**REGULAMENT**

**cu privire la evidența, modul de atribuire**

**și folosire a locuințelor sociale și de serviciu**

1. **DISPOZIȚII GENERALE**
2. Regulamentul cu privire la evidența, modul de atribuire și folosire a locuințelor sociale și de serviciu (în continuare – Regulament) stabilește procedurile de evidență, atribuire și folosire a locuințelor sociale.
3. Locuința socială se atribuie în locațiune persoanei sau familiei care pretinde la o asemenea locuință care are viză de domiciliu pe teritoriul comunei Stăuceni, venitul căruia este mai mic decât valoarea estimată a venitului pentru strictul necesar.
4. Locuințele de serviciu se acordă persoanelor şi membrilor familiilor lor dacă nu deţin o locuinţă în proprietate în aceeaşi unitate administrativ-teritorială la momentul încheierii contractului de locaţiune.
5. Persoanele care nu dispun de un loc de trai și care sunt angajate în cadrul unei instituții publice locale, poate alege între semnarea unui contract de locațiune pentru locuință socială sau de serviciu.
6. Norma suprafeţei locuibile pentru locuinţa socială se stabileşte în mărime de 9 m2 și 10 m2 în cazul persoanelor care utilizează permanent un fotoliu rulant, pentru fiecare persoană, iar surplusul suprafeţei nu poate depăşi 12 m2 pentru o familie în cazul în care locuinţele nu au fost construite conform standardelor pentru locuinţele sociale.
7. La atribuirea în locaţiune a locuinţelor sociale nu se admite instalarea într-o cameră a persoanelor de sexe diferite cu vîrsta de peste 9 ani, cu excepţia soţilor.
8. Persoanelor în etate şi celor cu dizabilitățili li se acordă, la solicitare, locuinţe la etaje inferioare.
9. Locuințele sociale se atribuie în locațiune persoanelor sau familiilor luate în evidenţă în temeiul deciziei consiliului local, fapt care se aduce la cunoştinţa persoanelor în scris în termen de 15 zile de la ziua adoptării deciziei.
10. Pentru persoanele luate în evidenţă la locul de domiciliu sau reședință de către primăria Stăuceni, ordinea de succesiune se stabileşte într-o listă, care se aprobă de către primarul localității.
11. Pentru locațiunea spațiilor închiriate, beneficiarii vor achita o taxă lunară, mărimea căreia va fi aprobată de către Consiliul Local Stăuceni.
12. **EVIDENȚA PERSOANELOR CARE** **NECESITĂ LOCUINȚE SOCIALE**
13. Evidența persoanelor care necesită locuințe sociale se efectuează de către autoritățile administrației publice locale. În acest scop în cazul în care apar situații prevăzute de lege, se instituie comisii consultative pentru domeniul locuințelor (în continuare – comisii), din care fac parte, după caz, consilieri locali (nu mai mult de 3), un reprezentant al structurii de administrare a fondului de locuințe, un reprezentant al structurilor locale din domeniul sănătății, reprezentanți (nu mai mult de 3) ai organizațiilor necomerciale, inclusiv asociații obștești ale persoanelor cu dizabilități.
14. Lucrările de secretariat ale comisiei se ţin de către un reprezentant al primăriei.
15. Componența și modul de activitate al comisiilor se aprobă de către consiliul local.
16. Propunerile comisiei asupra chestiunilor privind evidența persoanelor care solicită locuință socială şi atribuirea locuințelor se examinează de către consiliul local cu adoptarea unei decizii, în termen de cel mult 2 luni de la data luării în evidenţă.
17. Condițiile de acordare a locuințelor, precum și actele necesare pentru acordarea locuințelor sociale sunt prevăzute în prezentul Regulament.
18. **CONDIȚIILE DE ACORDARE A LOCUINȚELOR SOCIALE**
19. Locuința socială se atribuie la apariția necesității, în locațiune persoanelor sau familiilor luate în evidență al căror venit lunar pentru fiecare membru al familiei nu depășește minimul de existență stabilit pe țară şi care întrunesc:

**cumulativ următoarele condiții obligatorii:**

a) nu au în proprietate locuință în Republica Moldova şi peste hotarele ei, teren pentru construcția de locuinţe, terenuri cu altă destinație sau casă construită în întovărășirile pomicole, precum şi nu au deținut în proprietate o locuință în ultimii 5 ani în Republica Moldova;

b) nu au beneficiat din partea statului şi a autorităţilor administrației publice locale de credite preferențiale pentru construcția sau procurarea locuinței şi susținere exprimată prin materiale de construcție sau prin asistenţă financiară;

c) nu au participat la privatizarea locuințelor, terenurilor pentru construcție şi a loturilor pomicole obținute anterior de la stat.

**şi una dintre următoarele condiţii suplimentare:**

a) dispun, în fondul public de locuinţe, pentru fiecare membru al familiei de o suprafaţă locuibilă totală sub norma minimă stabilită pentru suprafaţa locuibilă totală a locuinţei sociale;

b) locuiesc într-o locuinţă din fondul public de locuinţe care nu corespunde exigenţelor tehnice şi sanitare stabilite pentru locuinţă, fapt ce se confirmă printr-un raport tehnic eliberat de organul public abilitat;

1. Locuinţele sociale se oferă reprezentanţilor categoriilor eligibile în următoarele proporţii:

10% – persoanelor cu dizabilități severe;

15% – familiilor care întreţin minori cu dizabilități severe;

50% – familiilor tinere, în sensul Legii nr. 215 din 29 iulie 2016 cu privire la tineret, care nu dispun de o locuinţă;

15% – familiilor în care s-au născut tripleţi, cvadrupleţi sau mai mulţi copii simultan;

10% – tinerilor cărora li s-a stabilit statut de copil rămas fără ocrotire părintească pînă la vîrsta de 18 ani sau pînă la dobîndirea/atribuirea capacității de exercițiu depline şi care nu au beneficiat de locuinţă din partea statului.

1. Înainte de atribuirea locuințelor, comisia cercetează din nou condiţiile de locuit ale fiecărei persoane înscrise în lista ordinii de succesiune căruia se prevede să i se aloce o locuință şi prezintă propunerile sale consiliului local.
2. Înainte de adoptarea deciziei de către consiliul local cu privire la atribuirea locuinței, în cazul schimbării datelor privind starea civilă sau socială, persoanele care solicită locuințe sociale trebuie să prezinte încă o dată actele prevăzute în pct. 23 din prezentul Regulament, consimţămîntul în scris al membrilor majori ai familiei la includerea lor în contractul de locațiune, precum şi angajamentul în scris al membrilor majori ai familiei prin care se obligă ca, după atribuirea locuinței, să elibereze încăperile de locuit ocupate mai înainte din fondul public.
3. Dacă în locuința în care locuiesc doi sau mai mulţi locatari s-a eliberat o cameră ce nu este izolată de o altă încăpere de locuit, ea i se transmite locatarului care ocupă încăperea alăturată în cazul în care ultimul întrunește condițiile expuse în prezentul Regulament, în temeiul cererii depuse la primărie.
4. Cînd locatarul trece dintr-o locuință în alta împreună cu toată familia, el este obligat să elibereze şi să predea administratorului de locuinţe, în baza unui proces-verbal, locuința ocupată mai înainte şi instalațiile din ea, respectînd condiţiile prevăzute în contractul de locațiune.
5. Locatarii cu care a fost semnat contractul de locațiune trebuie să se instaleze în locuințele contractate într-un termen de pînă la 15 zile. În cazul în care locatarul nu se încadrează în termenul stabilit, acestuia i se poate acorda un termen suplimentar de 15 zile, cu condiţia informării prealabile de către locatar referitor la acordarea termenului suplimentar. În cazul în care nu se respectă nici termenul suplimentar acordat, contractul de locațiune se reziliază.
6. **ACTELE NECESARE PENTRU ACORDAREA LOCUINȚEI SOCIALE**
7. Solicitantul locuinței sociale trebuie să prezinte următoarele acte confirmatoare:
8. copia actului de identitate al solicitantului și copiile actelor de identitate ale membrilor adulți ai familiei acestuia;
9. copiile certificatelor de naştere ale copiilor minori;
10. copia actului de identitate ale persoanelor aflate la întreținerea solicitantului şi a certificatelor de la subdiviziunea de asistenţă socială a autorității administraţiei publice locale;
11. copia contractului de locațiune a locuinței;
12. certificatul privind lipsa de proprietăți ale solicitantului, membrilor familiei acestuia sau ale persoanelor aflate la întreținere, eliberat de către organul cadastral teritorial;
13. certificatul privind faptul că persoanele solicitante nu au deținut în proprietate o locuinţă în ultimii 5 ani în Republica Moldova, eliberat de către organul cadastral teritorial;
14. certificatul eliberat de autoritățile administraţiei publice locale a unităților administrativ-teritoriale pe al cărei teritoriu persoana solicitantă a domiciliat sau a avut reședință şi nu a primit anterior locuință sau teren pentru construcții;
15. certificatul care confirmă faptul că aceștia nu au beneficiat din partea statului şi autorităţilor administraţiei publice locale de credite preferenţiale şi susţinere exprimată prin materiale de construcţii pentru edificarea de locuinţe sau asistenţă financiară, indemnizaţii unice pentru construcţia sau procurarea spaţiului locativ, sau restaurarea caselor vechi, în schimbul acordării creditelor preferenţiale, eliberat de primăria localității în care solicitantul și membrii familiei acestuia au domiciliu sau reședință;
16. certificatul cu privire la venitul solicitantului şi venitul membrilor familiei sale sau altor persoane aflate la întreţinere pentru ultimii 3 ani, inclusiv venitul obţinut din dobînda unor conturi de depozit, alocaţii, beneficii şi beneficii sociale în numerar, eliberat de angajator/autoritatea fiscală/banca;
17. certificatul de la locul de muncă de bază care atestă că beneficiarul este angajat sau certificatul de la Agenţia Teritorială pentru Ocuparea Forţei de Muncă, în cazul în care este şomer;
18. certificatul eliberat de primăria localității în care solicitantul are domiciliu sau reședință, prin care se confirmă că suprafaţa locativă ce le revine fiecărui membru de familie al solicitantului este sub nivelul normei minime prevăzute prin lege;
19. decizia Comisiei tehnico-sanitare constituite în conformitate cu prevederile Regulamentului privind modul de efectuare a cercetării tehnico-sanitare a locuințelor pentru recunoașterea lor ca fiind inutilizabile pentru locuit, precum și modul de folosire, reamenajare sau demolare, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 175 din 23 februarie 2016.
20. Actele enumerate la pct. 24 lit. e)-l) nu se solicită de la tinerii cărora li s-a stabilit statut de copil rămas fără ocrotire părintească pînă la vîrsta de 18 ani sau pînă la dobîndirea/atribuirea capacității de exercițiu depline şi nu au beneficiat de locuinţă din partea statului.
21. Persoanele care se bucură de dreptul prioritar de a primi locuinţă socială conform art. 10 alin. (2) din Legea nr. 75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe, trebuie să prezinte suplimentar documentele ce confirmă acest drept, inclusiv:

1) copia certificatului privind gradul de dizabilitate şi capacitatea de muncă a solicitantului sau a persoanelor cu dizabilități aflate la întreţinerea acestuia;

2) copia certificatului de căsătorie, în cazul familiilor tinere;

3) copiile certificatelor de naștere ale copiilor tripleţi, cvadrupleţi sau mai multor copii născuţi simultan.

1. Cererea depusă se înregistrează în registrul de evidență menționat în pct. 15 din prezentul Regulament.
2. Lista actelor enumerate se prezintă și pentru prelungirea contractului de locaţiune, însoțită de o cerere pentru prelungirea contractului. Documentele urmează să fie prezentate la consiliul local cu cel puţin 6 luni înainte de expirarea valabilității contractului.
3. Dosarul persoanei solicitante de locuință socială se formează de către organul abilitat al autorităţii administrației publice locale.
4. În caz de deces al persoanei care se afla în evidență împreună cu familia sa, membrii familiei acesteia au dreptul să rămînă în evidență pentru îmbunătățirea condiţiilor locative dacă se mențin temeiurile stipulate în art. 10 din Legea nr. 75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe și temeiul prezentului Regulament.
5. Persoanele care necesită locuinţe sociale sunt scoase din evidenţă în baza deciziei consiliului local în cazurile prevăzute în Legea nr. 75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe.
6. **LOCUINȚELE DE SERVICIU**
7. Locuinţele de serviciu se acordă în legătură cu activarea la o instituție publică din comuna Stăuceni sau satul Goianul Nou, persoanelor şi membrilor familiilor lor dacă nu deţin o locuinţă în proprietate în aceeaşi unitate administrativ-teritorială. Obţinerea de către persoană a altei locuinţe constituie temei pentru rezilierea contractului de locaţiune.
8. Folosirea locuinţelor de serviciu se efectuează în temeiul contractului de locaţiune încheiat între părți.
9. Dacă după expirarea termenului de valabilitate a contractului de muncă raporturile de muncă între angajator şi locatar au fost prelungite prin alt contract de muncă, locatarului locuinţei de serviciu i se păstrează dreptul de a prelungi termenul de valabilitate a contractului de locaţiune pe durata noului contract de muncă.
10. **FOLOSIREA LOCUINȚELOR SOCIALE ȘI DE SERVICIU**
11. Locuințele de serviciu vor fi folosite de către solicitanți în strictă conformitate cu prevederile contractului de locațiune.
12. Obiect al contractului de locaţiune reprezintă locuinţa izolată, care este constituită din una sau din mai multe camere.
13. Nu pot constitui obiect al contractului de locaţiune o parte de cameră sau o cameră legată de altă cameră printr-o intrare comună (camere adiacente), precum şi încăperile auxiliare (bucătărie, hol, antreu etc.), excepţie făcînd camerele folosite în comun de locatari în cămine.
14. Contractul de locaţiune a locuinţelor de serviciu se încheie între proprietarul locuinţei sau autoritatea abilitată şi locatar pe durata contractului individual de muncă sau pe durata exercitării funcţiei. Valabilitatea contractului de locaţiune a locuinţei de serviciu încetează odată cu încetarea raporturilor de muncă.
15. Contractul de locațiune a locuinței sociale se încheie pe perioada stării de neputință sau pericol a solicitantului. Contractul de locațiune încetează la momentul în care persoana obține un alt loc de trai sau în cazul în care venitul persoanei îi poate asigura minimul necesar pentru existență.
16. **PLATA PENTRU FOLOSIREA LOCUINȚELOR SOCIALE ȘI DE SERVICIU**
17. Plata pentru închirierea locuinţei se percepe reieşind din suprafaţa totală a locuinţei închiriate şi în baza tarifului pentru închirierea locuinţelor, aprobat de Consiliul Local, în temeiul metodologiei aprobate de către Guvern.
18. Pe lîngă plata pentru închirierea locuinţei, locatarul este obligat să efectueze plata pentru apa potabilă şi evacuarea apelor uzate, încălzire, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, transportarea deşeurilor menajere solide şi lichide, ascensor şi pentru alte servicii prestate de locator sau de furnizorul de servicii comunale şi necomunale, conform facturilor prezentate. La solicitarea locatarului, locatorul este obligat să prezinte bonurile de plată ce confirmă cheltuielile respective.
19. Cuantumul chiriei poate fi modificat de comun acord al părţilor sau la cererea uneia dintre părţi, dar nu mai des decât odată pe parcursul unui an.
20. Cuantumul chiriei poate fi modificat de către Locator, unilateral, atunci cînd se modifică unele constante din metodologia de calcul al chiriei, dar nu mai des de o dată pe an.
21. Plata pentru închirierea locuinţei se efectuează conform termenelor stabilite în contractul de locaţiune.
22. În cazul întîrzierii plăţilor, locatarul va achita o penalitate în mărime de 0,01% din suma neachitată la termen, începînd cu prima zi de întîrziere a achitării plăţii.
23. **ELIBERAREA LOCUINȚEI ȘI EVACUAREA DIN LOCUINȚA SOCIALĂ SAU DE SERVICIU**
24. Locatarul este obligat să elibereze locuinţa la data încetării sau rezilierii contractului de locaţiune.
25. Rezilierea contractului de locaţiune se efectuează în conformitate cu prevederile Codului civil al Republicii Moldova, cu acordul comun al părţilor sau din iniţiativa locatarului ori din iniţiativa locatorului.
26. La iniţiativa uneia din părți, contractul de locaţiune se reziliază cu acordarea locatarului a unui preaviz de 1 lună.
27. Locatorul are dreptul să rezilieze contractul de locațiune fără să acorde termen de preavizare în următoarele cazuri:
28. folosirea locuinţei în alte scopuri decît cele prevăzute în contract;
29. neachitarea totală a chiriei sau a mai puţin de jumătate din aceasta pentru o perioadă de cel puţin 3 luni consecutive;
30. locatarul a pricinuit însemnate daune locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor, precum şi oricăror altor bunuri aferente lor;
31. locatarul are un comportament care face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinţei;
32. la cererea asociaţiei de coproprietari în condominiu, atunci cînd locatarul nu şi-a achitat obligaţiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, dacă au fost stabilite în sarcina locatarului prin contractul de locaţiune;
33. refuzul locatarului de a permite executarea lucrărilor de reabilitare a imobilului şi/sau înlocuirea sau repararea reţelelor de utilităţi comune.
34. Propunerea de reziliere a contractului de locaţiune se face în scris.
35. Avizul în scris privind rezilierea contractului de locaţiune se examinează de partea căreia i-a fost adresat în termenul stabilit, dar nu mai mult de o lună din data înaintării lui oficiale.
36. În cazul în care partea căreia i-a fost adresat preavizul despre reziliere a contractului nu a răspuns în scris în termenul stabilit, contractul se consideră reziliat în mod tacit.
37. În cazul refuzului de reziliere a contractului de locaţiune, partea interesată poate cere rezilierea acestuia pe cale judiciară.
38. **CONDIȚIILE DE ATRIBUIRE A LOCUINȚELOR**

**SOCIALE ÎN LEGĂTURĂ CU RECONSTRUCȚIA/REPARAȚIA**

**CAPITALĂ, SCHIMBAREA DESTINAȚIEI SAU**

**DEMOLAREA LOCUINȚEI SOCIALE**

1. Reparația curentă a încăperii de locuit, acordată în locațiune va fi efectuată de către locatarul încăperii, din cont propriu.
2. Reparația capitală a locuințelor sociale, precum și reparația spațiilor comune va fi efectuată de către administrația publică locală. În cazul în care, în rezultatul reparației vor fi îmbunătățite considerabil condițiile de trai în locuințele sociale și sau de serviciu, administrația publică locală va putea solicita ajustarea plății pentru chiria acestora.
3. În cazul în care reparaţia sau reconstrucţia locuinţelor nu poate fi efectuată fără evacuarea locatarului, administrația publică locală va acorda locatarului, pentru perioada lucrărilor de reparaţie, un alt spaţiu de locuit fără rezilierea contractului de locaţiune. În cazul refuzului locatarului şi al membrilor familiei sale de a se muta în locuinţa oferită, proprietarul locuinţei poate să solicite mutarea lor pe cale judiciară.
4. Locuinţa oferită pentru perioada de reparaţie capitală sau reconstrucţie a blocului locativ trebuie să corespundă exigenţelor minimale pentru locuinţă şi să fie în localitatea respectivă.
5. Termenul de efectuare a reparaţiei capitale sau reconstrucţiei locuinţei se stabileşte de comun acord de către locator şi locatar printr-un acord adiţional la contractul de locaţiune.
6. În acordul adiţional se stabilesc condiţiile şi cheltuielile de trecere în altă locuinţă, plata pentru închirierea altei locuinţe, care nu poate depăşi plafonul stabilit anterior, obligațiile şi responsabilitățile ce le revin părților după efectuarea reparaţiei capitale a locuinţei. Trecerea locatarului şi a membrilor familiei sale din locuinţa ocupată de ei în altă locuinţă şi reinstalarea lor în încăperea reparată/reconstruită se efectuează din contul mijloacelor proprietarului locuinţei din fondul public.
7. După efectuarea reparaţiei capitale sau reconstrucţiei, proprietarul locuinţei este obligat să ofere această locuinţă locatarului care o folosea anterior şi cu care are încheiat un contract de locaţiune.
8. În cazul în care, în procesul de reparaţie capitală sau reconstrucţie, locuinţa este replanificată, iar suprafaţa acesteia majorată sau micșorată esențial, proprietarul este obligat să acorde locatarului o altă locuinţă de calitate de utilizare similară celei ocupate anterior, pînă la efectuarea reparaţiei capitale sau a reconstrucţiei, în condiţiile contractului de locaţiune încheiat anterior. Cu consimţămîntul locatarului, proprietarul poate acorda acestuia altă locuinţă, cu încheierea unui nou contract de locaţiune.
9. **EVIDENȚA LOCUINȚELOR SOCIALE ȘI DE SERVICIU**
10. Evidența locuințelor sociale și de serviciu este obligatorie. Orice locuință proprietate publică în a cărei privință lipsesc datele de evidență se consideră locuință socială proprietate a unității administrativ-teritoriale pe al cărei teritoriu este amplasată.
11. Evidența locuințelor sociale și de serviciu se efectuează de către administrația publică locală, care acționează în conformitate cu prevederile legale în calitate de proprietar.
12. Evidența locuințelor sociale se efectuează prin înregistrarea acestora în Registrul bunurilor imobile conform prevederilor Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998 și prin includerea costului de bilanț al acestora în evidența autorităților competente de administrarea lor. În Registrul bunurilor imobile se înregistrează atît dreptul de proprietate asupra locuințelor sociale, cît și dreptul de administrare a autorității adminstrației publice locale.
13. Autoritățile care administrează locuințele sociale și de serviciu țin evidența contabilă a acestora în conformitate cu legislația.
14. Persoanele care s-au făcut vinovate de încălcarea modului stabilit pentru luarea în evidență a persoanelor care necesită locuințe sociale, pentru scoaterea din evidenţă şi acordarea locuințelor persoanelor poartă răspundere contravențională în conformitate cu legislația.
15. Este strict interzisă acordarea locuinței sociale și de serviciu în sublocațiune. Nerespectarea acestei interdicții este temei de reziliere a contractului de locațiune.
16. În cazul lipsei temporare a locatarului sau a membrilor familiei sale, locuinţa se menţine după aceştia pentru perioada stipulată în contractul de locaţiune, cu condiţia plăţii depline pentru folosirea locuinţei şi pentru serviciile comunale şi necomunale, specificate în contract.