

REGULAMENT
PRIVIND SCHIMBUL/SCHIMBAREA DE LOCUINȚE DE TIP ANL

Anexa nr. 1 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr. 321 din 30.10.2025

CAPITOLUL I
Dispoziții generale

Art. 1 Scopul prezentului regulament îl reprezintă reglementarea cadrului general privind aplicarea la nivelul administrației locale a Municipiului Zalău, a procedurilor, modalităților, criteriilor de analiză și soluționare a cererilor de schimb de locuințe pentru tineri, precum și, cererile de schimbare a locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie.

Art. 2 Baza legală pentru stabilirea cadrului general, a principiilor și procedurilor privind analiza și soluționarea cererilor de locuințe de tip ANL o reprezintă :

- Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr.1275/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii locuinței nr. 114/1996;
- Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Adresa emisă de Agenția Națională pentru Locuințe înregistrată la Primăria Municipiului Zalău sub nr. 12856 din 14.02.2024;

Art. 3 În înțelesul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

- * A.N.L. – Agenția Națională pentru Locuințe – instituție de interes public din structura Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, cu personalitate juridică de coordonare a unor resurse de finanțare în domeniul construcției de locuințe.
- * Tinerii - sunt persoane majore cu vârsta de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele A.N.L., destinate închirierii, și care pot primi repartiții în cel mult 60 de luni de la împlinirea acestei vârste.

- * Familie – în sensul prevederilor prezentului regulament și coroborat cu dispozițiile Legii nr. 152/1998, familia este compusă din soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției, dacă persoanele aflate în întreținere nu realizează venituri.
- * Locuință – construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.
- * Locuință nouă de tip ANL - în sensul prevederilor prezentului regulament și coroborat cu dispozițiile art. 292 alin.(2) lit. f) pct.3 ale Legii nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, o locuință este considerată a fi nouă până la data de 31 decembrie a anului următor anului primei ocupări ori utilizări a locuinței.
- * Contract de închiriere pentru locuința de tip ANL – actul juridic bilateral, încheiat în formă scrisă, între administratorul locuințelor pentru tineri destinate închirierii și persoana căreia i-a fost repartizată o locuință de tip ANL, în condițiile prevăzute de Legea nr. 152/1998 și de Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, care conține clauzele obligatorii menționate în actele normative mai sus invocate, prin care o parte, respectiv administratorul locuințelor, se obligă să transmită celeilalte părți, denumită chiriaș, dreptul de folosință asupra unei locuințe de tip ANL, pentru o perioadă determinată, în schimbul unei sume de bani, denumită chirie și prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței de tip A.N.L.

CAPITOLUL II

Procedura și condițiile generale de realizare a schimbului/schimbării de locuințe de tip ANL

Art. 4 Schimbul/schimbarea de locuințe de tip ANL se poate realiza în perioada de valabilitate a contractelor de închiriere, încheiate în condițiile stipulate de Legea nr. 152/1998 și de Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe sau la prelungirea acestora, la solicitarea chiriașilor și cu aprobarea autorității administrației publice locale executive (primarul Municipiului Zalău/viceprimarul ce are delegate atribuții de coordonare a Direcției Patrimoniu), în următoarele două modalități :

- a) schimbul de locuințe în baza unei convenții sau a unui acord între doi chiriași și
- b) schimbarea locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie.

Art. 5 Schimbul/schimbarea de locuințe de tip ANL în modalitățile prevăzute de prezentul Regulament se poate realiza doar în cazul imobilelor aflate în exploatare, ce fac parte din aceeași categorie de locuințe construite de ANL, fiind exceptate locuințele noi, inclusiv în cazul imobilelor situate în unități administrativ – teritoriale diferite și fiind necesară asigurarea exigențelor minime prevăzute în anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996 - Legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6 În cazul în care se solicită un schimb de locuințe sau schimbarea locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie, solicitanții schimbului/schimbării de locuințe de tip ANL au obligația să depună odată cu solicitarea documentele justificative menționate în prezentul Regulament, iar administratorul locuințelor de tip ANL are obligația să verifice următoarele documente privind:

- starea civilă;

- numărul persoanelor aflate în întreținere;
- situația locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală.

Art. 7 La data realizării schimbului/ schimbării de locuințe de tip ANL, în oricare dintre modalitățile prevăzute la art. 4 din prezentul Regulament, titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada că nu au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală sau în localitățile în care a fost extinsă cuprinderea teritorială, după caz. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL III

Condițiile speciale de realizare a schimbului de locuințe în baza unei convenții sau a unui acord între doi chiriași

Art. 8 Titularii contractelor de închiriere a unor locuințe destinate tinerilor, care doresc realizarea unui schimb de locuințe ANL în baza unei convenții sau a unui acord vor depune o cerere - tip la Centrul de Relații cu Publicul, Informații Publice – Primăria Municipiului Zalău, camera 4.

Art. 9 Cererile prevăzute la art. 8 vor fi însoțite de următoarele documente:

- a) actele de identitate ale titularilor, precum și ale soției/ soțului, copiilor și ale celorlalți membri majori din familiile acestora, după caz;
- b) declarațiile autentificate ale ambilor titulari ai contractelor de închiriere care solicită schimbul și, după caz, ale soției/ soțului, copiilor și ale celorlalți membri majori din familiile acestora, din care să rezulte faptul că:
 - 1) îndeplinesc toate condițiile prevăzute de Legea nr. 152/1998 și de Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe pentru aprobarea schimbului de locuință, respectiv că titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea nu au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală sau în localitățile în care a fost extinsă cuprinderea teritorială;
 - 2) acordul titularilor contractelor de închiriere privind copermutarea gratuită a posesiei și a folosinței locuințelor ce fac obiectul schimbului;
- c) adeverințe eliberate de asociațiile de locatari/de proprietari care să certifice faptul că titularii contractelor de închiriere nu înregistrează datorii la cheltuielile comune, inclusiv la serviciile de utilități publice de care beneficiază (în cazul în care nu există asociații de locatari/de proprietari înființate, se vor prezenta declarații notariale în acest sens);
- d) acordul celor doi titulari ai contractelor de închiriere în vederea efectuării schimbului de locuințe (Anexa nr.1 la prezentul Regulament);

- e) alte acte justificative (de exemplu: acte care atestă starea de sănătate actuală a titularilor contractelor de închiriere și, după caz, ale soției/ soțului, copiilor și ale celorlalți membri majori din familiile acestora, acte care să ateste situația economică sau alte acte care ar putea justifica aprobarea schimbului de locuințe).

Art. 10 Administratorul locuințelor pentru tineri destinate închirierii, prin Direcția Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate a primarului Municipiului Zalău, va proceda la verificarea documentelor prevăzute la art. 6, art. 7 și art. 9 din prezentul Regulament. (referitoare la starea civilă, numărul persoanelor aflate în întreținere și situația locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate, declarațiile notariale, fișele obligațiilor de plată, alte acte justificative).

Art. 11 După efectuarea verificării prevăzute la art. 10 din prezentul Regulament, compartimentul de specialitate va întocmi un referat privind propunerea de realizare a schimbului de locuințe, ce se va transmite primarului Municipiului Zalău/viceprimarului ce are delegate atribuții de coordonare a Direcției Patrimoniu, în vederea aprobării și pentru a dispune modificarea obiectului contractelor de închiriere prin acte adiționale, titularii beneficiind de continuitatea contractelor inițiale.

Art. 12 În cazul în care în urma verificărilor efectuate conform prevederilor art. 10 din prezentul Regulament, se consideră că nu este justificată solicitarea de realizare a unui schimb de locuințe, compartimentul de specialitate va întocmi un referat motivat corespunzător privind propunerea de respingere a solicitării de schimb de locuințe, care se va transmite primarului Municipiului Zalău/viceprimarului ce are delegate atribuții de coordonare a Direcției Patrimoniu, în vederea aprobării, iar solicitanților li se va comunica, în baza referatului aprobat, un răspuns motivat, în orice modalitate care asigură transmiterea integrală a textului actului și confirmarea primirii acestuia.

Art. 13 În cazul în care schimbul de locuințe se realizează între locuințe amplasate în unități administrativ – teritoriale diferite este necesar acordul ambelor autorități ale administrației publice locale care dețin locuințele în administrare.

Art. 14 Se interzic schimburile de locuințe pe baza unor înțelegeri care pot presupune obținerea de beneficii cu titlu oneros, sub sancțiunea pierderii beneficiului locațiunii de către ambii titulari ai contractelor de închiriere.

CAPITOLUL IV

Condițiile speciale de realizare a schimbării locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie

Art. 15 Locuințele rămase vacante pe perioada exploatării acestora în regim de închiriere pot fi supuse schimbării de locuință, în modalitatea prevăzută de art 4 lit. b) din prezentul Regulament, în baza unei solicitări depuse de titularul unui contract de închiriere și cu aprobarea autorității administrației publice locale executive (primarul Municipiului Zalău/viceprimarul ce are delegate atribuții de coordonare a Direcției Patrimoniu).

Art. 16 Titularul unui contract de închiriere pentru o locuință destinată tinerilor de tip ANL, care dorește obținerea altei locuințe ANL vacante prin schimbarea locuinței inițial atribuite, va depune o cerere - tip la Centrul de Relații cu Publicul, Informații Publice – Primăria Municipiului Zalău, camera 4, la care se vor anexa documentele prevăzute la art. 9, lit, a), lit, b) pct. 1) și lit. c) din prezentul Regulament (actele de identitate ale titularului, precum și ale soției/ soțului,

copiilor și ale celorlalți membri majori din familie, după caz; declarație notarială din care să rezulte că titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea nu au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală sau în localitățile în care a fost extinsă cuprinderea teritorială; adeverințe eliberate de asociațiile de locatari/de proprietari care să certifice faptul că titularul contractului de închiriere nu înregistrează datorii la cheltuielile comune, inclusiv la serviciile de utilități publice de care beneficiază sau declarații notariale în acest sens, dacă nu există înființate asociații de locatari/de proprietar), precum și actele care dovedesc oricare dintre situațiile prevăzute la art. 17 din prezentul Regulament.

Art. 17 Schimbarea locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie, se poate aproba de către administratorul locuințelor de tip ANL doar în situații temeinic justificate, cum ar fi situațiile în care:

- se constată că titularului contractului de închiriere i s-a modificat starea civilă și/sau numărul persoanelor aflate în întreținere;
- la repartiție nu s-au putut asigura suprafețele minimale în raport cu numărul de persoane;
- titularul contractului și-a schimbat locul unde își desfășoară activitatea într-o altă unitate administrativ – teritorială;
- se face dovada, prin acte medicale, că titularul sau unul dintre membrii familiei (soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținere) prezintă o stare de sănătate care ar justifica aprobarea schimbării locuinței (grad de handicap / de invaliditate, alte boli cronice etc.)
- alte situații temeinic justificate de chiriașul care solicită schimbarea locuinței atribuite.

Art. 18 În situația solicitării realizării schimbării locuinței atribuite inițial cu o altă locuință vacantă, cu același număr de camere ca cel al locuinței atribuite inițial, administratorul locuințelor pentru tineri destinate închirierii va proceda la verificarea, prin Direcția Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate a primarului Municipiului Zalău, a documentelor prevăzute la art. 9, lit, a), lit, b) pct. 1) și lit. c), respectiv la art. 16 din prezentul Regulament, precum și a celor care dovedesc oricare dintre situațiile prevăzute la art. 17 din prezentul Regulament.

Art. 19 Compartimentul de specialitate va întocmi un referat privind propunerea de schimbare a locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă, care va conține toate temeiurile de drept și de fapt care justifică aprobarea schimbării și care se va transmite primarului Mun. Zalău/viceprimarului ce are delegate atribuții de coordonare a Direcției Patrimoniu, în vederea aprobării și pentru a dispune modificarea obiectului contractului de închiriere prin act adițional, titularul beneficiind de continuitatea contractului inițial.

Art. 20 În ceea ce privește solicitările chiriașilor cărora li s-a modificat starea civilă și/sau numărul persoanelor aflate în întreținere sau la repartiție nu s-au putut asigura suprafețele minimale în raport cu numărul de persoane sau care se află în alte situații temeinic justificate, solicitări pentru locuințe cu mai multe camere decât locuința actuală, acestea vor fi luate în evidență de către compartimentul de specialitate, în ordinea înregistrării acestora.

Art. 21 La vacantarea unei locuințe cu două sau mai multe camere, se vor efectua verificările tuturor documentelor prevăzute la art. 6 din prezentul Regulament, respectiv a documentelor prevăzute la art. 9, lit, a), lit, b) pct. 1) și lit. c) și art. 16, precum și a existenței unei situații temeinic justificate în vederea aprobării schimbării locuinței atribuite, pentru toate solicitările de schimbare a locuinței înregistrate în evidențe.

Art. 22 (1) Soluționarea cererilor care vizează schimbarea locuinței cu o unitate locativă devenită vacantă pe parcursul exploatării se va face după departajarea solicitanților în funcție de situația în care se regăsește fiecare la data analizării și soluționării cererilor, ținându-se cont de ordinea descrescătoare a punctajelor obținute conform următoarelor criteriilor de ierarhizare:

1. Numărul persoanelor ce locuiesc în aceeași unitate locativă:
 - câte 2 puncte pentru fiecare persoană care locuiește în locuință;
2. Starea de sănătate actuală:
 - boala de care suferă solicitantul, un membru al familiei sau persoanele aflate în întreținere (dovedită cu acte medicale) – 3 puncte;
3. Existența mai multor situații temeinic justificate în vederea aprobării schimbului – 1 punct;
4. **Criterii de depunere:** titularul sau membrii familiei acestuia nu au respectat clauzele prevăzute în contractul de închiriere a locuinței ANL:
 - două sau mai multe notificări pentru comportament neadecvat sau tulburarea liniștii – 2 puncte;
 - două sau mai multe notificări emise în ultimul an pentru restanțe lunare la plata chiriei sau a utilităților – 2 puncte;
 - notificări pentru nefolosirea sau cedarea dreptului de folosință a locuinței ANL (în alte situații decât cele care duc la încetarea contractului) – 2 puncte.

(2) În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați în funcție de vechimea contractului de închiriere a locuinței ANL, având prioritate solicitantul al cărui contract de închiriere are vechimea mai mare, acordându-se câte un punct pentru fiecare an de închiriere a locuinței.

(3) Dacă criteriul menționat la alin. (2) nu este suficient, solicitanții vor fi departajați în funcție de vechimea cererii de schimb de locuință, având prioritate solicitantul a cărui cerere de schimb are vechimea mai mare.

Art. 23 Compartimentul de specialitate va întocmi un referat privind propunerea de schimbare a locuinței atribuite cu o altă locuință vacantă pentru chiriașul ce a obținut cel mai mare punctaj, care va conține toate temeiurile de drept și de fapt care justifică aprobarea schimbării locuinței atribuite, iar referatul se va transmite primarului Municipiului Zalău/viceprimarului ce are delegate atribuții de coordonare a Direcției Patrimoniu, în vederea aprobării și pentru a dispune modificarea obiectului contractului de închiriere prin act adițional, titularul beneficiind de continuitatea contractului inițial.

Art. 24 În cazul în care în urma verificărilor efectuate conform prevederilor art. 18 și art. 21 din prezentul Regulament, se consideră că nu este justificată solicitarea de schimbare a locuinței atribuite cu o altă locuință vacantă, compartimentul de specialitate va întocmi un referat motivat corespunzător privind propunerea de respingere a solicitării de schimbare a locuinței, care se va transmite primarului Municipiului Zalău/viceprimarului ce are delegate atribuții de coordonare a Direcției Patrimoniu, în vederea aprobării, iar solicitantului i se va comunica, în baza referatului aprobat, un răspuns motivat, în orice modalitate care asigură transmiterea integrală a textului actului și confirmarea primirii acestuia.

Art. 25 În cazul în care se solicită schimbarea locuinței dintr-o unitate administrativ – teritorială cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie situată în altă unitate administrativ – teritorială, este necesar acordul ambelor autorități ale administrației publice care dețin locuințele în administrare, iar schimbarea locuinței se poate face numai în situația în care repartizarea locuinței nu s-a putut realiza în condițiile stabilite prin art.15 alin. (9) din HG nr.962/2001.

CAPITOLUL V

Dispoziții tranzitorii și finale

Art. 26 În situația schimbului de locuințe în baza convenției chiriașilor, cât și în situația schimbării locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă, la aprobarea referatului privind schimbul de locuință de tip ANL, chiriașii trebuie să achite intergral contravaloarea chiriei și a cotelor de utilități cele revin.

Art. 27 Corespondența dintre Municipiul Zalău, administratorul locuințelor de tip ANL și solicitanții unui schimb de locuințe de tip ANL se va realiza în scris, prin poștă, cu confirmare de primire, prin înregistrare la Centrul de Relații cu Publicul, Informații Publice – Primăria Municipiului Zalău, camera 4, Piața Iuliu Maniu, nr.3 sau prin alte modalități care asigură transmiterea integrală a textului actului și confirmarea primirii acestuia.

Art. 28 Prevederile prezentului regulament privind schimbul de locuințe de tip ANL se completează cu dispozițiile actelor normative menționate la art. 2 din prezentul Regulament.

Direcția Patrimoniu
Director executiv
Ec. Adina Predescu



Direcția Economică
Director executiv
Ec. Mariana Cuibuș



Direcția Administrație Publică
Director executiv
Jr. Claudia Ardelean



Anexa nr. 1 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr. 321 din 30.10.2025

Întocmit
Adela Becheru



Către,
Primăria Municipiului Zalău,
Direcția Patrimoniu

Subsemnata/subsemnatul, _____,
posesor al C.I, seria _____, nr. _____, identificat cu cod numeric
personal _____, titular al contractului de închiriere
nr. _____ / _____ având ca obiect locuința ANL din Zalău, strada _____,
nr. _____, bl. _____, ap. _____, județul Sălaj, compusă din _____ cameră
și dependințe (hol, cămară, bucătărie, baie), cu o suprafață construită de
_____ mp

ȘI

Subsemnata/subsemnatul _____, posesor al
C.I, seria _____, nr. _____, identificat cu cod numeric
personal _____, titular al contractului de închiriere
nr. _____ / _____ având ca obiect locuința ANL din Zalău, strada _____,
nr. _____, bl. _____, ap. _____, județul Sălaj, compusă din _____ cameră
și dependințe (hol, cămară, bucătărie, baie), cu o suprafață construită de
_____ mp

ÎN TEMEIUL PREVEDERILOR ART. 8 ALIN. (6) DIN LEGEA NR. 152/1998, CONSIMȚIM

la realizarea SCHIMBULUI celor două locuințe ANL, și anume locuința ANL
din Zalău, strada _____, nr. _____, bl. _____, ap. _____, județul
Sălaj, compusă din _____ cameră și dependințe (hol, cămară, bucătărie, baie),
cu o suprafață construită de _____ mp care face obiectul contractului de
închiriere nr. _____ / _____, cu locuința ANL din Zalău, strada _____,
nr. _____, bl. _____, ap. _____, județul Sălaj care face obiectul
contractului de închiriere nr. _____ / _____.

CHIRIAȘI

Nume și prenume

Nume și prenume