

ORAS STATIUNE PREDEAL

PRIMĂRIA ORĂȘULUI PREDEAL - JUDEȚUL BRĂȘOV
B-dul Mihail Șteulescu Nr.127



HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL NR. 222 DIN DATA DE 27.11.2025 privind aprobarea regulamentului, a criteriilor de acordare și a actelor justificative pentru întocmirea listei de priorități, în vederea acordării locuințelor din fond locativ de stat

Consiliul Local Predeal, întrunit în ședință ordinară la data de 27.11.2025,
Analizând proiectul de hotărâre înregistrat sub nr. 19091/19.11.2025, referatul de
aprobare al Primarului Orașului Predeal, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr.
19092/19.11.2025, raportul de specialitate al SPAS din cadrul Orașului Predeal, înregistrat sub
nr. 19093/19.11.2025,

Văzând avizul comisiilor de specialitate II, III și IV ale Consiliului Local Predeal,
Având în vedere faptul că în Orașul Predeal există locuințe din fond locativ de stat
vacante și solicitări pentru atribuirea acestora,

În conformitate cu dispozițiile relevante din Legea nr. 114/1996 privind locuințele,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c) și d), alin. (6), lit. a) și b), alin. (7), lit. q),
art. 139 alin. (1), art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul
Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Adoptă prezenta,

HOTĂRÂRE :

Art. 1 Se aprobă regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor din fond
locativ de stat aparținând Orașului Predeal, conform anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta
hotărâre.

Art. 2 Se aprobă criteriile de acordare a locuințelor din fond locativ de stat în vederea
întocmirii listei de priorități, conform anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aprobă actele justificative necesare întocmirii dosarului solicitantului pentru
acordarea unei locuințe din fond locativ de stat, conform anexei nr. 3, parte integrantă din
prezenta hotărâre.

Art. 4 Se aprobă modelul de contract de închiriere pentru suprafețele locative cu
destinația de locuințe, conform anexei nr. 4, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5 Perioada de depunere a actelor justificative va fi stabilită prin dispoziție a
Primarului Orașului Predeal.

Art. 6 Componența comisiei de analiză a dosarelor va fi stabilită prin dispoziție a
Primarului Orașului Predeal.

Art. 7 Contestățiile cu privire la poziția de pe lista de priorități sau cu privire la punctajul
acordat se vor depune la sediul Primăriei Predeal, în termen de 7 zile lucrătoare de la afișarea
listei și vor fi soluționate în termen de 15 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora de către
o comisie formată din 3 membri, numită prin dispoziție a Primarului Orașului Predeal.

Art. 8 Cu data prezentei își încetează aplicabilitatea HCL nr. 130/07.07.2022, modificată
prin HCL nr. 176/02.09.2022 și HCL nr. 194/14.10.2022.

Art. 9 Primarul, prin aparatul propriu de specialitate, va duce la îndeplinire prezenta
hotărâre.



Art. 10 Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului Oraşului Predeal, în termenul prevăzut de lege, Primarului Oraşului Predeal, Instituţiei Prefectului Judeţului Braşov, SPAS din cadrul Oraşului Predeal şi se publică pe site-ul entităţii.

Art. 11 Prezenta hotărâre poate fi atacată de către cei interesaţi la instanţa de contencios administrativ, în condiţiile Legii nr. 554/2004, cu modificările şi completările ulterioare.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Istrate Florin



AVIZAT SECRETAR,
Pîntea Ovidiu Gabriel

A blue ink handwritten signature of Ovidiu Gabriel Pîntea is written next to the text 'AVIZAT SECRETAR, Pîntea Ovidiu Gabriel'.

Tehnoredactat: OGP/4ex.

DIFUZARE:

- 1 ex. Institutia Prefectului
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar
- 1 ex. SPAS

Modalitatea de vot -- 13 pentru, 13 prezenţi (11 fizic, 2 on-line) din 13 consilieri locali în funcţie

REGULAMENT

privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat aparținând Orașului Predeal

CAP. I - CONSIDERATII GENERALE

Art. 1 Obiectul prezentului regulament îl constituie repartizarea și închirierea locuințelor aflate în proprietatea / administrarea Orașului Predeal.

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

o Legea nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare privind locuințele;

o H.G. nr. 1275/2000 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

o O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriasilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

CAP. II. CONSTITUIREA FONDULUI LOCATIV

Art. 4 Fondul de locuințe este constituit din:

- o locuințe din fondul locativ de stat;
- o locuințe aflate în proprietatea sau administrarea Orașului Predeal;
- o locuințe obținute din reabilitarea unor construcții existente, în condițiile legii;
- o locuințe obținute din schimbarea destinației unor spații cu altă destinație în spațiu cu destinație de locuință.
- o locuințe obținute din donații;
- o locuințe obținute din alte surse potrivit legii



CAP. III. ÎNCHIRIEREA LOCUINTELOR

Art. 5 Închirierea locuințelor în Orașul Predeal se face în baza listelor de priorități aprobate, în condițiile legii, de către Consiliul Local al Orașului Predeal.

Art. 6 (1) Lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință în condițiile și în ordinea de prioritate stabilită conform prezentului regulament și a legislației în vigoare, se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, la propunerea Comisiei de analiză a dosarelor.

(2) Listele de priorități, întocmite conform art. 6, se vor afișa la sediul Primăriei Predeal, în termen de 15 zile de la aprobarea acestora prin hotărârea consiliului local.

(3) Contestațiile cu privire la poziția de pe listele de priorități sau cu privire la punctajul acordat se vor depune la sediul Primăriei Predeal, în termen de 7 zile lucrătoare de la afișarea listelor.

(4) Contestațiile vor fi soluționate în termen de 15 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora de către o comisie formată din 3 membri, numită prin dispoziția Primarului orașului Predeal.

Art. 7 Lista de priorități se întocmește sau se reface anual, în cazul în care există locuințe libere. În cazul în care în Orașul Predeal urmează să se repartizeze locuințe, lista de priorități se va actualiza în anul respectiv.

Art. 8 Lista de priorități întocmită și aprobată, în condițiile prezentului regulament va cuprinde în principal:

- o numele și prenumele solicitantului
- o număr de dosar
- o punctaj cumulat pentru fiecare criteriu
- o total punctaj cumulat

Art. 9 (1) În vederea verificării dosarelor, stabilirea punctajului pe baza criteriilor și întocmirii listei de priorități se împuternicește Comisia de analiză a dosarelor și de repartizare a locuințelor.

(2) Comisia de analiză a dosarelor are potrivit prezentului regulament următoarele atribuții:

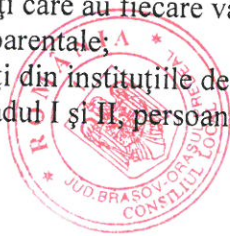
- o verifică și analizează dosarele solicitanților de locuințe;
- o întocmește lista de priorități și o supune spre aprobare consiliului local;

Art. 10 Solicitantul de locuință va întocmi un dosar care va cuprinde în copie actele menționate în Anexa nr. 2 la prezentul regulament.

Art. 11 Cererile și dosarele pentru locuință se vor depune la sediul primăriei, str. Mihail Săulescu, nr. 127, prin Registratură, în perioada stabilită prin hotărâre a Consiliului Local Predeal și/sau dispoziție de primar.

Art. 12 Categoriile de persoane îndreptățite să primească cu prioritate o locuință sunt următoarele:

- o tineri căsătoriți care au fiecare vârsta de până la 35 de ani;
- o familii monoparentale;
- o tineri proveniți din instituțiile de ocrotire socială care au împlinit vârsta de 18 ani;
- o invalizi de gradul I și II, persoane cu handicap;
- o pensionari;



o persoane evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari o veterani și văduve de război;
o persoane oprite de regimul comunist;
o alte persoane sau familii.

Art. 13 (1) Nu pot beneficia de locuințe, persoanele sau familiile care se găsesc în vreuna din următoarele situații:

o nu au domiciliul în Orașul Predeal
o dețin în proprietate sau coproprietate o locuință, inclusiv casă de vacanță
o au înstrăinat o locuință, după data de 1 ianuarie 1990;
o dețin, în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ;
o au fost evacuați sau contractul de închiriere încheiat cu Orașul Predeal a fost reziliat pentru neplată sau părăsire de locuință.
o înregistrează datorii la Primăria Predeal.

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

Art. 14 La determinarea venitului net lunar pe membru de familie se au în vedere:

o veniturile de natură salarială;
o ajutorul social;
o ajutorul de somaj;
o alocația de stat pentru copii;
o indemnizația pentru creștere copil (până la 2/3 ani);
o pensiile pentru limita de vârstă, boală, invaliditate, de urmaș, etc.;
o alte venituri realizate, rezultate din documentele doveditoare;
o alte venituri obținute în condițiile legii.
Venitul net lunar pe persoană se stabilește pe baza actelor doveditoare.

Art. 15 (1) La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe se vor avea în vedere:

o numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul;
o starea sănătății solicitantului sau a unor membri ai familiei acestuia;
o vechimea cererii;
o situația locativă;
o starea civilă;
o alte criterii .

(2) Fiecărui criteriu stabilit la alin (1) i se atribuie un punctaj menționat în Anexa nr. 1 – Criterii de stabilire a ordinii de prioritate pentru obținerea unei locuințe - parte integrantă din prezentul regulament.

(3) Criteriile de ierarhizare stabilite prin punctaj se aplică numai solicitanților de locuință care au îndeplinit în totalitate Criteriile de acces la o locuință din fond locativ de stat.



Art. 16. Atribuirea locuințelor din fond locativ de stat se va face în baza listei de priorități, în ordinea descrescătoare a punctajelor obținute de solicitanți.

În cazul înregistrării unor punctaje egale, departajarea se va face în funcție de vechimea cererii solicitantului, luându-se în considerare data efectivă a înregistrării cererii (ziua/luna/anul), având prioritate în acest caz solicitantul a căru cerere are vechime mai mare.

Repartizarea efectivă a locuințelor se face către persoanele înscrise în lista de prioritate rămasă definitivă, urmărindu-se, după caz, repartizarea prioritară și asigurarea spațiului locativ la care au dreptul solicitanții de locuințe, în ordinea descrescătoare a numărului de camere. Pentru stabilirea numărului de camere la care au dreptul solicitanții de locuințe, se aplică prevederile Legii nr.114/1996, republicată, cu privire la exigențele minimale în asigurarea numărului de camere în funcție de numărul de persoane din familie, respectiv 1 persoană – 1 cameră, 2 persoane – 2 camere, 3,4 persoane – 3 camere, 5,6 persoane – 4 camere, 7,8 persoane – 5 camere. În situația epuizării numărului legal de camere la care au dreptul solicitanții de locuință, aceștia pot să opteze în ordinea de prioritate pentru repartizarea unei locuințe cu un număr de camere inferior celui specificat în Anexa 1 la Legea nr. 114/1996, republicată, referitoare la exigențele minimale.

Art. 17 Închirierea locuințelor se face pe baza contractului (prevăzut în Anexa nr. 4 la prezentul) încheiat pe o perioadă de 5 ani, între Orașul Predeal și chiriaș și care va cuprinde în principal:

- o adresa locuinței care face obiectul închirierii;
- o suprafața locativă și dotările folosite în exclusivitate și în comun;
- o suprafața curților și a grădinilor folosite în exclusivitate sau în comun;
- o valoarea chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia și modul de plată;
- o obligațiile părților pentru folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului;
- o obligațiile chiriașului cu privire la plata cheltuielilor de întreținere și utilități publice (energie electrică, apă, canalizare, coșerit, gunoi, etc);
- o inventarul obiectelor și al dotărilor aferente;
- o durata închirierii;
- o persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului de închiriere;
- o alte clauze convenite între părți în condițiile legii.

Art. 18 În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

Art. 19 Contractul de închiriere încetează sau se reziliază în următoarele situații:

- la cererea chiriașului cu obligația acestuia de a notifica prealabil într-un termen de minimum 10 de zile;
- la cererea Primăriei Predeal, dacă:
 - o chiriașul nu a achitat chiria și cheltuielile cu utilitățile cel mult 2 luni consecutiv;
 - o chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau au înstrăinat părți din acestea;
 - o chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea ori împiedică folosirea normală a locuinței;
 - o chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;

În aceste cazuri locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 zile de la data notificării de reziliere. Chiria și cheltuielile privind utilitățile se datorează până la data predării locuinței.



Art. 20 În cazul decesului titularului contractului de închiriere ori a părăsirii locuinței de către acesta, închirierea poate continua, după caz, cu următoarele categorii de persoane:

o În beneficiul soțului /soției dacă a locuit împreună cu titularul și dacă este menționat în contract;

o În beneficiul descendenților sau ascendenților dacă au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere și au fost înscrși în contractul de închiriere;

Art. 21 Evacuarea chiriașului se face potrivit prevederilor Codului de procedura civila.

Art. 22.(1) Chiriașii nu pot subînchiria locuințele, nu pot transmite dreptul de folosință a acestora altor persoane și nu pot schimba destinația lor sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz.

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

CAP. V STABILIREA CHIRIEI

Art. 23 (1) Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriei și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

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

CAP. VI DISPOZIȚII FINALE

Art. 24 Prevederile prezentului regulament se completează și cu dispozițiile actelor normative în vigoare privind realizarea, închirierea, întreținerea, exploatarea și administrarea locuințelor.



CRITERII DE ACCES
la o locuință din fond locativ de stat

1. Titularul cererii de locuință și ceilalți membrii ai familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - trebuie să nu dețină și să nu fi deținut o altă locuință în proprietate, să nu fi înstrăinat o locuință după data de 01.01.1990 și/sau să nu fie beneficiarul unei alte locuințe cu chirie din fond locativ de stat.
2. Titularul cererii și familia acestuia trebuie să aibă un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea.
3. Titularul cererii și membrii familiei acestuia trebuie să aibă domiciliul stabil în Orașul Predeal.
4. Titularul cererii și membrii familiei acestuia trebuie să nu înregistreze datorii la Primăria Predeal.



CRITERII DE IERARHIZARE PRIN PUNCTAJ
 în vederea atribuirii locuințelor din fond locativ de stat

Nr. crt.	Criteriu	Punctaj
1.	Persoane încadrate într-un grad de handicap și invalizi:	-
	1.1. Grad I;	150
	1.2. Grad II;	125
	1.3. Grad III.	100
2.	2.1. Solicitanți care lucrează cu contract de muncă.	100
	2.2. Pensionari, limită de vârstă/urmaș/pensie anticipată, veterani/văduve de război, beneficiari ai Legii nr. 42/1990, ai Decretului-Lege nr.118/1990;	50
3.	Situația locativă:	-
	3.1. Tolerat în spațiu;	75
	3.2. Chiriaș în spațiu din fond locativ privat	50
4.	4.1. Situații de forță majoră, respectiv: calamități naturale (incendii, inundații, cutremure, alunecări de teren etc.), alte situații imprevizibile și inevitabile, care afectează locuința astfel încât să nu poată fi locuibilă	100
5.	Stare civilă actuală:	-
	5.1. Căsătorit;	50
	5.2. Necăsătorit, văduv, divorțat, uniune consensuală etc.	25
6.	Tineri proveniți din case de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani	100
7.	Numărul copiilor sau persoanelor care trăiesc și se gospodăresc împreună cu solicitantul:	-
	7.1. 1 copil/persoană;	25
	7.2. 2 copii/persoane;	50
	7.3. 3 copii/persoane;	75
	7.4. 4 copii/persoane;	100
	7.5. mai mult de 4 copii/persoane.	125
8.	Starea sănătății pentru fiecare membru de familie care suferă de o boală gravă, prevăzută în anexa nr. 2 a O.U.G. nr. 40/1999.	50
9.	Vechimea cererii solicitantului	Nr de ani x 50 puncte



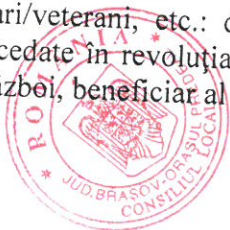
**ACTE JUSTIFICATIVE
NECESARE ÎNTOCMIRII DOSARULUI SOLICITANTULUI
PENTRU ACORDAREA UNEI LOCUINȚE DIN FOND LOCATIV DE
STAT**

Acte justificative necesare accesului solicitanților la o locuință din fond locativ de stat, conform *Criteriilor de acces*:

1. Declarație notarială a titularului cererii și a celorlalți membrii majori ai familiei (conform art. 48 din Legea nr.114/1996, republicată, modificată și completată) din care să rezulte următoarele:
 - Nu dețin în proprietate o locuință sau teren;
 - Nu am înstrăinat o locuință proprietate după data de 01.01.1990;
 - Nu am beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
 - Nu dețin în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ de stat;
 - Nu obțin alte venituri în afara celor declarate.
2. Acte doveditoare din care să rezulte venitul mediu lunar, realizat în ultimile 12 luni, pentru fiecare membru al familiei (după caz: adeverință de venit de la angajator, adeverința de venit de la Administrația Financiară, cupoane pensie, cupoane alocație, etc);
3. Dovada domiciliului în Orașul Predeal;
BI/CI și certificat de naștere solicitant și
BI/CI ale membrilor familiei, unde este cazul (xerocopii).
4. Davada eliberată de Primăria Predeal – Serviciul Economic din care să reiasă că titularul cererii de locuință și membrii familiei acestuia nu înregistrează datorii la Primăria Predeal.

Acte justificative necesare stabilirii punctajelor solicitanților de locuințe din fond locative de stat, conform *Criteriilor de ierarhizare prin punctaj*:

1. Persoane încadrate într-un grad de handicap și invalizi: certificat de încadrare într-un grad de handicap care necesita protecție socială, certificat medical de invaliditate, alte certificate medicale eliberate de medicul specialist;
- 2.1. Adeverință de la locul de muncă al titularului și al celorlalți membri ai familiei;
- 2.2. Pensionari/veterani, etc.: decizie de pensionare, certificat de revoluționar, urmaș al unei persoane decedate în revoluția din decembrie 1989, documente din care să rezulte calitatea de veteran de război, beneficiar al decretului-lege nr.118/1990;



3. Situația locativă:
- 3.1. Declarație pe proprie răspundere, pentru cei care sunt tolerați în spațiu, din care să reiasă numărul persoanelor care locuiesc în același imobil și suprafața locativă. Se va atașa fișa locativă sau actul de proprietate al spațiului (în copie);
- 3.2. Contractul de închiriere, în cazul chiriașilor, din care să reiasă suprafața închiriată (în copie). Se va atașa fișa locativă sau actul de proprietate al spațiului (în copie);
4. Acte doveditoare care atestă faptul că locuința solicitantului a fost afectată de o situație de forță majoră și nu mai poate fi locuită și / sau anchetă socială prin care să se constate aceste situații.
5. Stare civilă: certificat de căsătorie, sentință / certificat de divorț, certificat de deces (xerocopii);
6. Dovadă eliberată de instituție pentru tinerii proveniți din case de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani;
7. Numărul copiilor sau persoanelor care trăiesc și se gospodăresc împreună cu solicitantul: certificat de naștere / BI / CI pentru membrii familiei (xerocopii), acte de identitate ale persoanelor aflate în întreținerea titularului cererii de locuință (în copie);
8. Starea sănătății pentru fiecare membru de familie care suferă de o boală gravă : certificat de încadrare într-un grad de handicap care necesită protecție socială, certificat medical de invaliditate, alte certificate medicale eliberate de medicul specialist;
9. Vechimea cererii: numerele de înregistrare ale cererilor depuse de solicitanții de locuințe sau copie după cererea de locuință .

