civice, comerciale și de agrement.

Potrivit Ghidului specific aprobat prin Ordinul ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației nr. 999/2022, cu modificările și completările ulterioare, tinerii beneficiari trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- să provină dintr-o comunitate marginalizată/grup vulnerabil, în sensul Legii asistenței sociale nr. 292/2011 și al Legii nr. 116/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale;
- să nu depășească vârsta de 35 de ani la data aprobării repartizării locuințelor prin hotărâre a Consiliului Local;
- să aibă un venit pe membru de familie sub câștigul salarial mediu net lunar pe economie;
- să nu dețină și să nu fi deținut o locuință în proprietate;
- să trăiască în prezent în condiții de locuire precare/supraaglomerate.

De asemenea, criteriile de selecție trebuie să ia în considerare dacă tinerii au unul sau mai mulți copii aflați în îngrijire sau care locuiesc în gospodărie, iar locuințele trebuie puse la dispoziția tinerilor interesați în mod deschis, transparent și nediscriminatoriu, gratuit sau la un cost minimal, care să acopere doar o fracție din costurile de întreținere a clădirii, de maximum 40% din acestea.

În prezent, la nivelul Municipiului Toplița nu există un act administrativ cu caracter normativ care să reglementeze condițiile de eligibilitate, criteriile de ierarhizare, procedura de repartizare și regimul închirierii acestei categorii de locuințe, al cărei regim juridic este distinct atât față de locuințele sociale realizate în temeiul Legii nr. 114/1996, cât și față de locuințele pentru tineri realizate prin programul A.N.L. (Legea nr. 152/1998). Se impune, prin urmare, stabilirea unui cadru propriu de acordare și administrare a celor 12 locuințe, care să asigure o procedură transparentă, obiectivă și nediscriminatorie de selecție a beneficiarilor și de administrare a fondului locativ, astfel încât locuințele să ajungă la persoanele care au cea mai mare nevoie de sprijin.

Prin proiectul de hotărâre supus dezbaterii se reglementează:

- a) Regulamentul privind condițiile, criteriile și procedura de repartizare, închiriere și administrare a locuințelor nZEB plus pentru tineri (anexa la proiectul de hotărâre);
- b) Cererea-tip pentru repartizarea unei locuințe (anexa nr. 1 la regulament);
- c) Lista actelor necesare constituirii dosarului de locuință (anexa nr. 2 la regulament);
- d) Criteriile de ierarhizare, grila de punctaj și fișa de calcul al punctajului (anexa nr. 3 la regulament);
- e) Fișa de anchetă socială (anexa nr. 4 la regulament);
- f) Componenta și atribuțiile Comisiei de analiză a cererilor, selecție a beneficiarilor și repartizare a locuințelor (anexa nr. 5 la regulament);
- g) Componenta și atribuțiile Comisiei de soluționare a contestațiilor (anexa nr. 6 la regulament);
- h) Contractul-cadru de închiriere, împreună cu fișa de calcul al chiriei, fișa suprafețelor locative închiriate și procesul-verbal de predare-primire (anexa nr. 7 la regulament).

Adoptarea prezentului act administrativ cu caracter normativ este necesară și oportună întrucât:

- asigură îndeplinirea obligațiilor asumate prin contractul de finanțare și prin documentația de proiect aprobată în cadrul PNRR, inclusiv a celor aferente perioadei de durabilitate de minimum 5 ani de la data efectuării plății finale;
- garantează accesul liber, transparent și nediscriminatoriu al tinerilor la fondul locativ realizat prin proiect, cu respectarea principiului egalității de tratament și a O.G. nr. 137/2000;
- creează instrumentele administrative necesare pentru gestionarea eficientă, echitabilă și verificabilă a locuințelor: comisii cu atribuții și reguli de imparțialitate definite, listă de priorități aprobată de Consiliul Local, grilă de punctaj aplicabilă și motivabilă, contract-cadru de închiriere și plan de intervenție;
- corelează sprijinul locativ cu măsuri de integrare socială, educațională și de ocupare, conform obiectivului final al investiției, și prevede măsuri exprese de evitare a segregării sociale.

Având în vedere cele prezentate mai sus și luând în considerare prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) și lit. d), alin. (6) lit. b) și alin. (7) lit. b) și lit. q), precum și ale art. 136 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în calitate de inițiator, propun spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Municipiului Toplița proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind condițiile, criteriile și procedura de repartizare, închiriere și administrare a locuințelor nZEB plus pentru tineri, realizate în municipiul Toplița în cadrul Planului Național de Redresare și Reziliență, Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2.

PRIMARUL MUNICIPIULUI TOPLIȚA,

Buzilă Victor Sebastian



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TOPLIȚA
Bd. N. BĂLCESCU NR. 14
Tel/Fax: 0266341871 / 0266341772
E-mail: secretariat@primariatoplit.ro
www.primariatoplit.ro



*Anexă la Proiectul de Hotărâre al Consiliului Local al Municipiului Toplița
nr. 133 din 07.09.2026*

REGULAMENT

privind condițiile, criteriile și procedura de repartizare, închiriere și administrare a locuințelor nZEB plus pentru tineri, realizate în municipiul Toplița în cadrul Planului Național de Redresare și Reziliență, Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1 (1) Prezentul regulament stabilește condițiile de eligibilitate, criteriile de ierarhizare și punctare, procedura de depunere și evaluare a cererilor, modul de repartizare, închiriere, administrare și eliberare a locuințelor nZEB plus pentru tineri realizate de Municipiul Toplița prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2 „Construirea de locuințe nZEB plus – pentru tineri/locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ”.

(2) Regulamentul se aplică unui număr de 12 unități locative situate în municipiul Toplița, str. Sportivilor nr. 5, județul Harghita, edificate pe terenul înscris în CF nr. 57012 Toplița, realizate prin obiectivul de investiții „Construire locuințe nZEB plus pentru tineri în municipiul Toplița – str. Sportivilor nr. 5, jud. Harghita”, în baza Contractului de finanțare nr. 5/06.12.2022, Proiectul nr. C10-I2-82.

(3) Prevederile prezentului regulament se aplică în mod corespunzător și altor locuințe nZEB plus pentru tineri care vor fi realizate ulterior de Municipiul Toplița prin PNRR, Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2, de la data recepției acestora, prin completarea alin. (2) prin hotărâre a Consiliului Local.

(4) Locuințele prevăzute la alin. (2) aparțin domeniului public al Municipiului Toplița, se află în administrarea Consiliului Local al Municipiului Toplița, prin aparatul de specialitate al Primarului – Compartimentul Spațiu Locativ, se atribuie exclusiv prin închiriere și nu pot fi înstrăinate, grevate de sarcini, date în administrare unor terți ori afectate altei destinații.

(5) Evidența locuințelor, a contractelor de închiriere, a beneficiarilor și a gradului de ocupare se ține de Compartimentul Spațiu Locativ, într-un registru distinct, și se publică pe pagina de internet a instituției, potrivit art. 15¹ din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată. Registrul stă la baza raportărilor către Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

(6) Prevederile prezentului regulament se interpretează și se aplică în conformitate cu Ghidul specific aferent Componentei C10 – Fondul local și cu obligațiile asumate prin Contractul de

finanțare nr. 5/06.12.2022. În caz de neconcordanță, prevederile Ghidului specific și ale contractului de finanțare prevalează.

Art. 2 La elaborarea prezentului regulament au fost avute în vedere prevederile:

- a) Regulamentului (UE) 2021/241 de instituire a Mecanismului de redresare și reziliență;
- b) Ghidului specific – Condiții de accesare a fondurilor europene aferente PNRR în cadrul apelurilor de proiecte PNRR/2022/C10, Componenta 10 – Fondul local, aprobat prin Ordinul M.D.L.P.A. nr. 999/2022, cu modificările și completările ulterioare, Investiția I.2;
- c) Contractului de finanțare nr. 5/06.12.2022, încheiat de Municipiul Toplița cu Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației;
- d) Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a acesteia;
- e) Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată – Cartea a V-a, Titlul IX, Capitolul V „Contractul de locațiune”;
- f) Legii asistenței sociale nr. 292/2011, Legii nr. 116/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale, Legii nr. 219/2015 privind economia socială, Legii nr. 196/2016 privind venitul minim de incluziune și Legii nr. 151/2019 privind așezările informale;
- g) Legii nr. 272/2004 privind protecția și promovarea drepturilor copilului, republicată, Legii nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, și Legii nr. 217/2003 pentru prevenirea și combaterea violenței domestice, republicată;
- h) H.G. nr. 842/2022 privind aprobarea Strategiei naționale a locuirii pentru perioada 2022–2050;
- i) O.G. nr. 137/2000 privind prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare, republicată;
- j) Regulamentului (UE) 2016/679 (GDPR) și Legii nr. 190/2018;
- k) O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

- a) principiul legalității – repartizarea și închirierea locuințelor se realizează cu respectarea legislației naționale și a condițiilor impuse prin contractul de finanțare;
- b) principiul transparenței – informațiile privind disponibilitatea locuințelor, criteriile, procedura, listele de priorități și rezultatele evaluării sunt publice și sunt aduse la cunoștință publică înainte de depunerea cererilor;
- c) principiul accesului deschis – depunerea cererilor este deschisă tuturor persoanelor care se încadrează în condițiile prezentului regulament, fără condiționări prealabile și fără limitarea numărului de cereri care pot fi înregistrate;
- d) principiul egalității de tratament și al nediscriminării – accesul liber și neîngrădit la locuință, fără discriminare pe criterii de rasă, naționalitate, origine etnică, limbă, religie, categorie socială, convingeri, sex, orientare sexuală, vârstă, handicap, boală cronică necontagioasă sau apartenență la o categorie defavorizată;

- e) principiul obiectivității – ierarhizarea solicitanților se face exclusiv pe baza criteriilor și a punctajelor prevăzute în prezentul regulament, cu motivarea punctajelor care presupun apreciere;
- f) principiul priorității nevoii – locuințele se repartizează cu prioritate persoanelor și familiilor aflate în cea mai gravă situație locativă și socială;
- g) principiul proporționalității – cerințele impuse solicitanților nu pot depăși ceea ce este strict necesar pentru verificarea criteriilor prevăzute în Ghidul specific;
- h) principiul integrării sociale și al prevenirii segregării – sprijinul locativ este corelat cu măsuri de acompaniere socială, educațională și de ocupare;
- i) principiul confidențialității – datele cu caracter personal se prelucrează exclusiv în scopul soluționării cererilor și al executării contractelor.

Art. 4 (1) În sensul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

Termen	Definiție
Locuință nZEB plus pentru tineri	Unitate locativă realizată prin PNRR, Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2, aflată în proprietatea publică a Municipiului Toplița, destinată închirierii către tineri proveniți din comunități marginalizate și/sau grupuri vulnerabile, care respectă cerințele nZEB plus (reducerea cererii de energie primară – PED – cu cel puțin 20% față de cerința de construcție a clădirilor nZEB).
Tânăr	Persoana care a împlinit vârsta de 18 ani și nu a depășit vârsta de 35 de ani.
Titularul cererii / beneficiar	Persoana singură sau, după caz, persoana care reprezintă familia, care a împlinit 18 ani și nu a depășit 35 de ani la data depunerii cererii, căreia i se repartizează o locuință în condițiile prezentului regulament.
Familie	Soțul, soția, copiii necăsătoriți aflați în întreținere, precum și alte persoane aflate în întreținerea acestora, care locuiesc și gospodăresc împreună. Este asimilată familiei și persoana necăsătorită care locuiește împreună cu copiii aflați în întreținerea sa (familie monoparentală).
Persoană singură	Persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, cu capacitate deplină de exercițiu, care locuiește și se gospodărește singură.
Copil	Persoana care nu a împlinit vârsta de 18 ani și nu a dobândit capacitate deplină de exercițiu, în condițiile legii.
Comunitate marginalizată	Zona sau colectivitatea care întrunește simultan următoarele trei condiții: nivel scăzut de capital uman (nivel redus de educație, stare precară de sănătate, pondere ridicată a copiilor și tinerilor); nivel scăzut de ocupare în sectorul formal; condiții precare de locuire – în sensul metodologiei naționale de identificare a zonelor urbane marginalizate și al Legii nr. 116/2002, inclusiv așezările informale identificate potrivit Legii nr. 151/2019.
Grup vulnerabil	Persoane sau familii care sunt în risc de a-și pierde capacitatea de satisfacere a nevoilor zilnice de trai din cauza unor situații de boală, dizabilitate, sărăcie, dependență de droguri sau de alcool ori a altor situații care conduc la vulnerabilitate economică și socială, în sensul art. 6 lit. p) din Legea nr. 292/2011 și al art. 6 alin. (1) lit. j) din Legea nr. 219/2015.
Locuire precară	Orice spațiu cu destinație de locuit nesigur și/sau insalubru: locuințe cu probleme de izolare a acoperișului, igrasie sau mucegai, geamuri și/sau uși deteriorate, lipsa unei toalete interioare utilizate exclusiv de gospodărie, încăperi întunecate, fără izolație termică ori surse sigure de căldură, fără conectare la utilități, inclusiv locuințe improvizate. Include și lipsa siguranței locative: tineri care părăsesc sistemul de protecție specială, persoane găzduite în adăposturi sau centre sociale, persoane care locuiesc pe stradă ori în clădiri abandonate, persoane tolerate în locuința altei familii, persoane aflate în procedură ori în risc de evacuare.
Locuință supraaglomerată	Locuința cu un număr insuficient de camere raportat la dimensiunea gospodăriei și care nu îndeplinește exigențele minimale prevăzute în anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996, republicată (acces liber individual la spațiul locuibil, spațiu pentru

Termen	Definiție
	odihnă, spațiu pentru prepararea hranei, grup sanitar, acces la energie electrică și apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere), respectiv în care revin mai mult de două persoane pe cameră de locuit.
Locuință deținută în proprietate	Imobilul cu destinația de locuință care asigură condițiile minimale prevăzute de Legea nr. 114/1996, republicată, și asupra căruia solicitantul sau un membru al familiei sale deține un drept de proprietate exclusivă ori o cotă-parte care îi permite folosința exclusivă a unui spațiu de locuit. Nu constituie locuință deținută în proprietate cotele-părți indivize care nu asigură folosința exclusivă a unui spațiu de locuit.
Venit net mediu lunar pe membru de familie	Totalitatea sumelor pe care titularul cererii și, după caz, membrii familiei le realizează în ultimele 12 luni anterioare depunerii cererii din activități salariale, independente sau agricole, din valorificarea, folosirea ori cedarea unor bunuri, precum și din drepturi de asigurări sociale de stat, asigurări de șomaj, asistență socială, obligații legale de întreținere, indemnizații, alocații și ajutoare cu caracter permanent, împărțite la numărul membrilor de familie și la numărul de luni.
Câștig salarial mediu net pe economie	Câștigul salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul buletin statistic publicat anterior lunii în care se analizează cererea, respectiv anterior lunii în care se repartizează locuința.
Costuri de întreținere a imobilului	Cheltuielile de administrare, întreținere curentă, reparații curente, asigurare, verificări tehnice periodice și fond de reparații aferente clădirii și spațiilor comune, cu excepția utilităților individuale contorizate pe fiecare unitate locativă.
Anchetă socială	Metodă de investigație întemeiată pe tehnici de culegere și prelucrare a informației, în scopul analizei situației sociale, economice și locative a persoanei singure sau a familiei; asigură și verificarea faptului că persoanele declarate ca membri ai familiei locuiesc împreună. Se realizează de Direcția de Asistență Socială din subordinea Consiliului Local al Municipiului Toplița, potrivit modelului prevăzut în anexa nr. 4.
Plan de intervenție	Document întocmit de persoana desemnată din cadrul Direcției de Asistență Socială împreună cu beneficiarul, prin care se stabilesc măsurile, obiectivele și termenele de integrare socială, educațională și economică, precum și modul de monitorizare a acestora.
Listă de priorități	Document întocmit pe baza criteriilor și punctajelor prevăzute în anexa nr. 3, prin care solicitanții declarați eligibili sunt ierarhizați în ordinea descrescătoare a punctajului obținut; se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local.
Contract de închiriere (locațiune)	Contractul prin care Municipiul Toplița, în calitate de locator, se obligă să asigure beneficiarului, în calitate de locatar, folosința unei locuințe pentru o perioadă determinată, în schimbul unui preț denumit chirie.

(2) Termenii și expresiile care nu sunt definiți în prezentul regulament au înțelesul prevăzut de legislația în vigoare în domeniul locuirii și al asistenței sociale.

CAPITOLUL II – CONDIȚII DE ELIGIBILITATE

Art. 5 (1) Pot solicita repartizarea unei locuințe nZEB plus pentru tineri persoanele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) titularul cererii a împlinit vârsta de 18 ani, are capacitate deplină de exercițiu și nu a depășit vârsta de 35 de ani la data depunerii cererii;
- b) titularul cererii are domiciliul sau reședința pe raza administrativ-teritorială a municipiului Toplița, dovedit prin actul de identitate;
- c) titularul cererii provine dintr-o comunitate marginalizată și/sau face parte dintr-un grup vulnerabil, aspect dovedit prin documentele prevăzute la art. 6 și/sau constatat prin ancheta socială;

d) venitul net mediu lunar pe membru de familie, realizat în ultimele 12 luni anterioare depunerii cererii, este mai mic decât câștigul salarial mediu net lunar pe total economie comunicat de Institutul Național de Statistică;

e) titularul cererii și membrii familiei sale nu dețin în proprietate o locuință, nu au deținut și înstrăinat o locuință, nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea sau achiziționarea unei locuințe și nu dețin, în calitate de chiriași, o altă locuință din fondul locativ de stat, din fondul locativ al unei unități administrativ-teritoriale sau al unității în care își desfășoară activitatea;

f) titularul cererii și familia sa locuiesc, la data depunerii cererii, în condiții de locuire precară și/sau supraaglomerată, aspect constatat prin ancheta socială;

g) titularul cererii nu a fost evacuat dintr-o locuință din fondul locativ public din motive imputabile și nu a refuzat nejustificat, în ultimele 12 luni, o repartiziție de locuință acordată de Municipiul Toplița;

h) titularul cererii nu a furnizat informații false ori documente neconforme în scopul obținerii unei locuințe din fondul locativ public.

(2) Prin excepție de la alin. (1) lit. e), pot beneficia de repartizarea unei locuințe victimele violenței domestice care dețin în coproprietate o locuință, până la data finalizării partajului prin una dintre modalitățile prevăzute de lege, dacă nu au acces efectiv la aceasta.

(3) Condiția prevăzută la alin. (1) lit. a) se verifică la data depunerii cererii. Potrivit Ghidului specific, la data aprobării prin hotărâre a Consiliului Local a repartizării locuințelor, beneficiarii nu pot depăși vârsta de 35 de ani; solicitanții care depășesc această vârstă la data respectivă nu pot primi repartiziție și rămân înscrși în lista de priorități numai pentru evidență, urmând a fi radiați la actualizarea anuală. Împlinirea vârstei de 35 de ani pe parcursul executării contractului de închiriere nu constituie motiv de încetare a acestuia.

(4) Condițiile de eligibilitate prevăzute la alin. (1) lit. b)–f) trebuie menținute atât la data repartizării locuinței, cât și pe toată durata derulării contractului de închiriere.

(5) Nu constituie condiție de eligibilitate realizarea de venituri salariale de către titular sau de către persoanele majore apte de muncă din familie și nici dovada existenței unei surse de venit. Gradul de integrare pe piața muncii se punctează potrivit anexei nr. 3.

(6) Îndeplinirea condițiilor de eligibilitate, precum și starea de fapt a locuinței închiriate se verifică anual și ori de câte ori este necesar, pe toată durata de valabilitate a contractului de închiriere, prin grija Compartimentului Spațiu Locativ și a Direcției de Asistență Socială.

Art. 6 (1) Apartenența la un grup vulnerabil și/sau la o comunitate marginalizată se dovedește, după caz, prin:

a) pentru persoanele care se află sau provin din sistemul de protecție a copilului – hotărârea comisiei pentru protecția copilului ori a instanței prin care a fost dispusă măsura de protecție specială, potrivit Legii nr. 272/2004, republicată, și/sau dispoziția de încetare a măsurii;

b) pentru persoanele din familii beneficiare ale venitului minim de incluziune – decizia/înștiințarea de plată emisă în temeiul Legii nr. 196/2016;

c) pentru persoanele cu handicap – copia certificatului de încadrare în grad de handicap emis de comisia de evaluare competentă, potrivit Legii nr. 448/2006, republicată;

- d) pentru persoanele care suferă de o boală cronică ori de o afecțiune care le limitează activitățile zilnice sau capacitatea de muncă – certificatul medical eliberat de medicul specialist ori decizia medicală asupra capacității de muncă;
- e) pentru persoanele fără adăpost – adeverința eliberată de serviciul public de asistență socială sau de furnizorul de servicii sociale care a acordat servicii de adăpostire;
- f) pentru victimele violenței domestice – ordinul de protecție, provizoriu sau emis de instanță, ori adeverința eliberată de furnizorul de servicii sociale care a acordat servicii de găzduire, asistență și sprijin;
- g) pentru persoanele fără loc de muncă – adeverința eliberată de agenția pentru ocuparea forței de muncă;
- h) pentru tinerii care locuiesc într-o așezare informală ori într-o zonă marginalizată de pe raza municipiului Toplița – ancheta socială și, după caz, documentele care atestă situația locativă;
- i) pentru persoanele care aparțin, pe bază de autoidentificare, unei minorități expuse riscului de marginalizare socială – declarația proprie, coroborată cu ancheta socială;
- j) pentru orice altă persoană aflată în risc de a-și pierde capacitatea de satisfacere a nevoilor zilnice de trai, în sensul art. 6 lit. p) din Legea nr. 292/2011 – ancheta socială efectuată de Direcția de Asistență Socială.

(2) Este suficientă îndeplinirea uneia singure dintre situațiile prevăzute la alin. (1) pentru ca criteriul prevăzut la art. 5 alin. (1) lit. c) să fie considerat îndeplinit.

(3) Dovedirea prealabilă, de către solicitant, a apartenenței la o comunitate marginalizată sau la un grup vulnerabil nu condiționează dreptul de a depune cererea. Direcția de Asistență Socială are obligația de a efectua ancheta socială pentru fiecare cerere înregistrată și de a se pronunța în mod expres și motivat asupra îndeplinirii criteriului prevăzut la art. 5 alin. (1) lit. c), inclusiv prin raportare la situația prevăzută la alin. (1) lit. j).

(4) Documentele prevăzute la alin. (1) care se află în evidențele autorităților și instituțiilor publice se obțin din oficiu, cu acordul solicitantului, prin demersuri interinstituționale, fără a fi solicitate acestuia.

Art. 7 Nu pot beneficia de locuințe nZEB plus pentru tineri persoanele sau familiile care:

- a) dețin în proprietate o locuință, în sensul art. 4 alin. (1);
- b) au deținut și au înstrăinat o locuință, în sensul art. 4 alin. (1);
- c) au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea sau achiziționarea unei locuințe;
- d) dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ al Municipiului Toplița, din fondul locativ de stat ori al unității în care își desfășoară activitatea;
- e) realizează un venit net mediu lunar pe membru de familie egal sau superior câștigului salarial mediu net pe total economie;
- f) au fost evacuate dintr-o locuință din fondul locativ public din motive imputabile ori au refuzat nejustificat, în ultimele 12 luni, o repartiție acordată de Municipiul Toplița;
- g) au furnizat informații false ori au depus documente neconforme în scopul obținerii unei locuințe din fondul locativ public.

Dispozițiile art. 5 alin. (2) rămân aplicabile.

CAPITOLUL III – INFORMAREA PUBLICULUI, DEPUNEREA ȘI VERIFICAREA CERERILOR

Art. 8 (1) După recepția la terminarea lucrărilor și înscrierea imobilelor în cartea funciară, Primăria Municipiului Toplița aduce la cunoștință publică disponibilitatea locuințelor și deschiderea sesiunii de depunere a cererilor, prin publicare pe pagina de internet www.primariatoplița.ro, în Monitorul Oficial Local, prin afișare la sediul instituției, pe pagina oficială de socializare a instituției și, după caz, în mass-media locală.

(2) Anunțul cuprinde: numărul, structura și amplasamentul locuințelor disponibile, condițiile de eligibilitate, criteriile de ierarhizare și grila de punctaj, actele necesare, locul, perioada și programul de depunere a cererilor, precum și datele de contact ale compartimentului de resort. Anunțul se publică cu cel puțin 30 de zile înainte de data-limită de depunere.

(3) Termenul de depunere a cererilor în prima sesiune este de 45 de zile calendaristice de la data publicării anunțului. Ulterior, cererile se pot depune pe tot parcursul anului, iar cele înregistrate până la data de 30 septembrie a fiecărui an sunt analizate în vederea actualizării anuale a listei de priorități.

(4) Dreptul de a depune cerere nu este condiționat de numărul cererilor deja înregistrate, de numărul locuințelor disponibile, de existența unei liste de priorități în vigoare ori de ordinea de depunere.

(5) În situația în care, la expirarea termenului prevăzut la alin. (3), numărul solicitanților declarați eligibili este mai mic decât numărul locuințelor disponibile, sesiunea se prelungește cu încă 30 de zile, prin dispoziție a Primarului, cu reluarea măsurilor de informare publică, inclusiv prin Direcția de Asistență Socială, prin unitățile de învățământ și prin furnizorii de servicii sociale care lucrează cu grupurile-țintă.

(6) Locuințele rămase neatribuite după parcurgerea procedurii prevăzute la alin. (5) nu pot primi o altă destinație; acestea se mențin disponibile și se atribuie primilor solicitanți eligibili înregistrați ulterior, în ordinea punctajului obținut, cu respectarea destinației asumate prin contractul de finanțare.

Art. 9 (1) Cererea se întocmește potrivit modelului prevăzut în anexa nr. 1 și se depune la Registratura Primăriei Municipiului Toplița, la sediul din str. Nicolae Bălcescu nr. 14, ori se transmite prin poștă sau prin mijloace electronice, la adresa de poștă electronică a instituției, însoțită de actele prevăzute în anexa nr. 2.

(2) Cererea se formulează individual și în nume propriu, o singură cerere pentru fiecare familie. Cererile se înregistrează în ordinea depunerii, într-un registru special constituit la nivelul Compartimentului Spațiu Locativ.

(3) Documentele se depun în copie, cu prezentarea originalului pentru conformitate, ori în copie certificată „conform cu originalul” de funcționarul care preia dosarul.

(4) Autoritatea publică locală efectuează toate demersurile interinstituționale pentru obținerea documentelor aflate în evidențele proprii sau ale altor instituții publice, respectiv: ancheta socială; certificatul de atestare fiscală privind obligațiile la bugetul local; verificările în evidențele fiscale proprii și, în condițiile legii și cu acordul solicitantului, în sistemul informatic PatrimVen al

Agenției Naționale de Administrare Fiscală privind bunurile deținute și veniturile realizate; adeverințele emise de furnizorii de servicii sociale. Aceste documente nu se solicită solicitantului.

(5) Cererile și declarațiile se completează pe propria răspundere, sub sancțiunea prevăzută de art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații.

Art. 10 (1) În procesul de analiză a dosarelor, comisia poate solicita, în scris, documente justificative suplimentare sau clarificări cu privire la datele și informațiile cuprinse în dosarul depus.

(2) Solicitantul are obligația de a transmite documentele sau clarificările solicitate în termen de 10 zile lucrătoare de la data comunicării solicitării.

(3) În cazul netransmiterii documentelor sau clarificărilor în termenul prevăzut la alin. (2), dosarul se respinge ca incomplet, cu drept de redepunere, soluție care poate fi contestată potrivit art. 19.

(4) Toate comunicările către solicitanți se fac în scris, la adresa de domiciliu sau de reședință ori la adresa de poștă electronică indicată în cerere, precum și prin afișare la sediul instituției. Termenele prevăzute în prezentul regulament se calculează potrivit art. 181 din Codul de procedură civilă, iar dacă ultima zi este o zi nelucrătoare, termenul se prorogă până în prima zi lucrătoare următoare.

Art. 11 (1) Verificarea administrativă a dosarelor și efectuarea anchetelor sociale se realizează în termen de maximum 20 de zile lucrătoare de la data înregistrării cererii, respectiv de la data completării dosarului.

(2) Ancheta socială se efectuează de Direcția de Asistență Socială, la domiciliul sau reședința declarată a solicitantului, potrivit modelului prevăzut în anexa nr. 4, și cuprinde constatări privind componența familiei, situația locativă (suprafață, număr de camere, dotări, utilități, stare de degradare), veniturile, situația socio-medicală și de ocupare, precum și orice alte elemente relevante pentru aplicarea grilei de punctaj.

(3) Ancheta socială se încheie cu o concluzie expresă și motivată privind îndeplinirea sau neîndeplinirea criteriilor prevăzute la art. 5 alin. (1) lit. c) și f). Motivarea este obligatorie în ambele situații.

Art. 12 (1) Procedura de repartizare cuprinde următoarele etape și termene:

Nr.	Etapa	Termen
1	Publicarea anunțului privind disponibilitatea locuințelor	Cu cel puțin 30 de zile înainte de data-limită de depunere
2	Depunerea cererilor și a documentelor justificative	45 de zile de la publicarea anunțului; ulterior, în mod continuu
3	Verificarea administrativă și efectuarea anchetelor sociale	20 de zile lucrătoare de la înregistrarea cererii
4	Solicitarea de clarificări și completarea dosarelor	10 zile lucrătoare de la comunicare
5	Analiza dosarelor și aplicarea grilei de evaluare	30 de zile de la expirarea termenului de depunere
6	Întocmirea și afișarea proiectului listei de priorități	5 zile lucrătoare de la finalizarea evaluării
7	Depunerea contestațiilor	10 zile lucrătoare de la afișare
8	Soluționarea contestațiilor	15 zile lucrătoare de la înregistrare
9	Aprobarea listei de priorități prin hotărâre a Consiliului Local	Maximum 30 de zile de la soluționarea contestațiilor

Nr.	Etapa	Termen
10	Reconfirmarea îndeplinirii condițiilor de către solicitanții propuși pentru repartizare	10 zile de la notificare
11	Emiterea repartițiilor, semnarea planurilor de intervenție și a contractelor de închiriere	30 de zile de la aprobarea listei
12	Predarea locuințelor pe bază de proces-verbal	Maximum 15 zile de la semnarea contractului
13	Actualizarea anuală a listei de priorități și repartizarea locuințelor devenite vacante	Anual, până la 30 noiembrie

(2) Rezultatele fiecărei etape se aduc la cunoștință publică prin afișare la sediul instituției și prin publicare pe pagina de internet, cu respectarea legislației privind protecția datelor cu caracter personal, prin utilizarea numărului și a datei de înregistrare a cererii, iar nu a datelor de identificare ale solicitanților.

CAPITOLUL IV – COMISIILE

Art. 13 (1) Comisia de analiză a cererilor, selecție a beneficiarilor și repartizare a locuințelor se constituie prin dispoziție a Primarului Municipiului Toplița, în componența prevăzută în anexa nr. 5.

(2) Comisia are următoarele atribuții principale:

- a) verifică dosarele înregistrate sub aspectul legalității și al documentației;
- b) constată îndeplinirea sau neîndeplinirea condițiilor de eligibilitate și declară dosarele „admis” sau „respins”, cu menționarea motivelor;
- c) aplică grila de punctaj prevăzută în anexa nr. 3 și stabilește punctajul fiecărui solicitant declarat eligibil, cu motivarea punctajelor care presupun apreciere;
- d) întocmește proiectul listei de priorități și îl transmite compartimentului de resort în vederea afișării și a supunerii spre aprobare Consiliului Local;
- e) întocmește lista de repartizare, corelând structura locuințelor disponibile cu componența familiilor solicitante;
- f) propune emiterea repartițiilor și le transmite compartimentului responsabil în vederea încheierii contractelor de închiriere;
- g) verifică anual menținerea condițiilor de eligibilitate și propune măsurile care se impun;
- h) analizează cererile de schimb de locuințe și formulează propuneri.

(3) Comisia este legal constituită în prezența a cel puțin două treimi din numărul membrilor, iar deciziile se adoptă cu votul majorității membrilor prezenți. Lucrările comisiei se consemnează în procese-verbale semnate de toți membrii prezenți, în care se menționează motivele admiterii sau respingerii fiecărei cereri și punctajele acordate.

(4) Membrii comisiei semnează, la începutul fiecărei sesiuni de evaluare, o declarație de imparțialitate și confidențialitate și o declarație privind evitarea conflictului de interese, potrivit legislației aplicabile și obligațiilor asumate prin Contractul de finanțare nr. 5/06.12.2022. Membrii comisiei nu participă la analiza și la votul asupra cererilor formulate de persoane care le sunt soț sau soție, rudă ori afin până la gradul IV inclusiv, situație în care se abțin, abținerea consemnându-se în procesul-verbal.

(5) Secretarul comisiei, desemnat prin aceeași dispoziție, asigură convocarea membrilor, pregătirea dosarelor, redactarea proceselor-verbale și corespondența cu solicitanții; secretarul nu are drept de vot.

Art. 14 (1) Comisia de soluționare a contestațiilor se constituie prin dispoziție a Primarului Municipiului Toplița, în componența prevăzută în anexa nr. 6, și este formată din persoane care nu fac parte din comisia prevăzută la art. 13. Nicio persoană nu poate face parte simultan din cele două comisii.

(2) Comisia primește și analizează contestațiile formulate împotriva rezultatelor evaluării, poate solicita clarificări din partea solicitanților și/sau a comisiei de analiză, precum și reluarea ori completarea anchetei sociale, și emite decizii motivate în termen de maximum 15 zile lucrătoare de la data înregistrării contestațiilor.

(3) Deciziile comisiei de contestații se comunică în scris contestatarilor și determină, după caz, refacerea punctajului și modificarea corespunzătoare a listei de priorități.

(4) Membrilor comisiei de soluționare a contestațiilor le sunt aplicabile în mod corespunzător dispozițiile art. 13 alin. (3)–(5).

CAPITOLUL V – EVALUAREA, PUNCTAJUL ȘI LISTA DE PRIORITĂȚI

Art. 15 (1) Evaluarea se realizează în două etape: verificarea îndeplinirii condițiilor de eligibilitate, respectiv acordarea punctajului conform grilei prevăzute în anexa nr. 3.

(2) Dosarul care nu îndeplinește una dintre condițiile de eligibilitate se declară respins, cu menționarea motivului, și nu se punctează.

(3) Analiza dosarelor și aplicarea grilei de evaluare se finalizează în termen de maximum 30 de zile de la data expirării termenului de depunere a cererilor.

Art. 16 (1) Punctajul final al fiecărui solicitant reprezintă suma aritmetică a punctajelor obținute la fiecare criteriu, din care se scad depunctările prevăzute în anexa nr. 3, și poate fi de maximum 100 de puncte. Nu se acordă fracțiuni de punct. Punctajul final nu poate fi mai mic de zero.

(2) Punctajul se acordă pe baza documentelor din dosar și a constatărilor din ancheta socială, cu motivarea, în coloana de observații a fișei de calcul, a punctajelor acordate la criteriile care presupun apreciere.

Art. 17 În cazul în care doi sau mai mulți solicitanți obțin punctaj final egal, departajarea se face, în ordine, după următoarele criterii:

- a) numărul mai mare de copii minori aflați în întreținere;
- b) venitul net mediu lunar pe membru de familie mai mic;
- c) punctajul mai mare obținut la capitolul I al grilei – situația locativă actuală;
- d) existența în familie a unei persoane încadrate în grad de handicap grav sau accentuat;
- e) vechimea mai mare a cererii, stabilită după data și ora înregistrării la registratură;
- f) solicitantul cu domiciliul stabil pe raza municipiului Toplița, în raport cu cel care are stabilită numai reședința.

Art. 18 (1) Lista de priorități se întocmește în ordinea descrescătoare a punctajului obținut și cuprinde: numărul curent, numărul și data de înregistrare a cererii, numele și prenumele solicitantului, numărul membrilor de familie și punctajul total obținut.

(2) Proiectul listei de priorități se afișează la sediul Primăriei Municipiului Toplița și se publică pe pagina de internet a instituției, cu identificarea solicitanților exclusiv prin numărul și data de înregistrare a cererii, potrivit art. 12 alin. (2).

(3) Lista de priorități definitivă, rezultată după soluționarea contestațiilor, se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Toplița și se actualizează anual.

Art. 19 (1) Împotriva rezultatelor evaluării, solicitanții pot formula contestație, în scris, în termen de 10 zile lucrătoare de la data afișării proiectului listei de priorități.

(2) Contestațiile se depun la Registratura Primăriei Municipiului Toplița sau se transmit prin mijloace electronice și se soluționează în condițiile art. 14 alin. (2).

(3) Rezultatul soluționării contestației poate fi atacat la instanța de contencios administrativ competentă, în condițiile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL VI – REPARTIZAREA LOCUINȚELOR

Art. 20 (1) Repartizarea locuințelor se face în ordinea stabilită prin lista de priorități aprobată, în funcție de numărul, structura și suprafața locuințelor disponibile, astfel încât să fie respectate exigențele minimale de suprafață prevăzute în anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996, republicată, raportat la componența familiei.

(2) În situația în care structura locuinței disponibile nu corespunde componenței familiei solicitantului aflat pe poziția imediat următoare, se repartizează locuința primului solicitant din listă a cărei componență familială corespunde structurii locuinței, fără ca solicitantul depășit să piardă poziția deținută în listă.

(3) Nicio locuință nu poate fi repartizată unei persoane care nu figurează pe lista de priorități aprobată prin hotărâre a Consiliului Local.

(4) La repartizarea locuințelor se au în vedere măsurile de evitare a segregării sociale prevăzute la art. 35 alin. (2).

Art. 21 (1) Anterior emiterii repartiției, comisia verifică menținerea condițiilor de eligibilitate, inclusiv a condiției de vârstă în sensul art. 5 alin. (3), solicitantul având obligația de a prezenta documentele actualizate în termen de 10 zile de la notificare.

(2) În cazul în care se constată că solicitantul nu mai îndeplinește condițiile de eligibilitate sau nu prezintă documentele solicitate, acesta este eliminat din lista de priorități pentru anul în curs, iar locuința se repartizează următorului solicitant îndreptățit.

Art. 22 (1) Titularul repartiției are obligația ca, în termen de 30 de zile de la data comunicării acesteia, să semneze planul de intervenție și contractul de închiriere, să semneze procesul-verbal de predare-primire și să efectueze demersurile pentru încheierea contractelor de furnizare a utilităților.

(2) Neîndeplinirea obligațiilor prevăzute la alin. (1), în lipsa unor motive obiective comunicate în scris, atrage pierderea repartiției și repartizarea locuinței următorului solicitant din lista de priorități.

(3) Refuzul nejustificat a două repartiții succesive atrage eliminarea solicitantului din lista de priorități pentru anul în curs.

Art. 23 (1) Predarea-primirea locuinței se consemnează într-un proces-verbal, întocmit de Compartimentul Spațiu Locativ potrivit modelului prevăzut în anexa nr. 7.3 și semnat de ambele părți, în care se consemnează starea locuinței, dotările și bunurile aferente, indexul contoarelor și cheile predate.

(2) Locuințele devenite vacante se igienizează și se aduc la parametri optimi de funcționare în termen de maximum 60 de zile de la eliberare, prin grija administratorului, și se repartizează în ordinea listei de priorități în vigoare, cu reconfirmarea prealabilă a criteriilor de eligibilitate.

CAPITOLUL VII – ÎNCHIRIEREA, CHIRIA ȘI CHELTUIELILE

Art. 24 (1) Închirierea locuințelor se face în baza contractului-cadru prevăzut în anexa nr. 7, încheiat între Municipiul Toplița, în calitate de locator, reprezentat prin Primar, și beneficiar, în calitate de locatar, în conformitate cu art. 1777–1835 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată.

(2) Contractul de închiriere se încheie pentru o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional, pe perioade succesive de câte 5 ani, dacă se mențin condițiile de eligibilitate și au fost respectate obligațiile contractuale și obiectivele planului de intervenție.

(3) Anual, locatarul are obligația de a depune documentele necesare reconfirmării îndeplinirii condițiilor de eligibilitate, cu excepția condiției de vârstă. Reconfirmarea se realizează pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare, precum și a verificărilor efectuate potrivit art. 5 alin. (6).

(4) Titularul contractului care dorește prelungirea acestuia depune, cu cel puțin 60 de zile înainte de expirarea termenului, cerere însoțită de declarația de venituri și de actele doveditoare privind menținerea condițiilor de eligibilitate.

(5) Constituie motive de neprelungire a contractului, la expirarea duratei acestuia: existența, la data expirării, a unor debite neachitate și neșalonate reprezentând chirie, fond de reparații sau utilități; neîndeplinirea condițiilor de eligibilitate prevăzute la art. 5 alin. (1) lit. b)–f); constatarea, pe durata contractului, a oricăreia dintre situațiile prevăzute la art. 31 alin. (2).

(6) Contractul de închiriere constituie titlu executoriu, în condițiile art. 1798 din Codul civil, pentru plata chiriei, iar la încetarea locațiunii, în condițiile art. 1809 alin. (2) și (3) din Codul civil, pentru evacuarea locatarului. În acest scop, contractul se încheie în 3 exemplare, dintre care unul se înregistrează la organul fiscal teritorial competent.

(7) Locuința care face obiectul contractului se folosește exclusiv de locatar și de membrii de familie nominalizați în contract.

Art. 25 (1) Locuințele se pun la dispoziția beneficiarilor la un cost minimal. Nivelul chiriei lunare se stabilește și se actualizează anual prin hotărâre a Consiliului Local, astfel încât totalul sumelor încasate cu titlu de chirie pentru cele 12 unități locative să acopere cel mult 40% din costurile de întreținere a clădirii, potrivit condiției impuse prin Ghidul specific și prin contractul de finanțare.

Diferența dintre costurile de întreținere și sumele încasate cu titlu de chirie este suportată din bugetul local al Municipiului Toplița.

(2) Chiria individuală lunară se determină ca procent din venitul net mediu lunar pe membru de familie, după cum urmează:

a) 10%, dacă venitul net mediu lunar pe membru de familie este mai mic sau egal cu salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată;

b) 15%, dacă venitul net mediu lunar pe membru de familie este mai mare decât salariul net prevăzut la lit. a) și cel mult egal cu 75% din câștigul salarial mediu net pe economie;

c) 20%, dacă venitul net mediu lunar pe membru de familie este mai mare de 75% din câștigul salarial mediu net pe economie și mai mic decât acesta.

(3) Chiria rezultată potrivit alin. (2) se plafonează la 40% din costul mediu lunar de întreținere aferent unității locative închiriate. Chiria lunară datorată este valoarea cea mai mică dintre cea rezultată din aplicarea alin. (2) și plafonul prevăzut în prezentul alineat. Modul de calcul se consemnează în fișa de calcul al chiriei, prevăzută în anexa nr. 7.1.

(4) În cazul în care aplicarea alin. (1) impune reducerea suplimentară a chiriilor pentru respectarea limitei de 40% din costurile de întreținere a clădirii, chiriile individuale se reduc proporțional.

(5) Lunar, locatarii achită, suplimentar față de chirie, o cotă de 10% din valoarea chiriei cu titlu de fond de reparații, care se utilizează exclusiv pentru lucrări de reparații și igienizare la locuințele și spațiile comune ale imobilului, dacă această cotă este aprobată prin hotărârea Consiliului Local prevăzută la alin. (1).

(6) Cheltuielile cu utilitățile individuale contorizate (energie electrică, energie termică sau gaze naturale, apă, canalizare, salubritate, comunicații) revin în sarcina locatarului, care are obligația de a încheia contracte proprii de furnizare, acolo unde acest lucru este posibil, în termen de 30 de zile de la preluarea locuinței.

(7) Locatarul are obligația de a depune declarația fiscală în vederea stabilirii impozitului sau taxei pe clădiri, potrivit art. 455 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, în termen de 30 de zile de la încheierea contractului.

(8) Chiria se recalculează ori de câte ori intervin modificări ale veniturilor locatarului, comunicate potrivit art. 28 lit. f) sau constatate cu ocazia verificărilor periodice, și cel puțin o dată pe an, cu ocazia reconfirmării condițiilor de eligibilitate.

(9) Sumele încasate cu titlu de chirie se fac venit la bugetul local, se evidențiază distinct și se utilizează cu prioritate pentru acoperirea cheltuielilor de întreținere, administrare și reparații ale imobilului.

Art. 26 (1) Locatarii pot fi scutiți, la cerere, de la plata chiriei, pentru perioade de maximum 3 luni, cumulativ într-un an calendaristic, dacă se află în una dintre următoarele situații:

a) și-au pierdut locul de muncă, fără culpa lor;

b) se confruntă cu o problemă socială sau medicală care implică cheltuieli urgente ce le depășesc posibilitățile lunare și nu dispun de alte surse de venit.

(2) Cererile prevăzute la alin. (1) se analizează de Direcția de Asistență Socială și de Compartimentul Spațiu Locativ și se aprobă prin dispoziție a Primarului Municipiului Toplița.

(3) Persoanele cu handicap grav sau accentuat beneficiază de scutirile prevăzute de Legea nr. 448/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 27 (1) Administrarea imobilului, întreținerea spațiilor comune, igienizarea și repararea locuințelor rămase libere se asigură de Municipiul Toplița, prin compartimentele de specialitate sau prin contractarea de servicii specializate, în condițiile legii.

(2) Obligațiile locatarului privind întreținerea locuințelor sunt cele prevăzute la art. 1786–1795 din Codul civil și constau, în principal, în: predarea locuinței în stare normală de folosință; menținerea în stare de siguranță și funcționalitate a construcției; întreținerea structurii de rezistență, a elementelor exterioare și a spațiilor comune; întreținerea instalațiilor comune ale clădirii; menținerea performanței energetice nZEB plus a clădirii.

(3) Reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului, sunt în sarcina locatarului, potrivit art. 1788 și art. 1802 din Codul civil, coroborate cu H.G. nr. 1275/2000.

(4) Lucrările de reparații capitale și de consolidare se aprobă de Consiliul Local, în limita creditelor bugetare aprobate.

Art. 28 Locatarul are următoarele obligații principale:

- a) să preia locuința pe bază de proces-verbal de predare-primire și să o folosească cu prudență și diligență, potrivit destinației de locuit;
- b) să plătească chiria și, după caz, fondul de reparații, până la data de 25 a lunii în curs pentru luna în curs, precum și cheltuielile cu utilitățile;
- c) să locuiască efectiv și neîntrerupt în locuință, împreună cu membrii de familie înscși în contract;
- d) să respecte regulile de conviețuire în imobil, liniștea și ordinea publică, precum și normele de igienă, de apărare împotriva incendiilor, potrivit Legii nr. 307/2006, și de protecție a mediului;
- e) să respecte obiectivele și termenele stabilite prin planul de intervenție și să permită monitorizarea acestuia;
- f) să comunice, în termen de 15 zile calendaristice, orice modificare a situației personale, familiale, locative, patrimoniale sau a veniturilor, de natură să influențeze îndeplinirea condițiilor de eligibilitate;
- g) să nu efectueze modificări ale construcției sau ale instalațiilor fără acordul prealabil scris al locatarului;
- h) să permită accesul reprezentanților locatarului, cu notificare prealabilă de minimum 48 de ore, pentru verificarea stării locuinței și a respectării condițiilor contractuale, precum și, fără notificare, în caz de urgență;
- i) să restituie locuința la încetarea contractului, în starea în care a preluat-o, cu excepția uzurii normale.

Art. 29 Este interzisă subînchirierea locuinței, transmiterea sub orice formă a dreptului de folosință, cesiunea contractului, precum și schimbarea destinației spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului și a suportării eventualelor daune. Titularul contractului poate lua în spațiu numai membrii familiei, în sensul art. 4 alin. (1), cu acordul prealabil scris al locatarului. Orice clauză contrară este nulă de drept.

CAPITOLUL VIII – MĂSURI DE ACOMPANIERE SOCIALĂ

Art. 30 (1) Repartizarea locuinței este corelată cu măsuri de sprijin social, concretizate în planul de intervenție întocmit de persoana desemnată din cadrul Direcției de Asistență Socială împreună cu beneficiarul, semnat odată cu contractul de închiriere.

(2) Planul de intervenție cuprinde, după caz: obiective privind ocuparea și formarea profesională, menținerea copiilor în sistemul de educație, accesul la servicii de sănătate, educație pentru locuire și gestionarea bugetului familiei, consiliere socială și juridică, precum și termene și indicatori de evaluare.

(3) Monitorizarea planului de intervenție se realizează semestrial, prin vizite la domiciliu și rapoarte de monitorizare, iar rezultatele se au în vedere la prelungirea contractului de închiriere.

(4) Neîndeplinirea obiectivelor planului de intervenție din motive neimputabile beneficiarului nu constituie motiv de încetare a contractului, urmând ca planul să fie revizuit.

CAPITOLUL IX – ÎNCETAREA CONTRACTULUI ȘI ELIBERAREA LOCUINȚEI

Art. 31 (1) Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea termenului convenit, dacă nu a fost prelungit;
- b) prin acordul de voință al părților;
- c) prin denunțarea unilaterală de către locatar, cu un preaviz de minimum 60 de zile;
- d) prin reziliere, în cazurile prevăzute la alin. (2);
- e) la pieirea locuinței;
- f) la decesul titularului contractului ori la părăsirea locuinței de către acesta, sub rezerva art. 33.

(2) Constituie motive de reziliere a contractului de închiriere:

- a) neîndeplinirea condițiilor de eligibilitate prevăzute la art. 5 alin. (1) lit. b)–f);
- b) neplata chiriei și/sau a cotei de fond de reparații ori a utilităților pentru o perioadă mai mare de 3 luni consecutive;
- c) subînchirierea, cesiunea, transmiterea dreptului de folosință sau schimbarea destinației locuinței;
- d) producerea de degradări însemnate locuinței, instalațiilor, bunurilor aferente ori părților comune;
- e) un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței de către ceilalți locatari, constatat prin acte ale organelor competente;
- f) neocuparea efectivă a locuinței pentru o perioadă mai mare de 3 luni consecutive, fără notificarea prealabilă și motivată a locatorului;
- g) dobândirea de către locatar sau de un membru al familiei a unei locuințe în proprietate ori a folosinței unei alte locuințe din fondul locativ public, ori beneficiul sprijinului statului pentru realizarea sau achiziționarea unei locuințe;
- h) depășirea, de către venitul net mediu lunar pe membru de familie, a câștigului salarial mediu net pe economie, timp de doi ani fiscali consecutivi;

- i) nerespectarea, în mod repetat și fără motive obiective, a obligațiilor asumate prin planul de intervenție;
- j) obținerea repartiției pe baza unor declarații sau documente false, situație în care se sesizează și organele de urmărire penală;
- k) necomunicarea, în termenul prevăzut la art. 28 lit. f), a modificărilor care afectează îndeplinirea condițiilor de eligibilitate;
- l) constatarea, cu ocazia a două verificări consecutive, a faptului că locuința este ocupată și de alte persoane decât titularul și persoanele menționate în contractul de închiriere.

(3) Pentru motivele prevăzute la alin. (2) lit. b)–g), j) și l), contractul se reziliază de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, în baza pactului comisoriu prevăzut în contractul-cadru, potrivit art. 1553 din Codul civil.

(4) În situațiile prevăzute la alin. (2), locatorul notifică locatarul în vederea eliberării locuinței în termen de 30 de zile de la primirea notificării.

(5) Anterior rezilierii pentru motivele prevăzute la alin. (2) lit. a) și b), Direcția de Asistență Socială evaluează situația familiei și propune, dacă este cazul, măsuri de sprijin, inclusiv reeșalonarea debitelor sau acordarea de ajutoare de urgență, în condițiile legii.

Art. 32 (1) La încetarea contractului, locatarul este obligat să predea locuința pe bază de proces-verbal, liberă de bunuri și persoane, în termen de 30 de zile de la data încetării, și să achite integral chiria și cheltuielile datorate până la data predării efective.

(2) În cazul refuzului de eliberare, evacuarea se realizează în condițiile legii, pe baza titlului executoriu constituit din contractul de închiriere ori, după caz, în temeiul unei hotărâri judecătorești.

(3) După efectuarea lucrărilor de igienizare, reparații și curățenie necesare, contravaloarea acestora se reține din fondul de reparații constituit, iar diferența, dacă este cazul, se recuperează de la fostul locatar, în condițiile legii.

(4) Îmbunătățirile și amenajările neridicate de locatar la momentul restituirii devin proprietatea locatorului, fără despăgubiri.

Art. 33 (1) În cazul decesului titularului contractului de închiriere ori al părăsirii locuinței de către acesta, închirierea poate continua, până la expirarea duratei contractului, în beneficiul soțului sau soției, al descendenților ori al ascendenților care au locuit împreună cu titularul și sunt menționați în contract, dacă îndeplinesc condițiile prevăzute la art. 5, cu excepția condiției de vârstă, care se apreciază la data preluării, în condițiile art. 1834 din Codul civil.

(2) În situația în care se schimbă componența familiei, dosarul se reanalizează, cu posibilitatea preluării contractului de către un alt membru major al familiei care îndeplinește condițiile de eligibilitate.

Art. 34 (1) Schimbul de locuințe între beneficiari se poate realiza, cu aprobarea comisiei prevăzute la art. 13 și cu acordul scris al locatorului, în situații temeinic justificate: modificarea stării civile și/sau a numărului persoanelor aflate în întreținere, existența unui certificat de încadrare în grad de handicap care impune condiții speciale de locuit, precum și alte situații motivate.

(2) Schimbul nu afectează durata contractelor și nici ordinea listei de priorități.

CAPITOLUL X – OBLIGAȚII SPECIFICE DECURGÂND DIN FINANȚAREA PNRR

Art. 35 (1) Pe întreaga perioadă de durabilitate a proiectului, de minimum 5 ani de la data efectuării plății finale, Municipiul Toplița are obligația:

- a) de a menține destinația locuințelor și de a le repartiza exclusiv persoanelor care aparțin grupului social indicat în descrierea țintei, respectiv tinerilor proveniți din grupuri vulnerabile sau din comunități marginalizate;
- b) de a asigura punerea la dispoziție a locuințelor în mod deschis, transparent și nediscriminatoriu, la un cost care nu depășește limita prevăzută la art. 25 alin. (1);
- c) de a nu utiliza locuințele în scop economic și de a nu desfășura în cadrul imobilului activități care ar putea intra sub incidența ajutorului de stat;
- d) de a nu înstrăina, ipoteca sau greva de sarcini locuințele și de a nu le schimba destinația, sub sancțiunea recuperării finanțării nerambursabile;
- e) de a întocmi și transmite Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației raportul prin care se demonstrează că locuințele sunt ocupate de persoane aparținând grupului social indicat în descrierea țintei, precum și raportul de activitate;
- f) de a prezenta, în raportul de activitate, contribuția investiției la țintele Strategiei naționale a locuirii, măsurile luate la nivel local pentru evitarea segregării sociale și corelarea investiției cu investițiile din domeniile educației și sănătății și cu celelalte programe de finanțare;
- g) de a furniza finanțatorului orice informație relevantă privind indicatorii proiectului și de a asigura accesul organelor de control și audit.

(2) În aplicarea alin. (1) lit. f), Municipiul Toplița asigură măsuri complementare de evitare a segregării sociale, respectiv: repartizarea locuințelor unor beneficiari cu profiluri socio-economice diverse, în limitele criteriilor de eligibilitate; accesul beneficiarilor la serviciile publice, educaționale și de sănătate din municipiu în condiții de egalitate; măsuri de mediere pentru ocuparea forței de muncă și de sprijin pentru participarea școlară a copiilor; evitarea concentrării exclusive a beneficiarilor aparținând unei singure categorii sociale sau etnice.

(3) Compartimentul Spațiu Locativ, împreună cu structura responsabilă cu implementarea proiectelor cu finanțare europeană, asigură monitorizarea și raportarea indicatorilor asumați prin contractul de finanțare, inclusiv a numărului de beneficiari și a apartenenței acestora la grupul-țintă, precum și păstrarea și arhivarea documentelor aferente pe perioada prevăzută de contractul de finanțare și de legislația incidentă.

(4) Orice modificare a regimului juridic sau a destinației locuințelor se poate realiza numai cu acordul prealabil scris al finanțatorului și cu respectarea legislației privind fondurile europene.

Art. 36 (1) Prelucrarea datelor cu caracter personal ale solicitanților și beneficiarilor se realizează cu respectarea Regulamentului (UE) 2016/679 și a Legii nr. 190/2018, exclusiv în scopul soluționării cererilor de locuință, al repartizării locuințelor, al încheierii și executării contractelor de închiriere, al monitorizării măsurilor de acompaniere socială și al raportării către finanțator.

(2) Listele și rezultatele se publică cu respectarea principiului minimizării datelor, în condițiile art. 12 alin. (2) și ale art. 18 alin. (2).

(3) Municipiul Toplița întocmește și păstrează evidența consimțămintelor persoanelor care fac parte din grupul-țintă al proiectului, potrivit obligațiilor asumate prin Contractul de finanțare nr. 5/06.12.2022.

CAPITOLUL XI – DISPOZIȚII FINALE

Art. 37 Cererile și declarațiile se completează pe propria răspundere, sub sancțiunea prevăzută de art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații.

Art. 38 În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a hotărârii de aprobare a prezentului regulament, prin dispoziție a Primarului Municipiului Toplița se constituie comisiile prevăzute la art. 13 și art. 14 și se aprobă procedura operațională privind implementarea regulamentului.

Art. 39 Prevederile prezentului regulament se completează cu dispozițiile legale în vigoare în domeniul locuirii, al asistenței sociale, cu dispozițiile Codului civil privind contractul de locațiune, precum și cu prevederile Ghidului specific și ale Contractului de finanțare nr. 5/06.12.2022.

Art. 40 Prezentul regulament poate fi modificat și completat prin hotărâre a Consiliului Local, ori de câte ori intervin modificări legislative, instrucțiuni ale finanțatorului sau alte împrejurări care impun acest lucru.

Art. 41 Anexele nr. 1–7 fac parte integrantă din prezentul regulament:

- Anexa nr. 1 – Cerere-tip pentru repartizarea unei locuințe nZEB plus pentru tineri;
- Anexa nr. 2 – Lista actelor necesare constituirii dosarului de locuință;
- Anexa nr. 3 – Criterii de ierarhizare, grila de punctaj și fișa de calcul al punctajului;
- Anexa nr. 4 – Fișa de anchetă socială;
- Anexa nr. 5 – Componenta și atribuțiile Comisiei de analiză a cererilor, selecție a beneficiarilor și repartizare a locuințelor;
- Anexa nr. 6 – Componenta și atribuțiile Comisiei de soluționare a contestațiilor;
- Anexa nr. 7 – Contractul-cadru de închiriere, împreună cu anexa nr. 7.1 – Fișa de calcul al chiriei, anexa nr. 7.2 – Fișa suprafețelor locative închiriate și anexa nr. 7.3 – Procesul-verbal de predare-primire.

Întocmit,
Compartiment amenajare teritoriu, administrare patrimoniu mediu
Bucur Lucia

INIȚIATOR,
PRIMARUL MUNICIPIULUI TOPLIȚA
Buzilă Victor Sebastian

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI TOPLIȚA
Cioroban Mihai



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TOPLIȚA
Bd. N. BĂLCESCU NR. 14
Tel/Fax: 0266341871 / 0266341772
E-mail: secretariat@primariatoplitza.ro
www.primariatoplitza.ro



Anexe ale proiectului de Regulament privind condițiile, criteriile și procedura de repartizare, închiriere și administrare a locuințelor nZEB plus pentru tineri, realizate în municipiul Toplița în cadrul Planului Național de Redresare și Reziliență, Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2

Anexa nr. 1 la Regulament

CERERE pentru repartizarea unei locuințe nZEB plus pentru tineri, realizate în municipiul Toplița prin PNRR, Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2

Nr. de înregistrare /20

Către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TOPLITA – Compartimentul Spațiu Locativ

Subsemnatul/Subsemnata _____, CNP
 [][][][][][][][][][][][][][][][], data nașterii _____._____._____, domiciliat(ă)
 în _____, str. _____ nr. _____,
 bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, județul _____, cu reședința în
 _____, posesor/posesoare al/a actului de
 identitate seria _____ nr. _____, eliberat de _____ la data de
 _____._____._____, telefon _____, e-mail _____

prin prezenta solicit repartizarea unei locuințe nZEB plus pentru tineri, aflată în proprietatea publică a Municipiului Toplița, realizată prin PNRR, Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2, în municipiul Toplița, str. Sportivilor nr. 5.

1. Componenta familiei

Nr.	Nume și prenume	CNP	Calitatea	Ocupația / venit net lunar
1			titular	
2				
3				
4				
5				
6				

2. Situația locativă actuală

☐ chirie pe piața liberă, cu contract ☐ tolerat la rude/prieteni, fără titlu ☐ locuință improvizată/insalubră ☐ locuință supraaglomerată ☐ adăpost sau centru social ☐ fără adăpost ☐ evacuat sau în risc de evacuare ☐ urmează să părăsesc sistemul de protecție specială ☐ altă situație: _____

Adresa _____

actuală: _____

Imobil compus din _____ camere, suprafață utilă totală _____ mp, în care locuiesc _____ persoane.

Venitul net mediu lunar pe membru de familie, realizat în ultimele 12 luni: _____ lei.

3. Legătura cu municipiul Toplița

☐ am domiciliul în municipiul Toplița ☐ am reședința în municipiul Toplița

4. Informații facultative

Completarea acestei secțiuni este opțională. Necompletarea ei nu afectează în niciun fel înregistrarea și analizarea cererii; situațiile relevante se constată din oficiu, prin ancheta socială și prin demersuri interinstituționale.

☐ beneficiaz de venit minim de incluziune / alte prestații sociale ☐ eu sau un membru al familiei avem certificat de încadrare în grad de handicap ☐ eu sau un membru al familiei suferim de o boală cronică ☐ sunt familie monoparentală ☐ provin din sistemul de protecție specială a copilului ☐ sunt victimă a violenței domestice ☐ sunt în căutarea unui loc de muncă ☐ altă situație pe care doresc să o aduc la cunoștința comisiei:

5. Motivele solicitării

6. Declarații pe propria răspundere

Cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații, declar pe propria răspundere că:

- a) datele înscrise în prezenta cerere și în documentele anexate sunt reale și complete;
- b) eu și membrii familiei mele nu deținem în proprietate o locuință, nu am deținut și înstrăinat o locuință, nu am beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea sau achiziționarea unei locuințe și nu deținem, în calitate de chiriași, o altă locuință din fondul locativ de stat, al unei unități administrativ-teritoriale sau al unității în care ne desfășurăm activitatea;
- c) nu realizez alte venituri în afara celor declarate;
- d) nu am fost evacuat dintr-o locuință din fondul locativ public din motive imputabile și nu am refuzat nejustificat, în ultimele 12 luni, o repartitie acordată de Municipiul Toplița;

e) mă oblig să comunic, în termen de 15 zile calendaristice, orice modificare a situației personale, familiale, locative, patrimoniale sau a veniturilor;

f) am luat cunoștință de prevederile Regulamentului aprobat prin H.C.L. nr. ____/2026 și mă oblig să le respect.

Îmi exprim consimțământul cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal ale mele și ale membrilor familiei mele de către Primăria Municipiului Toplița, în scopul soluționării prezentei cereri, al repartizării locuinței, al monitorizării contractului și al raportării către finanțator, în conformitate cu Regulamentul (UE) 2016/679 și cu Legea nr. 190/2018, precum și cu privire la obținerea, din oficiu, de la instituțiile publice competente, a documentelor necesare soluționării cererii, inclusiv la verificarea în sistemul informatic PatrimVen.

Data: ____ . ____ .20 ____

Semnătura,

LISTA ACTELOR NECESARE pentru constituirea dosarului de locuință

I. Documente obligatorii, care se depun de solicitant

- cererea-tip, completată și semnată (anexa nr. 1 la Regulament);
- cartea de identitate a titularului cererii și ale membrilor de familie majori, în termen de valabilitate – copie;
- certificatele de naștere ale copiilor cu vârsta sub 14 ani – copie;
- certificat de căsătorie, certificat de deces, certificat sau sentință de divorț, hotărâre judecătorească privind încredințarea copilului și stabilirea domiciliului acestuia, hotărâre privind instituirea unei măsuri de ocrotire (tutelă, curatelă, consiliere judiciară), hotărâre privind obligația de întreținere, după caz – copie;
- acte doveditoare privind veniturile realizate în ultimele 12 luni de titular și de fiecare membru major al familiei: adeverință de salariu cu venitul net, talon sau decizie de pensie, talon de șomaj, adeverință privind indemnizația pentru creșterea copilului, alocația de stat pentru copii, venitul minim de incluziune, alte indemnizații și ajutoare cu caracter permanent;
- declarație pe propria răspundere privind lipsa veniturilor sau realizarea de venituri ocazionale, pentru titular și pentru ceilalți membri majori care nu realizează venituri;
- declarație pe propria răspundere a titularului și a tuturor membrilor majori ai familiei, sub sancțiunea art. 326 din Codul penal, privind nedeținerea unei locuințe în proprietate, neînstrăinarea unei locuințe, nedeținerea cu chirie a unei alte locuințe din fondul locativ public și neacordarea sprijinului statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
- contractul de închiriere, comodat ori actul care atestă dreptul de folosință a spațiului locuit, dacă există – copie;
- acordul privind prelucrarea datelor cu caracter personal.

II. Documente facultative, care susțin punctajul

Depunerea acestor documente nu condiționează înregistrarea cererii. În lipsa lor, situațiile respective pot fi constatate prin ancheta socială sau prin demersuri interinstituționale ale autorităților.

- certificat de încadrare în grad de handicap, în termen de valabilitate;
- decizie medicală asupra capacității de muncă, în termen de valabilitate;
- certificat medical eliberat de medicul specialist, cu dată recentă (nu mai vechi de 3 luni la data depunerii dosarului), pentru afecțiunile invocate;
- ordin de protecție ori adeverință privind calitatea de victimă a violenței domestice, eliberată de furnizorul de servicii sociale;
- adeverință eliberată de furnizorul de servicii sociale care atestă că titularul a beneficiat de servicii de adăpostire sau a fost luat în evidență ca persoană fără adăpost;
- adeverință emisă de D.G.A.S.P.C. Harghita ori de unitatea în care a fost instituționalizată persoana tânără provenită din sistemul de protecție specială și/sau dispoziția de încetare a măsurii de protecție;

- adeverință de la agenția pentru ocuparea forței de muncă privind statutul de șomer ori de persoană în căutarea unui loc de muncă;
- adeverințe de la unitățile de învățământ privind înscrierea și frecventarea cursurilor de către copiii de vârstă școlară, respectiv de către titular;
- documente privind ultima formă de învățământ absolvită sau programul de calificare urmat;
- sentință civilă privind evacuarea, proces-verbal de evacuare întocmit de executorul judecătoresc, ordin ori somație de evacuare – copie, după caz;
- expertiză tehnică sau adeverință emisă de autoritatea competentă, care atestă încadrarea imobilului în clasă de risc seismic, după caz;
- orice alt înscris relevant pentru situația descrisă în cerere.

III. Documente obținute din oficiu de autoritatea publică locală

Aceste documente NU se solicită solicitantului.

- ancheta socială, întocmită de Direcția de Asistență Socială;
- certificatul de atestare fiscală privind obligațiile la bugetul local;
- adeverința privind calitatea de beneficiar de venit minim de incluziune ori de alte prestații sociale;
- certificatul de încadrare în grad de handicap emis de comisia de evaluare competentă;
- verificările în evidențele fiscale proprii și în bazele de date privind fondul locativ, precum și, cu acordul solicitantului, în sistemul informatic PatrimVen al A.N.A.F., cu privire la bunurile deținute și veniturile realizate;
- extrasul de carte funciară, acolo unde este necesar;
- orice alte documente ce pot fi obținute prin cooperare interinstituțională.

Copiile documentelor se confruntă cu originalul de funcționarul care preia dosarul, care aplică mențiunea „Conform cu originalul”.

CRITERII DE IERARHIZARE, GRILA DE PUNTAJ ȘI FIȘA DE CALCUL AL PUNTAJULUI

Element de identificare	Date
Numele și prenumele titularului cererii	
Nr. și data înregistrării cererii	
Structura familiei evaluate	
Adresa actuală / adresa din actul de identitate	
Tipul locuirii (chirie, tolerat, adăpost etc.)	

I. Verificarea condițiilor de eligibilitate (ADMIS/RESPINS)

Nr.	Criteriu de eligibilitate (art. 5 din Regulament)	Se verifică prin	DA	NU
1	Titularul a împlinit 18 ani, are capacitate deplină de exercițiu și nu a depășit 35 de ani la data depunerii cererii	Actul de identitate		
2	Titularul are domiciliul sau reședința pe raza municipiului Toplița	Actul de identitate		
3	Titularul provine dintr-o comunitate marginalizată și/sau face parte dintr-un grup vulnerabil	Ancheta socială și documentele prevăzute la art. 6		
4	Venitul net mediu lunar pe membru de familie, realizat în ultimele 12 luni, este sub câștigul salarial mediu net pe economie comunicat de I.N.S.	Documente de venit, raport PatrimVen		
5	Titularul și membrii familiei nu dețin, nu au deținut și înstrăinat o locuință, nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție și nu dețin cu chirie altă locuință din fondul locativ public	Declarații pe propria răspundere, evidențe fiscale, raport PatrimVen, extras CF		
6	Titularul și familia locuiesc în condiții de locuire precară și/sau supraaglomerată	Ancheta socială		
7	Titularul nu a fost evacuat dintr-o locuință din fondul locativ public din motive imputabile și nu a refuzat nejustificat, în ultimele 12 luni, o repartitie acordată de Municipiul Toplița	Evidențele Compartimentului Spațiu Locativ		
8	Titularul nu a furnizat informații false ori documente neconforme în scopul obținerii unei locuințe din fondul locativ public	Evidențele Compartimentului Spațiu Locativ		

Dacă toate criteriile de eligibilitate sunt îndeplinite, dosarul este declarat ADMIS. Dacă cel puțin un criteriu nu este îndeplinit, dosarul este declarat RESPINS, cu menționarea motivului, și nu se punctează.

II. Grila de punctaj (maximum 100 de puncte)

Nr.	Criteriu	Repere de punctare	Punctaj maxim	Punctaj acordat
CAPITOLUL I – Situația locativă actuală (maximum 45 de puncte)				
1.1	Insecuritatea locuirii / lipsa adăpostului	a) fără nicio formă de adăpost (locuiește pe stradă sau în clădire abandonată) – 10 p; b) locuiește în adăpost de noapte, centru social sau locuință temporară, ori urmează să părăsească sistemul de protecție specială – 9 p; c) există ordin, somație ori sentință de evacuare – 8 p; d) a pierdut locuința și este tolerat la rude/prieteni, fără contract – 6 p; e) situație de autoevacuare (amenințări la adresa	10	

Nr.	Criteriu	Repere de punctare	Punctaj maxim	Punctaj acordat
		siguranței personale sau a familiei ori imposibilitatea de a mai locui în locuința actuală) – 6 p; f) chiriaș pe piața liberă, cu contract – 4 p; g) locuiește împreună cu părinții sau rudele, cu acordul acestora – 2 p. Se punctează o singură situație, cea mai favorabilă solicitantului.		
1.2	Supraaglomerare – suprafață utilă pe persoană	a) sub 6 mp/pers. – 10 p; b) 6–8 mp/pers. – 8 p; c) peste 8 și până la 12 mp/pers. – 6 p; d) peste 12 și până la 16 mp/pers. – 4 p; e) peste 16 mp/pers. – 0 p.	10	
1.3	Supraaglomerare – număr de persoane raportat la camerele de locuit	a) grad sever – toți membrii familiei locuiesc într-o singură cameră, alături de copii de vârste și sexe diferite, ori copiii împart camera cu alte persoane din gospodărie – 5 p; b) grad moderat – cuplul dispune de o încăpere privată, dar copiii de vârste sau sexe diferite ori adulții împart aceeași cameră – 3 p; c) gospodărie neaglomerată – 0 p.	5	
1.4	Echiparea cu utilități (punctajele se cumulează, maximum 10 p)	Încălzire: fără nicio sursă – 3 p; sistem improvizat sau nesigur – 2 p; sistem rudimentar ori neadecvat – 1 p; optim – 0 p. Electricitate: fără racord înregistrat, din motive neimputabile – 2 p; instalație rudimentară sau cu improvizații – 1 p; optimă – 0 p. Apă potabilă: fără acces în locuință sau în incintă – 2 p; sistem inefficient ori dependent de alte persoane – 1 p; optim – 0 p. Canalizare: fără racord (WC în exterior, fără spațiu privat de spălat) – 3 p; racordat, dar WC sau duș nefuncțional – 2 p; baie în comun cu alte gospodării – 1 p; optim – 0 p.	10	
1.5	Starea de degradare a locuinței (punctajele se cumulează, maximum 10 p)	clădire încadrată în clasă de risc seismic I sau II – 3 p; lipsa fundației sau a șapei, infiltrații la nivelul solului – 2 p; pereți de structură degradați, crăpături semnificative – 2 p; acoperiș degradat prin care pătrunde apa – 2 p; lipsa ferestrelor care asigură iluminarea naturală – 2 p; lipsa posibilității de preparare a hranei – 2 p; mediu insalubru în locuință sau în imediata apropiere (mușegai extins, gunoaie, dăunători) – 2 p; uși sau ferestre nefuncționale – 1 p; lipsa pardoselii – 1 p; lipsa izolației termice – 1 p; locuință fără semne de degradare – 0 p.	10	
CAPITOLUL II – Situația socială și economică (maximum 40 de puncte)				
2.1	Venitul net mediu lunar pe membru de familie	a) fără venituri sau venit sub 50% din salariul minim net pe economie – 10 p; b) venit mai mic sau egal cu salariul minim net pe economie – 8 p; c) venit peste salariul minim net și până la 75% din câștigul salarial mediu net – 5 p; d) venit peste 75% și sub 100% din câștigul salarial mediu net – 2 p.	10	
2.2	Copii minori și persoane aflate în întreținere	a) 1 copil minor – 5 p; b) 2 copii minori – 9 p; c) 3 copii minori – 12 p; d) 4 sau mai mulți copii minori – 14 p; se adaugă 1 p pentru fiecare altă persoană majoră aflată în întreținere, fără venituri, fără depășirea punctajului maxim.	15	
2.3	Gradul de vulnerabilitate socială a titularului (se punctează o singură situație, cea mai favorabilă)	a) tânăr care părăsește sau a părăsit sistemul de protecție specială a copilului – 10 p; b) familie monoparentală – 8 p; c) victimă a violenței domestice sau a traficului de persoane – 8 p; d) persoană fără adăpost aflată în evidența serviciilor sociale – 8 p; e) tânăr care locuiește într-o așezare informală ori într-o zonă marginalizată de pe raza municipiului – 5 p; f) altă situație de risc de	10	

Nr.	Criteriu	Repere de punctare	Punctaj maxim	Punctaj acordat
		marginalizare, constatată motivat prin ancheta socială – 4 p.		
2.4	Vulnerabilități socio-medice (se punctează o singură situație, cea mai favorabilă)	a) titularul sau un membru al familiei este încadrat în grad de handicap grav – 5 p; b) încadrat în grad de handicap accentuat sau mediu – 3 p; c) afecțiune medicală cronică ce limitează considerabil calitatea vieții ori accesul pe piața muncii, atestată medical – 2 p; d) fără astfel de vulnerabilități – 0 p.	5	
CAPITOLUL III – Integrare socio-economică și responsabilitate (maximum 15 puncte)				
3.1	Ocupare sau sursă de venit (se punctează o singură situație, cea mai favorabilă)	a) titularul sau soțul/soția are calitatea de salariat, realizează venituri din activități independente ori este beneficiar de indemnizație pentru creșterea copilului – 5 p; b) titularul sau soțul/soția are calitatea de șomer indemnizat ori urmează un program de formare sau calificare profesională – 3 p; c) titularul este înregistrat în evidența agenției pentru ocuparea forței de muncă în căutarea unui loc de muncă – 2 p.	5	
3.2	Educație (punctajele se cumulează)	a) toți copiii de vârstă școlară din familie sunt înscriși și frecventează cursurile unei unități de învățământ – 3 p; b) titularul urmează o formă de învățământ, un program de reintegrare școlară ori un program de calificare – 2 p.	5	
3.3	Vechimea cererii	1 punct pentru fiecare an împlinit de la data înregistrării cererii.	3	
3.4	Modul de întreținere a actualului spațiu locativ	a) spațiul locativ actual este întreținut corespunzător, curat, cu preocupare vizibilă pentru crearea unui spațiu optim de locuit, în pofida celorlalte dificultăți – 2 p; b) în caz contrar – 0 p. Punctajul se motivează obligatoriu în rubrica de observații.	2	
CAPITOLUL IV – Depunctări				
4.1	Obligații fiscale restante față de bugetul local	Se aplică numai pentru debitele care nu sunt eşalonate la plată și a căror executare nu este suspendată în condițiile legii.	-10	
4.2	Reziliere anterioară din culpa solicitantului	Rezilierea, în ultimii 3 ani, din culpa solicitantului, a unui contract de închiriere având ca obiect o locuință din fondul locativ public, în alte cazuri decât cele care atrag neîndeplinirea condiției de eligibilitate prevăzute la art. 5 alin. (1) lit. g).	-20	
TOTAL GENERAL			100	

NOTĂ:

- reperele de punctare constituie criterii de evaluare la fața locului, pe baza documentelor din dosar și a constatărilor din ancheta socială;
- nu se acordă fracțiuni de punct;
- punctajul final reprezintă suma aritmetică a punctajelor obținute la capitolele I–III, din care se scad depunctările de la capitolul IV; punctajul final nu poate depăși 100 de puncte și nu poate fi mai mic de zero;
- la punctaj final egal, departajarea se face potrivit art. 17 din Regulament;
- punctajele acordate la criteriile care presupun apreciere se motivează obligatoriu în rubrica „Observații” și în procesul-verbal al comisiei.

Observații și motivarea punctajelor care presupun apreciere:

Întocmit și verificat de membrii comisiei	Nume și prenume	Semnătura	Data

FIȘA DE ANCHETĂ SOCIALĂ

Nr. _____ / _____, aferentă cererii nr. _____ / _____

1. Date de identificare ale solicitantului

Nume și prenume: _____ CNP: _____

Adresa la care s-a efectuat vizita: _____

Data efectuării vizitei: _____

2. Componența familiei și persoanele care locuiesc efectiv împreună

Nr.	Nume și prenume	Calitatea	Vârsta	Ocupația	Observații
1					
2					
3					
4					
5					
6					

3. Situația veniturilor

Venit total net al familiei în ultimele 12 luni: _____ lei

Venit net mediu lunar pe membru de familie: _____ lei

Surse de venit identificate: _____

4. Condițiile de locuire constatateTipul spațiului: ☐ apartament ☐ casă ☐ cameră ☐ spațiu improvizat ☐ adăpost/centru social
☐ fără adăpostRegimul juridic: ☐ chirie ☐ tolerat ☐ locuință de serviciu ☐ fără titlu ☐ altul: _____

Număr de camere de locuit: _____; suprafață utilă: _____ mp; persoane pe cameră: _____

Utilități: ☐ energie electrică ☐ apă curentă ☐ canalizare ☐ încălzire ☐ grup sanitar interiorDeficiențe constatate: ☐ umiditate/mucegai ☐ izolație deficitară ☐ acoperiș deteriorat ☐ tâmplărie deteriorată ☐ iluminare naturală insuficientă ☐ risc seismic ☐ altele: _____Modul de întreținere a spațiului locativ actual: ☐ corespunzător ☐ necorespunzător. Motivare: _____**CONCLUZIE privind locuirea precară și/sau supraaglomerată [art. 5 alin. (1) lit. f) din Regulament]:** ☐ ÎNDEPLINEȘTE ☐ NU ÎNDEPLINEȘTE

Motivare (obligatorie în ambele situații): _____

5. Constatarea apartenenței la un grup vulnerabil sau la o comunitate marginalizată

Se bifează situațiile constatate, potrivit art. 6 alin. (1) din Regulament; este suficientă o singură situație.

☐ a) provine din sistemul de protecție specială a copilului ☐ b) beneficiar de venit minim de incluziune ori de alte prestații sociale pe criterii de venit ☐ c) persoană încadrată în grad de handicap în familie ☐ d) boală cronică ori afecțiune care limitează activitățile zilnice sau capacitatea de muncă ☐ e) persoană fără adăpost, găzduită în adăpost sau centru social ☐ f) victimă a violenței domestice ori a traficului de persoane ☐ g) șomer, persoană în căutarea unui loc de muncă ori fără venituri din activități formale ☐ h) familie monoparentală ☐ i) doi sau mai mulți copii aflați în întreținere ☐ j) nivel de educație de cel mult 8 clase ori părăsire timpurie a școlii ☐ k) rezident într-o așezare informală ori într-o zonă marginalizată de pe raza municipiului ☐ l) apartenență, pe bază de autoidentificare, la o minoritate expusă marginalizării ☐ m) persoană evacuată sau în risc de evacuare ☐ n) locuiește tolerat, fără titlu locativ propriu ☐ o) venit sub salariul minim net pe economie ☐ p) altă situație de vulnerabilitate economică și socială, în sensul art. 6 lit. p) din Legea nr. 292/2011: _____

CONCLUZIE: solicitantul ☐ ÎNDEPLINEȘTE ☐ NU ÎNDEPLINEȘTE criteriul prevăzut la art. 5 alin. (1) lit. c) din Regulament.

Motivarea concluziei (obligatorie în ambele situații):

6. Elemente relevante pentru aplicarea grilei de punctaj

7. Propuneri privind măsurile de sprijin (plan de intervenție)

Data	Întocmit (nume, funcție, semnătură)	Luat la cunoștință (solicitant)

COMPONENȚA ȘI ATRIBUȚIILE Comisiei de analiză a cererilor, selecție a beneficiarilor și repartizare a locuințelor nZEB plus pentru tineri

A. Componenta comisiei

Funcția / compartimentul	Calitatea în comisie	Rol
Viceprimarul Municipiului Toplița	președinte	conduce lucrările comisiei
Șeful ori reprezentantul Compartimentului Spațiu Locativ	membru	verifică și analizează
Reprezentantul Direcției de Asistență Socială (asistent social)	membru	verifică și analizează
Consilier juridic – Compartimentul Juridic	membru	verifică legalitatea
Reprezentantul Direcției Economice	membru	verifică și analizează
Doi consilieri locali, desemnați de Consiliul Local	membri	verifică și analizează
Funcționar public din cadrul Compartimentului Spațiu Locativ	secretarul comisiei, fără drept de vot	asigură secretariatul

Componenta nominală a comisiei se stabilește prin dispoziție a Primarului Municipiului Toplița.

B. Atribuții

- a) verifică dosarele înregistrate sub aspectul legalității, al conformității administrative și al documentației;
- b) solicită, după caz, clarificări și documente suplimentare, în condițiile art. 10 din Regulament;
- c) analizează ancheta socială și se pronunță asupra îndeplinirii condițiilor de eligibilitate, declarând dosarele ADMIS sau RESPINS, cu menționarea motivelor;
- d) aplică grila de punctaj prevăzută în anexa nr. 3 și completează fișa de calcul al punctajului, motivând punctajele care presupun apreciere;
- e) întocmește proiectul listei de priorități și îl transmite în vederea afișării și a supunerii spre aprobare Consiliului Local;
- f) întocmește lista de repartizare, corelând structura locuințelor disponibile cu componența familiilor solicitante și cu măsurile de evitare a segregării sociale;
- g) verifică menținerea condițiilor de eligibilitate anterior emiterii repartițiilor și propune emiterea acestora;
- h) actualizează anual lista de priorități și propune repartizarea locuințelor devenite vacante;
- i) verifică anual menținerea condițiilor de eligibilitate pe durata contractelor și propune măsurile care se impun;
- j) analizează cererile de schimb de locuințe și formulează propuneri.

C. Reguli de funcționare

- comisia lucrează în prezența a cel puțin două treimi dintre membri și adoptă decizii cu votul majorității membrilor prezenți;

- lucrările se consemnează în procese-verbale semnate de toți membrii prezenți, în care se menționează motivele admiterii sau respingerii fiecărei cereri și punctajele acordate;
- membrii comisiei semnează, la începutul fiecărei sesiuni de evaluare, declarații de imparțialitate, de confidențialitate și privind evitarea conflictului de interese, potrivit legislației aplicabile și obligațiilor asumate prin Contractul de finanțare nr. 5/06.12.2022;
- membrii comisiei nu participă la analiza și la votul asupra cererilor formulate de persoane care le sunt soț sau soție, rudă ori afin până la gradul IV inclusiv; abținerea se consemnează în procesul-verbal.

COMPONENȚA ȘI ATRIBUȚIILE Comisiei de soluționare a contestațiilor privind repartizarea locuințelor nZEB plus pentru tineri

A. Componența comisiei

Funcția / compartimentul	Calitatea în comisie	Observații
Secretarul general al Municipiului Toplița	președinte	nu face parte din comisia de analiză
Consilier juridic, altul decât cel din comisia de analiză	membru	nu face parte din comisia de analiză
Reprezentantul Direcției de Asistență Socială, altul decât cel din comisia de analiză	membru	nu face parte din comisia de analiză
Reprezentantul Compartimentului Urbanism / Administrarea domeniului public	membru	nu face parte din comisia de analiză
Un consilier local, desemnat de Consiliul Local	membru	nu face parte din comisia de analiză
Funcționar public desemnat	secretarul comisiei, fără drept de vot	asigură secretariatul

Componența nominală a comisiei se stabilește prin dispoziție a Primarului Municipiului Toplița. Nicio persoană nu poate face parte simultan din Comisia de analiză a cererilor, selecție a beneficiarilor și repartizare a locuințelor și din Comisia de soluționare a contestațiilor.

B. Atribuții

- primește și înregistrează contestațiile formulate împotriva rezultatelor evaluării și a deciziilor Comisiei de analiză a cererilor, selecție a beneficiarilor și repartizare a locuințelor;
- analizează contestațiile și solicită clarificări din partea contestatarilor și/sau a comisiei de analiză, precum și, dacă este cazul, reluarea ori completarea anchetei sociale;
- soluționează contestațiile prin decizie motivată, în termen de maximum 15 zile lucrătoare de la data înregistrării;
- comunică în scris contestatarilor soluția adoptată și dispune, după caz, refacerea punctajului și modificarea corespunzătoare a listei de priorități;
- consemnează activitatea în procese-verbale.

C. Reguli de funcționare

- contestațiile se depun în termen de 10 zile lucrătoare de la data afișării proiectului listei de priorități;
- contestația se formulează în scris și se depune la registratura Primăriei Municipiului Toplița ori se transmite prin mijloace electronice;
- comisia lucrează în prezența a cel puțin două treimi dintre membri și adoptă decizii cu votul majorității membrilor prezenți;
- membrilor comisiei le sunt aplicabile în mod corespunzător regulile privind imparțialitatea, confidențialitatea și conflictul de interese prevăzute în anexa nr. 5 lit. C;

— deciziile Comisiei de soluționare a contestațiilor pot fi atacate la instanța de contencios administrativ competentă, în condițiile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE

**pentru locuințele nZEB plus pentru tineri aflate în proprietatea publică a Municipiului
Toplita, str. Sportivilor nr. 5**

Nr. din

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. MUNICIPIUL TOPLIȚA, cu sediul în municipiul Toplița, str. Nicolae Bălcescu nr. 14, județul Harghita, CUI 4245178, telefon 0266 341 871, e-mail secretariat@primariatoplit.ro, reprezentat legal prin Primar, domnul Buzilă Victor Sebastian, în calitate de proprietar, denumit în continuare LOCATOR, pe de o parte,

Si

Domnul/Doamna _____, CNP
 _____, legitimat/ă cu _____ seria _____ nr. _____, eliberat de
 _____ la data de _____, domiciliat/ă în
 _____, telefon _____, e-mail
 _____, în calitate de chiriaș, denumit/ă în continuare LOCATAR, pe de altă
 parte,

având în vedere:

- Contractul de finanțare nr. 5/06.12.2022, încheiat cu Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, pentru Proiectul nr. C10-I2-82, finanțat prin PNRR, Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2;
- Ghidul specific aferent Componentei C10 – Fondul local, aprobat prin Ordinul M.D.L.P.A. nr. 999/2022, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Toplița nr. ____/____ privind aprobarea Regulamentului privind condițiile, criteriile și procedura de repartizare, închiriere și administrare a locuințelor nZEB plus pentru tineri (denumit în continuare Regulamentul);
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Toplița nr. ____/____ privind aprobarea listei de priorități;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Toplița nr. ____/____ privind stabilirea nivelului chiriei;
- Repartiția nr. ____/____ și cererea înregistrată sub nr. ____/____;
- Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, H.G. nr. 1275/2000 și art. 1777–1835 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată.

a intervenit prezentul contract de închiriere.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2. (1) Obiectul contractului îl constituie închirierea locuinței nZEB plus pentru tineri, situată în municipiul Toplița, str. Sportivilor nr. 5, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, județul Harghita,

înscrisă în Cartea Funciară nr. _____ a municipiului Toplița, cu suprafața utilă de _____ mp, aflată în proprietatea publică a Municipiului Toplița.

(2) Suprafața locuibilă este de _____ mp, iar suprafața dependințelor este de _____ mp, potrivit fișei suprafețelor locative închiriate, prevăzută în anexa nr. 7.2.

(3) Locuința va fi folosită exclusiv de locatar împreună cu următorii membri ai familiei sale:

Nr.	Nume și prenume	Calitatea	CNP
1			
2			
3			
4			
5			

Art. 3. Locuința se predă în stare de folosință, cu dotările și instalațiile consemnate în procesul-verbal de predare-primire, prevăzut în anexa nr. 7.3, care face parte integrantă din prezentul contract.

Art. 4. Locuința face parte dintr-o investiție finanțată prin PNRR și își păstrează destinația de locuință pentru tineri proveniți din grupuri vulnerabile sau din comunități marginalizate. Locatarul ia cunoștință de acest regim juridic și de obligațiile ce decurg din el.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 5. (1) Durata locațiunii este de 5 (cinci) ani, de la data de _____. _____. 20 ____ până la data de _____. _____. 20 ____, contractul intrând în vigoare la data semnării lui de către ambele părți.

(2) Contractul poate fi prelungit prin act adițional, pe perioade succesive de câte 5 ani, dacă se mențin condițiile de eligibilitate prevăzute la art. 5 alin. (1) lit. b)–f) din Regulament și au fost respectate obligațiile contractuale și obiectivele planului de intervenție. Cererea de prelungire se depune cu cel puțin 60 de zile înainte de expirarea termenului, însoțită de declarația de venituri și de actele doveditoare.

(3) Anual, locatarul are obligația de a depune documentele necesare reconfirmării îndeplinirii condițiilor de eligibilitate, cu excepția condiției de vârstă. Împlinirea vârstei de 35 de ani pe parcursul executării contractului nu constituie motiv de încetare a acestuia.

(4) Constituie motive de neprelungire a contractului: existența, la data expirării, a unor debite neachitate și neșalonate reprezentând chirie, fond de reparații sau utilități; neîndeplinirea condițiilor de eligibilitate; constatarea, pe durata contractului, a oricăreia dintre situațiile prevăzute la art. 17 alin. (1).

IV. CHIRIA ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art. 6. (1) Pentru folosința locuinței, locatarul datorează lunar locatorului o chirie în cuantum de _____ lei/lună, stabilită potrivit art. 25 din Regulament și H.C.L. nr. ____/20 ____, conform fișei de calcul al chiriei care constituie anexa nr. 7.1 la prezentul contract.

(2) Chiria se determină ca procent din venitul net mediu lunar pe membru de familie – 10%, 15% sau 20%, potrivit art. 25 alin. (2) din Regulament – și se plafonează la 40% din costul mediu lunar de întreținere aferent unității locative. Chiria datorată este valoarea cea mai mică dintre cele două.

(3) Chiria se recalculează ori de câte ori intervin modificări ale veniturilor locatarului și cel puțin o dată pe an, cu ocazia reconfirmării condițiilor de eligibilitate. Chiria recalculată se comunică în scris locatarului și se aplică începând cu luna următoare comunicării.

Art. 7. (1) Plata chiriei se face lunar, până la data de 25 a lunii în curs pentru luna în curs, prin virament bancar în contul locatorului nr. _____, deschis la Trezoreria Toplița, sau în numerar, la casieria locatorului.

(2) Lunar, locatarul achită suplimentar suma de _____ lei, reprezentând 10% din valoarea chiriei, cu titlu de fond de reparații, dacă această cotă a fost aprobată prin hotărârea Consiliului Local prevăzută la art. 6 alin. (1).

Art. 8. Pentru neplata la termen a chiriei și a cotei de fond de reparații, locatarul datorează penalități de întârziere de 0,1% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi ulterioară scadenței, fără ca totalul penalităților să poată depăși cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

Art. 9. Cheltuielile cu utilitățile individuale contorizate (energie electrică, apă, canalizare, salubritate, gaze naturale, energie termică) revin în sarcina locatarului, care are obligația de a încheia contracte directe cu furnizorii în termen de 30 de zile de la preluarea locuinței.

Art. 10. Locatarul are obligația de a depune declarația fiscală în vederea stabilirii impozitului sau taxei pe clădiri, potrivit art. 455 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, în termen de 30 de zile de la încheierea prezentului contract.

Art. 11. Locatarul poate fi scutit, la cerere, de la plata chiriei, pentru perioade de cel mult 3 luni cumulat într-un an calendaristic, în condițiile art. 26 din Regulament. Persoanele cu handicap grav sau accentuat beneficiază de scutirile prevăzute de Legea nr. 448/2006, republicată.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 12. Locatorul are următoarele obligații principale:

- a) să predea locuința în stare normală de folosință, pe bază de proces-verbal de predare-primire;
- b) să asigure folosința liniștită și utilă a locuinței pe toată durata contractului;
- c) să efectueze reparațiile capitale și lucrările de consolidare, precum și întreținerea structurii de rezistență, a elementelor de construcție exterioare, a spațiilor comune și a instalațiilor comune ale clădirii;
- d) să mențină performanța energetică nZEB plus a clădirii;
- e) să asigure, din bugetul local, diferența dintre costurile de întreținere a imobilului și sumele încasate cu titlu de chirie;
- f) să încaseze chiria și să elibereze documentele justificative;
- g) să asigure măsurile complementare de sprijin social, educațional și de ocupare prevăzute în planul de intervenție;
- h) să prelucreze datele cu caracter personal ale locatarului cu respectarea Regulamentului (UE) 2016/679 și a Legii nr. 190/2018.

Art. 13. Locatarul are următoarele obligații principale:

- a) să preia locuința pe bază de proces-verbal de predare-primire și să o folosească cu prudență și diligență, potrivit destinației de locuit;
- b) să achite chiria, fondul de reparații și cheltuielile cu utilitățile, la termenele stabilite;
- c) să locuiască efectiv și neîntrerupt în locuință, împreună cu membrii de familie înscrși în contract;
- d) să efectueze lucrările de întreținere și reparațiile locative care îi revin potrivit art. 1788 și art. 1802 din Codul civil;
- e) să nu subînchirieze locuința, să nu ceseze contractul, să nu cedeze folosința acesteia sub nicio formă și să nu îi schimbe destinația;
- f) să nu efectueze modificări ale construcției sau ale instalațiilor fără acordul prealabil scris al locatorului;
- g) să respecte regulile de conviețuire în imobil, liniștea și ordinea publică, normele de igienă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit Legii nr. 307/2006, și normele de protecție a mediului;
- h) să respecte obiectivele și termenele stabilite prin planul de intervenție și să permită monitorizarea acestuia;
- i) să comunice locatorului, în termen de 15 zile calendaristice, orice modificare a componenței familiei, a veniturilor, a situației patrimoniale, locative sau a domiciliului, de natură să influențeze îndeplinirea condițiilor de eligibilitate;
- j) să permită accesul reprezentanților locatorului, cu notificare prealabilă de minimum 48 de ore, pentru verificarea modului de folosire și de întreținere a locuinței și a respectării condițiilor contractuale, precum și, fără notificare, în caz de urgență;
- k) să restituie locuința la încetarea contractului, în starea în care a preluat-o, cu excepția uzurii normale.

Art. 14. Este interzisă subînchirierea locuinței, cesiunea contractului, transmiterea sub orice formă a dreptului de folosință, precum și schimbarea destinației spațiului închiriat. Titularul contractului poate lua în spațiu numai membrii familiei, cu acordul prealabil scris al locatorului. Orice clauză contrară este nulă de drept.

VI. ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 15. Contractul încetează în cazurile prevăzute la art. 31 alin. (1) din Regulament, respectiv: la expirarea termenului, dacă nu a fost prelungit; prin acordul de voință al părților; prin denunțarea unilaterală de către locatar, cu un preaviz de minimum 60 de zile; prin reziliere; la pierderea locuinței; la decesul titularului ori la părăsirea locuinței de către acesta, sub rezerva art. 16.

Art. 16. În cazul decesului titularului contractului ori al părăsirii locuinței de către acesta, închirierea poate continua, până la expirarea duratei contractului, în beneficiul soțului sau soției, al descendenților ori al ascendenților care au locuit împreună cu titularul și sunt menționați în contract, dacă îndeplinesc condițiile prevăzute la art. 5 din Regulament, cu excepția condiției de vârstă, în condițiile art. 1834 din Codul civil și ale art. 33 din Regulament.

Art. 17. (1) Contractul se reziliază de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, în temeiul pactului comisoriu convenit de părți potrivit art. 1553 din Codul civil, dacă locatarul se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) nu a achitat chiria, fondul de reparații ori cheltuielile cu utilitățile timp de 3 luni consecutive;
- b) a subînchiriat locuința, a cesionat contractul ori a cedat folosința acesteia unui terț;
- c) a schimbat destinația locuinței;
- d) a produs degradări însemnate locuinței, instalațiilor, bunurilor aferente ori părților comune;
- e) a avut un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței de către ceilalți locatari, constatat prin acte ale organelor competente;
- f) nu a ocupat efectiv locuința timp de 3 luni consecutive, fără notificarea prealabilă și motivată a locatorului;
- g) a dobândit, el sau un membru al familiei, o locuință în proprietate ori folosința unei alte locuințe din fondul locativ public, ori a beneficiat de sprijinul statului pentru realizarea sau achiziționarea unei locuințe;
- h) a obținut repartiția pe baza unor declarații sau documente false;
- i) se constată, cu ocazia a două verificări consecutive, că locuința este ocupată și de alte persoane decât titularul și persoanele menționate în prezentul contract.

(2) Părțile convin în mod expres că, în situațiile prevăzute la alin. (1), rezilierea operează de plin drept, prin simpla notificare scrisă a locatorului, locatarul renunțând la beneficiul punerii în întârziere și la orice termen de grație.

(3) Contractul se reziliază, în condițiile dreptului comun, și pentru celelalte motive prevăzute la art. 31 alin. (2) din Regulament, respectiv pentru neîndeplinirea condițiilor de eligibilitate, pentru depășirea de către venitul net mediu lunar pe membru de familie a câștigului salarial mediu net pe economie timp de doi ani fiscali consecutivi, pentru nerespectarea repetată și nejustificată a obligațiilor din planul de intervenție și pentru necomunicarea modificărilor prevăzute la art. 13 lit. i).

(4) Anterior rezilierii pentru neîndeplinirea condițiilor de eligibilitate sau pentru neplata sumelor datorate, Direcția de Asistență Socială evaluează situația familiei și propune, dacă este cazul, măsuri de sprijin, inclusiv reeșalonarea debitelor ori acordarea de ajutoare de urgență, în condițiile legii.

Art. 18. (1) În toate cazurile de încetare sau de reziliere, locatarul are obligația de a preda locuința pe bază de proces-verbal, liberă de bunuri și persoane, în termen de 30 de zile de la data notificării, respectiv de la data încetării, și de a achita integral sumele datorate până la data predării efective.

(2) După efectuarea lucrărilor de igienizare, reparații și curățenie necesare, contravaloarea acestora se reține din fondul de reparații constituit, iar diferența, dacă este cazul, se recuperează de la fostul locatar, în condițiile legii.

(3) Îmbunătățirile și amenajările neridicate de locatar la momentul restituirii devin proprietatea locatorului, fără despăgubiri.

Art. 19. Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei, în condițiile art. 1798 din Codul civil, iar la încetarea locațiunii, pentru evacuarea locatarului, în condițiile art. 1809 alin. (2) și (3) din Codul civil. În acest scop, un exemplar al contractului se înregistrează la organul fiscal teritorial competent, prin grija locatorului.

VII. PREDAREA-PRIMIREA LOCUINȚEI

Art. 20. (1) Predarea-primirea locuinței se realizează în termen de cel mult 15 zile de la semnarea contractului, pe bază de proces-verbal întocmit potrivit anexei nr. 7.3.

(2) Starea locuinței la momentul predării și al restituirii se dovedește prin procesul-verbal de predare-primire.

VIII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 21. Orice modificare a clauzelor contractuale se face numai în scris, prin act adițional semnat de ambele părți.

Art. 22. Comunicările între părți se fac în scris, la adresele menționate în preambul, cu confirmare de primire; comunicările pot fi făcute și prin poștă electronică, cu confirmarea primirii.

Art. 23. Datele cu caracter personal se prelucrează în conformitate cu Regulamentul (UE) 2016/679 și cu Legea nr. 190/2018, exclusiv în scopul executării prezentului contract, al monitorizării măsurilor de acompaniere socială și al raportării către finanțator.

Art. 24. Prevederile prezentului contract se completează cu dispozițiile Regulamentului aprobat prin H.C.L. nr. ____/2026, cu Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, și cu dispozițiile Codului civil privind contractul de locațiune.

Art. 25. Litigiile decurgând din executarea prezentului contract se soluționează pe cale amiabilă, iar în caz contrar, de instanțele judecătorești competente de la sediul locatorului.

Art. 26. Sunt anexe și fac parte integrantă din prezentul contract: anexa nr. 7.1 – Fișa de calcul al chiriei; anexa nr. 7.2 – Fișa suprafețelor locative închiriate; anexa nr. 7.3 – Procesul-verbal de predare-primire; planul de intervenție.

Art. 27. Prezentul contract s-a încheiat astăzi, _____, la sediul locatorului, în 3 (trei) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar pentru organul fiscal teritorial.

**LOCATOR,
MUNICIPIUL TOPLIȚA**

Vizat, Compartimentul Juridic

Vizat, Direcția Economică

LOCATAR,

(nume, prenume și semnătura)

FIȘA DE CALCUL AL CHIRIEI

Locatar: _____ Apartament nr. _____

A. Determinarea venitului

Nr.	Element	Valoare
1	Venit total net al familiei în ultimele 12 luni (lei)	
2	Număr de membri de familie	
3	Venit net mediu lunar pe membru de familie (lei) [rd. 1 : rd. 2 : 12]	

B. Determinarea procentului aplicabil [art. 25 alin. (2) din Regulament]

Situația	Procent	Bifă
Venit net mediu lunar pe membru de familie $\leq$ salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată	10%	☐
Salariul minim net < venit $\leq$ 75% din câștigul salarial mediu net pe economie	15%	☐
75% din câștigul salarial mediu net < venit < câștigul salarial mediu net pe economie	20%	☐

C. Calculul chiriei

Nr.	Element	Valoare
1	Chirie rezultată din aplicarea procentului (lei/lună)	
2	Cost mediu lunar de întreținere aferent apartamentului (lei)	
3	Plafon individual [40% din valoarea de la rd. 2]	
4	CHIRIE LUNARĂ DATORATĂ – valoarea cea mai mică dintre rd. 1 și rd. 3	
5	Fond de reparații [10% din valoarea de la rd. 4], dacă este aprobat prin H.C.L.	
6	TOTAL DE PLATĂ LUNAR [rd. 4 + rd. 5]	

Chiria se recalculează ori de câte ori intervin modificări ale veniturilor locatarului și cel puțin o dată pe an. Dacă respectarea limitei de 40% din costurile de întreținere a clădirii, prevăzută la art. 25 alin. (1) din Regulament, impune o reducere suplimentară, chiriile individuale se reduc proporțional.

LOCATOR,

LOCATAR,

FIȘA SUPRAFETELOR LOCATIVE ÎNCHIRIATE

Imobil: municipiul Toplița, str. Sportivilor nr. 5, județul Harghita, CF nr. _____

Caracteristici: clădire nZEB plus, racordată la rețelele de energie electrică, apă și canalizare.

A. Date privind locuința închiriată

Nr.	Denumirea încăperii	Suprafața (mp)	Folosință exclusivă	Folosință comună
1	Cameră			
2	Cameră			
3	Bucătărie			
4	Baie			
5	Hol			
6	Balcon/terasă			
	TOTAL			

B. Membrii de familie care locuiesc și gospodăresc împreună cu locatarul

Nr.	Nume și prenume	Calitatea	Anul nașterii	CNP	Ocupația	Venit net
1		titular				
2						
3						
4						
5						

LOCATOR,

LOCATAR,

Anexa nr. 7.3 la Contractul de închiriere nr. _____ / _____

ROMÂNIA · JUDEȚUL HARGHITA · MUNICIPIUL TOPLIȚA

Nr. _____ / _____

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Încheiat astăzi, _____, la adresa imobilului din municipiul Toplița, str. Sportivilor nr. 5, județul Harghita, între MUNICIPIUL TOPLIȚA, cu sediul în municipiul Toplița, str. Nicolae Bălcescu nr. 14, județul Harghita, în calitate de LOCATOR, reprezentat prin _____, și domnul/doamna _____, cu domiciliul în _____, în calitate de LOCATAR.

S-a procedat la predarea-primirea locuinței nZEB plus pentru tineri, ap. nr. _____, cu suprafața utilă de _____ mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. _____ a municipiului Toplița, care face obiectul Contractului de închiriere nr. _____ / _____.

A. Date despre imobil

Nr.	Denumirea încăperii	Suprafața utilă (mp)	Starea constatată
1	Hol		
2	Cameră		
3	Cameră		
4	Bucătărie		
5	Baie		
6	Balcon/terasă		

B. Starea instalațiilor și a dotărilor

Element	Stare	Observații
Instalație electrică		
Instalație sanitară		
Instalație de încălzire / ventilație		
Tâmplărie și geamuri		
Finisaje interioare		
Dotări predate (mobilier, echipamente)		

C. Indexul contoarelor la data predării

Utilitate	Serie contor	Index
Energie electrică		
Apă rece		
Gaze naturale / energie termică		

D. Chei predate: _____ seturi.

Observații:

Prezentul proces-verbal a fost întocmit în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte, și face parte integrantă din contractul de închiriere.

AM PREDAT – LOCATOR,

AM PRIMIT – LOCATAR,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI TOPLIȚA,**

Întocmit,

Compartiment amenajare teritoriu, administrare patrimoniu, mediu
Bucur Lucia

**INIȚIATOR,
PRIMARUL MUNICIPIULUI TOPLIȚA**
Buzilă Victor Sebastian

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI TOPLIȚA**

Ciobanu Mihail
