



România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc

Proiect de hotărâre nr. 1869/1169/S/06.07.2026

Hotărârea nr./2026
privind aprobarea unui schimb de locuințe sociale situate în Municipiul Odorheiu Secuiesc

Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 1869/1170/S/06.07.2026 al Viceprimarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Raportul de specialitate nr. 1869/1171/S/06.07.2026 al Serviciului agricol și fond locativ din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Avizul nr. al Comisiei de specialitate pentru juridică, relații interne, internaționale, administrarea domeniului public, privat al municipiului și al serviciilor publice ale Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc,

Luând în considerare cererea înregistrată la Registratura Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc sub nr. 47199 din data de 16.04.2026, formulată de către numiții KOVÁCS Ilona-Katalin, în calitate de chiriaș al unei locuințe sociale în Municipiul Odorheiu Secuiesc, situată în P-ța Árpád nr. 10, ap. 9, fiind titularul contractului de închiriere înregistrată cu nr. 29049/16.10.2012 și FAZAKAS Judit, în calitate chiriaș al unei locuințe sociale în Municipiul Odorheiu Secuiesc, situată în P-ța Árpád, nr. 6, ap. 6, fiind titularul contractului de închiriere înregistrată cu nr. 42904/24.12.2013, prin care se solicită aprobarea schimbului de locuințe dintre cele două chiriași, actele doveditoare care stau la baza acestei solicitări,

În conformitate de prevederile art. 1833 și art. 1835 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, privind cesiunea contractului de închiriere, coroborat cu prevederile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, și cu prevederile din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. d), alin. (7) lit. q), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Hotărăște:

Art. 1. – Se aprobă schimbul de locuințe sociale, situate în Municipiul Odorheiu Secuiesc, din P-ța Árpád nr. 10, ap. 9, atribuită numitei KOVÁCS Ilona-Katalin, cu o locuință de aceeași categorie din Municipiul Odorheiu Secuiesc, situată în P-ța Árpád nr. 6, ap. 6, atribuită numitei FAZAKAS Judit.

Art. 2. – Începând cu data semnării actelor adiționale ale contractelor de închiriere, KOVÁCS Ilona-Katalin devine chiriaș al locuinței sociale situată în Municipiul Odorheiu Secuiesc din P-ța Árpád nr. 6, ap. 6, județul Harghita, respectiv FAZAKAS Judit devine chiriașul locuinței sociale, situat în Municipiul Odorheiu Secuiesc din P-ța Árpád nr. 10, ap. 9, județul Harghita.

Art. 3. – Se împuternicește domnul SZAKÁCS-PAÁL István, Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc, să încheie pentru și în numele Municipiului Odorheiu Secuiesc actele adiționale cu beneficiarii de locuințe sociale.

Art. 4. – Cu aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Art. 5. – Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică și se comunică Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc și Instituției Prefectului a Județului Harghita, în condițiile și termenele prevăzute de lege.

Această hotărâre a fost aprobată de Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, cu respectarea prevederilor art. 129 alin. (2) lit. d), alin. (7) lit. q), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare cu voturi pentru, din cei consilieri locali prezenți la ședință, din totalul deconsilieri locali în funcție.

Odorheiu Secuiesc, la

Inițiat de:

Viceprimarul Municipiului Odorheiu Secuiesc,
DÁVID Endre

Avizat pentru legalitate
Secretarul General al Municipiului,
VENCZEL Attila



România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Viceprimarul Municipiului Odorheiu Secuiesc

Nr. 1869/1170/S/06.07.2026

Referat de aprobare
cu privire la Proiectul de hotărâre privind aprobarea unui schimb de locuințe sociale situate în
Municipiul Odorheiu Secuiesc

În conformitate cu prevederile art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu prevederile art. 32 alin. (1) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin prezenta inițiem Proiectul de hotărâre privind aprobarea unui schimb de locuințe sociale situate în Municipiul Odorheiu Secuiesc, bazându-se pe următoarele

Motive:

În fapt, arătăm că Proiectul de hotărâre inițiat are ca scop aprobarea unui schimb de locuințe sociale situate în Municipiul Odorheiu Secuiesc, respectiv locuința socială ce face obiectul Contractului de închiriere nr. 29049/16.10.2012, având ca chiriaș doamna KOVÁCS Ilona-Katalin, situată în Municipiul Odorheiu Secuiesc, P-ța Árpád nr. 10, ap. 9, și locuința socială ce face obiectul Contractului de închiriere nr. 42904/14.12.2013, având ca chiriaș doamna Fazakas Judit, situată în Municipiul Odorheiu Secuiesc, P-ța Árpád nr. 6, ap. 6.

Inițiativa are la bază cererea formulată de către titularii contractelor de închiriere, care are ca obiect o locuință socială.

Astfel, după ce s-a analizat cererea înregistrată la Registratura Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc sub nr. 47199 din data de 16.04.2026, formulată de către numiții KOVÁCS Ilona-Katalin, în calitate de chiriaș al unei locuințe sociale în Municipiul Odorheiu Secuiesc, aflată în P-ța Árpád nr. 10, ap. 9, fiind titularul contractului de închiriere înregistrată cu nr. 29049/16.10.2012 și FAZAKAS Judit, în calitate de chiriaș al unei locuințe sociale în Municipiul Odorheiu Secuiesc, aflată în P-ța Árpád, nr. 6, ap. 6, fiind titularul contractului de închiriere înregistrată cu nr. 42904/24.12.2013, prin care se solicită aprobarea schimbului de locuințe între KOVÁCS Ilona-Katalin a apartamentului situat în P-ța Árpád, nr. 10, ap. 9 cu apartamentul atribuit lui FAZAKAS Judit aflat în P-ța Árpád, nr. 6, ap. 6, s-a constatat îndeplinirea condițiilor legale necesare.

Ambele contracte de închiriere sunt valabile și în vigoare, aspect esențial pentru realizarea schimbului. De-a lungul timpului, componența familiilor chiriașilor ambelor locuințe s-a modificat semnificativ, astfel încât, într-un caz, locuința deținută depășește necesarul determinat de componența familială, iar în celălalt caz suprafața locuinței nu asigură excedentul minim prevăzut de dispozițiile legale în vigoare.

Schimbul de locuințe sociale între chiriași este permis în condițiile legii, cu acordul autorității administrației publice locale, cu respectarea destinației locuințelor și fără afectarea patrimoniului public, în conformitate cu prevederile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, precum și ale Codului civil, referitoare la modificarea raporturilor contractuale.

Din analiza documentației depuse rezultă că ambii chiriași, titulari ai contractelor de închiriere menționate, și-au exprimat acordul expres pentru realizarea schimbului de locuințe, în mod liber și necondiționat.

Schimbul de locuințe nu conduce la diminuarea fondului de locuințe sociale aflat în proprietatea/administrarea Municipiului Odorheiu Secuiesc și nu aduce atingere dreptului de proprietate publică, întrucât ambele imobile își păstrează destinația de locuințe sociale.

Ca urmare a aprobării schimbului, drepturile și obligațiile prevăzute în contractele de închiriere vor fi preluate de fiecare chiriaș pentru noua locuință atribuită, în condiții identice privind regimul juridic al acesteia, cu respectarea legislației în vigoare și a regulamentelor locale aplicabile.

În ceea ce privește propunerea noastră, cu privire la obiectul reglementării, din analiza părții dispozitive se poate observa, că acesta conține 5 articole, dintre care art. 1-3 cuprind dispoziții de fond stabilind aprobarea și procedura schimbului de locuințe sociale, împuternicirea Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc să semneze actele adiționale. Celelalte articole cuprind dispoziții procedurale, stabilind măsura de implementare și modul de aducere la cunoștință publică, respectiv de comunicare a actului normativ, în caz de aprobare.

În ceea ce privește impactul socioeconomic al actului normativ, menționăm că aprobarea schimbului de locuințe sociale are un impact pozitiv, întrucât permite adaptarea condițiilor de locuit la componența actuală a familiilor chiriașilor. Măsura contribuie la utilizarea eficientă și echitabilă a fondului locativ social aflat în proprietatea Municipiului Odorheiu Secuiesc, prevenind situațiile de subocupare sau supraaglomerare a locuințelor și sprijinind îmbunătățirea condițiilor de trai, fără a afecta negativ comunitatea locală. Aprobarea schimbului de locuințe sociale răspunde unei necesități reale și obiective determinate de modificarea componenței familiilor chiriașilor, contribuind la o utilizare echitabilă și eficientă a fondului de locuințe sociale, în concordanță cu principiile de protecție socială și solidaritate comunitară.

Referitor la impactul financiar asupra bugetului general atât pe termen scurt, pentru anul curent, arătăm, că *proiectul de hotărâre nu implică cheltuieli suplimentare și nu generează venituri plus, întrucât schimbul de locuințe sociale se realizează în cadrul fondului locativ existent*, iar pe termen lung – *aduce venit, odată cu închirierea apartamentelor* - , menționăm, acela că *nu este cazul*. Astfel, cu privire la cheltuieli și venituri, proiectul de hotărâre are efect pozitiv, în sensul acela că *asigură locuințe pentru solicitanți*.

Cu privire la impactul juridic al proiectului de hotărâre, precizăm că prin adoptarea acestuia ne conformăm cerințelor obligatorie a Legii. Aprobarea schimbului nu aduce atingere dreptului de proprietate al Municipiului Odorheiu Secuiesc asupra imobilelor, nu modifică destinația de locuință socială a acestora și nu generează raporturi juridice noi de natură să creeze riscuri litigioase, asigurând continuitatea legală a contractelor de închiriere în condiții conforme cu legislația aplicabilă.

Având în vedere cele prezentate, precum și îndeplinirea cumulativă a condițiilor legale, apreciem că proiectul de hotărâre este temeinic și legal, motiv pentru care propunem aprobarea schimbului de locuințe sociale în forma prezentată.

Hotărârea, în situația aprobării ei, va fi implementat de către autoritatea executivă a administrației publice locale, respectiv prin coordonarea Viceprimarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, urmând ca măsurile de implementare să conste în *aprobarea schimbul de locuințe sociale, situată în Municipiul Odorheiu Secuiesc, din P-ța Árpád nr. 10, ap. 9, atribuită numitei KOVÁCS Ilona-Katalin, cu o locuință de aceeași categorie din Municipiul Odorheiu Secuiesc, situată în P-ța Árpád nr. 6, ap. 6, atribuită numitei FAZAKAS Judit*.

În drept, invocăm prevederile art. 1833 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, privind cesiunea contractului de închiriere, coroborat cu prevederile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, și cu prevederile din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare, art. 129 alin. (2) lit. d), alin. (7) lit. q), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Ținând cont de motivele sus prezentate, respectiv de competența decizională a Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc în această privință, propunem aprobarea Proiectului de hotărâre privind aprobarea unui schimb de locuințe sociale situate în Municipiul Odorheiu Secuiesc

Odorheiu Secuiesc, la

Inițiator:

Viceprimarul Municipiului Odorheiu Secuiesc,
DÁVID Endre

Întocmit de:
Șef serviciu
SÁNDOR Alpár



România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Viceprimarul Municipiului Odorheiu Secuiesc
Serviciu agricol și fond locativ

Nr. 1869/1171/S/06.07.2026

Raport de specialitate
referitor la Proiectul de hotărâre privind aprobarea unui schimb de locuințe sociale situate în
Municipiul Odorheiu Secuiesc

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, primind spre analiză Proiectul de hotărâre privind aprobarea unui schimb de locuințe sociale situate în Municipiul Odorheiu Secuiesc, facem următoarele observații:

Analizând Proiectul de hotărâre privind aprobarea unui schimb de locuințe sociale situate în Municipiul Odorheiu Secuiesc, inițiat de Viceprimarul Municipiului Odorheiu Secuiesc în conformitate cu prevederile art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, observăm, că obiectul acestuia se referă la aprobarea unui schimb de locuințe sociale situate în Municipiul Odorheiu Secuiesc.

Din conținutul actului de motivare, respectiv al Referatului de aprobare nr. 1869/1170/S/2026, elaborat de Viceprimarul Municipiului Odorheiu Secuiesc, în calitate de inițiatorul proiectului de hotărâre, identificăm ca motive de fapt stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind aprobarea unui schimb de locuințe sociale situate în Municipiul Odorheiu Secuiesc, în calitate de administrator /proprietar al locuințelor sociale, situate în Municipiul Odorheiu Secuiesc.

Prezentul raport de specialitate are ca obiect analizarea proiectului de hotărâre privind aprobarea schimbului de locuințe sociale situate în Municipiul Odorheiu Secuiesc între cele două unități locative ce fac obiectul Contractului de închiriere nr. 29049/16.10.2012 și Contractului de închiriere nr. 42904/14.12.2013.

În urma analizării cererii înregistrate la Registratura Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc sub nr. 47199/16.04.2026, formulată de doamnele KOVÁCS Ilona-Katalin și FAZAKAS Judit, titulare ale contractelor de închiriere nr. 29049/16.10.2012, respectiv nr. 42904/14.12.2013, s-a constatat că ambele contracte sunt valabile și în vigoare, iar imobilele își păstrează destinația de locuințe sociale.

KOVÁCS Ilona-Katalin, având calitate de chiriaș al unei locuințe sociale cu 3 camere, în Municipiul Odorheiu Secuiesc, aflată în P-ța Árpád nr. 10, ap. 9, titularul contractului de închiriere înregistrată cu nr. 29049/16.10.2012 și FAZAKAS Judit, având calitate de chiriaș al unei locuințe sociale cu 1 cameră, în Municipiul Odorheiu Secuiesc, aflată în P-ța Árpád, nr. 6, ap. 6, titularul contractului de închiriere înregistrată cu nr. 42904/24.12.2013, solicită aprobarea schimbului de locuințe.

Având în vedere că, de-a lungul anilor, componența familiei aferente apartamentului social cu 3 camere, închiriat în baza Contractului de închiriere nr. 29049/16.10.2012, s-a redus la o singură persoană, respectiv chiriașul principal, iar componența familiei aferente apartamentului social cu 1 cameră, închiriat în baza Contractului de închiriere nr. 42904/24.12.2013, s-a majorat cu o persoană, se justifică aprobarea schimbului de locuințe sociale, în vederea corelării dimensiunii locuințelor cu necesarul locativ actual al chiriașilor și utilizării eficiente a fondului locativ social. Se justifică aprobarea schimbului de locuințe sociale, având în vedere neconcordanța existentă între dimensiunea locuințelor și structura actuală a familiilor chiriașilor.

Schimbul de locuințe sociale este permis cu acordul proprietarului, respectiv al autorității administrației publice locale, cu respectarea regimului juridic al locuințelor sociale și fără afectarea patrimoniului public

Din analiza documentației rezultă că structura familiilor chiriașilor s-a modificat în timp, determinând neconcordanțe între dimensiunea locuințelor și necesarul locativ actual. Schimbul contribuie la utilizarea eficientă și echitabilă a fondului locativ social, răspunzând în mod adecvat nevoilor reale ale chiriașilor.

Având în vedere că, în urma verificării dosarelor chiriașilor, care cuprind înscrisurile justificative cererilor de schimb de locuință, a rezultat îndeplinirea cumulativă a condițiilor legale necesare, se apreciază că solicitarea este întemeiată.

După cum arată și inițiatorul îndeplinirea cerințelor legale sunt obligatorii.

Se menționează: Față de cele prezentate, în conformitate cu prevederile legale, enumerate mai jos, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, următoarele:

Schimbul de locuințe sociale, situate în Municipiul Odorheiu Secuiesc din P-ța Árpád nr. 10, ap. 9, atribuită numitei KOVÁCS Ilona-Katalin, cu o locuință de aceeași categorie din Municipiul Odorheiu Secuiesc, aflată în P-ța Árpád nr. 6, ap. 6, atribuită numitei FAZAKAS Judit;

Schimbul locuinței se va desfășura conform art. 2:

Încheierea actelor adiționale ale contractelor de închiriere prin care KOVÁCS Ilona-Katalin, devine chiriaș al locuinței sociale situate în Municipiul Odorheiu Secuiesc din P-ța Árpád nr. 6, ap. 6, Județul Harghita, respectiv FAZAKAS Judit devine chiriașul locuinței sociale, situate în Municipiul Odorheiu Secuiesc din P-ța Árpád nr. 10, ap. 9, Județul Harghita.

Analizând preambulul proiectului de hotărâre, observăm, că inițiatorul a invocat prevederile legale din art. 1833 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, privind cesiunea contractului de închiriere, coroborat cu prevederile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, și cu prevederile din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare, art. 129 alin. (2) lit. d), alin. (7) lit. q), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare..

Din aceste considerente, văzând și motivele de fapt, suntem de părere că proiectul este fundamentat juridic.

În ceea ce privește impactul socioeconomic și cel financiar al proiectului de hotărâre, din informațiile noastre (sau din cele puse la dispoziție de Direcția economică) rezultă că: *se va asigura* schimbul de locuințe sociale situate în Municipiul Odorheiu Secuiesc *către solicitanți*, în bugetul local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, aprobat în condițiile legii, au fost alocate fonduri în valoare *de nu este cazul* pentru destinația de *nu este cazul*.

Referitor la partea dispozitivă a proiectului de hotărâre, observăm că este corectă.

În ceea ce privește conținutul normativ, observăm că acesta respectă atât cerințele de formă, cât și cerințele de fond, iar normele inițiate prin acesta se integrează în ansamblul legislației și nu conțin soluții care ar contraveni cu actele pe baza și în executarea cărora urmează să fie aprobată.

În concluzie, ținând cont de competența materială și teritorială a Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, propunem admiterea proiectului în forma inițiată.

Odorheiu Secuiesc, la

JÓZSEF Mária

BERKECZI Beáta