

ROMÂNIA



**Județul GIURGIU**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU**

---

---

**H O T Ă R Ă R E**

**privind aprobarea Regulamentului Comisiei sociale de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor pentru tineri construite prin A.N.L. administrarea, exploatarea și închirierea acestora, aflate pe raza Municipiului Giurgiu**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU**  
**întrunit în ședință ordinară**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.13.765/23.03.2022
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Patrimoniu, înregistrat la nr.14.012/24.03.2022;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe administrarea domeniului public și privat;
- 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, republicată cu modificările și completările ulterioare, Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările ulterioare.

În temeiul art.139, alin. (3), lit. „g” și art.196, alin.(1), lit. „a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art.1.** Se aprobă Regulamentul Comisiei sociale de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor pentru tineri construite prin A.N.L. administrarea, exploatarea și închirierea acestora, aflate pe raza Municipiului Giurgiu, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, Hotărârea Consiliului Local nr. 523 din 19.12.2018 privind aprobarea Regulamentului Comisiei sociale de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor pentru tineri construite prin A.N.L. administrarea, exploatarea și închirierea acestora, aflate pe raza Municipiului Giurgiu, se abrogă.

**Art.3.** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, și Direcției Patrimoniu - Compartimentul Patrimoniu, Compartimentul Fondul Locativ din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Dumitrescu Silviu - Andrei**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,**

**Băiceanu Liliana**

Giurgiu, **26 mai 2022**  
Nr. **165**

Adoptată cu un număr de 17 voturi pentru, din totalul de 17 consilieri prezenți.

## **REGULAMENT**

### **privind analiza și soluționarea cererilor**

### **de atribuire a locuințelor pentru tineri construite prin A.N.L.,**

### **administrarea, exploatarea și închirierea acestora, aflate pe raza Municipiului Giurgiu**

#### **CAP. I. PREVEDERI GENERALE**

##### ***Scopul***

**Art. 1.** Obiectul prezentului regulament îl constituie reglementarea cadrului general privind aplicarea la specificul administrației publice locale a municipiului Giurgiu a modalităților de analiză și soluționare a cererilor pentru locuințe destinate închirierii, din fondul de locuințe A.N.L. aflate în administrarea municipiului Giurgiu.

##### ***Prevederi legale***

**Art.2.** La elaborarea prezentului regulament au fost avute în vedere și respectate următoarele acte normative:

- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 114/1996 – Legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărâre Consiliului Local a municipiului Giurgiu nr.51 din 24.02.2022 privind aprobarea criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în municipiul Giurgiu.

##### ***Semificația unor termeni***

**Art.3.** În sensul prezentului regulament se definesc următorii termeni:

**A.N.L.** - Agenția Națională pentru Locuințe - instituție de interes public cu personalitate juridică, de coordonare a unor surse de finanțare în domeniul construcției de locuințe având autonomie financiară, aflată sub autoritatea Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

**Tineri** - 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.

**Locuința** - construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

**Familie** - Familia, este compusă din soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției, dacă persoanele aflate în întreținere nu realizează venituri.

**Comisia socială** - comisie numita prin Hotărâre a Consiliului Local, formată din funcționari și specialiști din compartimentele cu atribuțiuni în domeniu administrativ, social și juridic precum și consilieri locali, care analizează solicitările de locuințe, acorda punctajul potrivit criteriilor de ierarhizare și întocmește listele de priorități și de atribuire a locuințelor disponibile pentru închiriere.

**Criterii** – reprezintă criteriile pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor destinate închirierii:

**A.** criterii de acces la locuință

**B.** criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj

**Lista solicitanților care au acces la locuința** - reprezintă lista întocmită de comisia socială în urma stabilirii dosarelor a căror titulari de cereri se încadrează în prevederile punctului A ( Criterii de acces la locuință) din Anexa Hotărârii Consiliului Local a municipiului Giurgiu nr.51 din 24.02.2022

**Lista solicitanților care nu au acces la locuința** - reprezintă lista întocmită de comisia socială în urma studierii dosarelor, a căror titulari de cereri nu se încadrează în prevederile punctului A " Criterii de acces la locuință" din Anexa Hotărârii Consiliului Local a municipiului Giurgiu nr.51 din 24.02.2022

**Lista de prioritate** - reprezintă lista întocmită de comisia socială în urma acordării punctajului pe baza prevederilor punctului B ( Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj) din Hotărârea Consiliului Local a municipiului Giurgiu nr.51 din 24.02.2022, în ordinea descrescătoare a punctajului obținut de către cei aflați pe Lista solicitanților care au acces la locuință.

**Lista de repartizare a locuințelor** - reprezintă lista întocmită prin preluarea solicitanților înscriși în lista de prioritate în limita numărului de unități locative disponibile pentru repartizare, pe număr de camere și în funcție de solicitarea acestora prin cerere.

**Contract de închiriere** - actul juridic prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței.

## **CAP.II. ACCESUL LA LOCUINȚĂ, SOLICITAREA, COMISIA SOCIALĂ, ANALIZA CERERILOR ȘI ATRIBUIREA UNITĂȚILOR LOCATIVE.**

**Art.4.** Pot avea acces la locuințe destinate închirierii, titularii cererii care se încadrează în prevederile punctului A " Criterii de acces la locuință" din Anexa Hotărârii Consiliului Local a municipiului Giurgiu nr.51 din 24.02.2022

**Art.5.** Solicitarea de locuință destinată închirierii, se ia în evidență pe baza unei cereri tip – model anexa 1, completată și semnată de titularul cererii de locuință numai individual și

în nume propriu, cererea se înregistrează la Biroul Relații Publice, Protocol și Registratură din cadrul Primăriei Municipiului Giurgiu.

**Art.6.** Cererea tip va fi însoțită de documentele justificative prevăzute în anexa 2. Acestea vor fi depuse la Biroul Relații Publice, Protocol și Registratură cu publicul din cadrul primăriei, iar centralizarea și evidența cererilor se va asigura de către Compartimentul Patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Giurgiu.

**Art.7.** Solicitanții de locuință care, în anii anteriori, au depus cereri de atribuire de locuințe la Primăria Municipiului Giurgiu, vor fi notificați în vederea completării dosarului solicitantului. Cei care nu vor da curs solicitării în termenul precizat în notificare, nu vor participa la procedura de soluționare a cererilor.

**Art.8.** Structura pe specialități a membrilor Comisiei Sociale se stabilește prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Giurgiu. Componenta nominală a comisiei se va stabili prin dispoziție a primarului. Cererile de locuințe sunt soluționate de Comisia socială.

**Art.9.** (1) Potrivit prezentului regulament Comisia socială are următoarele atribuții generale:

- verifică și analizează dosarele solicitanților de locuințe A.N.L. destinate închirierii și întocmește Lista solicitanților care au acces la locuință respectiv Lista solicitanților care nu au acces la locuință.

- stabilește punctajul, întocmește Lista de priorități și o supune spre aprobare consiliului local.

- Repartizează locuințele destinate închirierii, conform prevederilor prezentului regulament și a legislației în vigoare.

(2) Comisia se va întâlni ori de câte ori va fi necesar. Convocarea membrilor comisiei și pregătirea dosarelor care vor fi analizate în cadrul ședinței se face de către secretarul comisiei, la solicitarea președintelui comisiei sociale.

(3) Deciziile comisiei sociale se iau cu votul a cel puțin 2/3 dintre membrii săi cu drept de vot. Lucrările comisiei vor fi consemnate de către secretar în procese verbale. Aici se vor nota, numele membrilor prezenți, motivele privind admiterea/respingerea cererilor de acordare a unei locuințe, votul membrilor. Cu excepția secretarului comisiei, toți ceilalți membrii au drept de vot.

(4) În cazul în care vor exista divergențe de păreri între membrii comisiei sociale sau când există o divergență considerabilă între punctajele acordate de aceștia, președintele comisiei sociale va solicita reanalizarea punctelor de divergență.

(5) Procesul de reanalizare a punctelor de divergență se consemnează într-un proces-verbal, justificându-se opiniile contrare.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la lin (4), comisia socială nu ajunge la un acord după reanalizarea punctelor de divergență, decizia finală se adoptă cu votul majorității membrilor săi.

(7) Membrii Comisiei nu pot vota o propunere care are ca obiect atribuirea unei locuințe destinate închirierii, unei persoane care îi este rudă sau afin până la gradul IV inclusiv.

(8) În realizarea atribuțiilor ce îi revin, membrii comisiei vor avea în vedere criteriile cuprinse în Anexa Hotărârii Consiliului Local al municipiului Giurgiu nr.51/24.02.2022

**Art.10.** După data limită de depunere a dosarelor de către solicitanții de locuințe, comisia socială va proceda la analiza acestora pe baza „Criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în municipiul Giurgiu”.

**Art.11.** Solicitanții care se încadrează în prevederile punctului A „Criterii de acces la locuință” se vor înscrie în „LISTA SOLICITANȚILOR CARE AU ACCES LA LOCUINȚĂ” model anexă 4.

**Art.12.** Solicitanții care nu se încadrează în prevederile punctului A „Criterii de acces la locuință” se vor înscrie pe „LISTA SOLICITANȚILOR CARE NU AU ACCES LA LOCUINȚĂ” model anexă 5.

**Art.13.** Pentru fiecare solicitant aflat pe „LISTA SOLICITANȚILOR CARE AU ACCES LA LOCUINȚĂ” se va întocmi „FIȘA SOLICITANTULUI DE LOCUINȚĂ A.N.L.” model anexa 6.

**Art.14.** Pe baza datelor din „FIȘA SOLICITANTULUI DE LOCUINȚĂ A.N.L.” și a documentelor aflate la dosar, comisia socială va analiza fiecare solicitare în parte și va acorda punctajul de bază „Criteriilor de ierarhizare stabilite prin punctaj”, punctul B, Criteriile pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în municipiul Giurgiu”, întocmindu-se „FIȘA DE CALCUL A PUNCTAJULUI”-model anexa 7.

**Art.15.** Fișele prevăzute la Art. 13 și 14, respectiv „Fișa solicitantului de locuință A.N.L.” și „Fișa de calcul a punctajului”, se vor atașa la dosarul solicitantului făcând parte integrantă din acesta.

**Art.16.** În urma acordării punctajului și pe baza studiului documentației din dosare, comisia socială întocmește „LISTA DE PRIORITATE PENTRU ACORDAREA LOCUINȚEI A.N.L.”-model anexa nr. 8. Lista de priorități se va întocmi în mod unitar în ordinea descrescătoare a punctajului. Solicitanții se trec pe lista de prioritate în ordinea descrescătoare a punctajului cumulat obținut, iar la punctaj egal departajarea se face în funcție de situația locativă, având prioritate, numai în acest caz, solicitanță a căror situație locativă este sau poate deveni în mod iminent gravă. Dacă din acest criteriu nu este suficient, departajarea se poate face în funcție de vechimea cererii solicitantului luând în considerare data efectivă a înregistrării cererii (zi/lună/an), având în acest caz, prioritate solicitantul a căru cerere are vechimea cea mai mare. În cazul în care departajarea nu se poate efectua nici în baza acestor criterii, au prioritate solicitanții care au punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (stare civilă+starea de sănătate actuală).

**Art.17.**Lista de priorități se stabilește la darea în folosință a unor noi unități locative sau anual, precum și în momentul epuizării listei de repartizare anterioare, în cazul în care nu se mai construiesc locuințe pentru tineri, destinate închirierii, în municipiul Giurgiu prin programul A.N.L.. La întocmirea noii liste de prioritate se vor procesa: cererile depuse ulterior datei de preluare a dosarelor pentru care a fost întocmită lista de prioritate, dosarele procesate care nu au întrunit punctajele necesare înscrierii pe lista de repartizare reactualizată, precum și cererile din anii anteriori pentru care nu au fost depuse dosare, dar solicitanții au menționat că își mențin cererea pentru o altă tranșă de locuințe construite prin A.N.L.. Cererile și dosarele aflate în evidență la data scadență pentru depunerea/reactualizarea dosarelor și pentru care nu s-a depus/reactualizat dosarul se

consideră soluționat prin renunțarea tacită a solicitantului și nu se mai iau în procesare la întocmirea următoarei liste de prioritate.

**Art.18.** „LISTA SOLICITANȚILOR CARE AU ACCES LA LOCUINȚĂ” și „LISTA DE PRIORITATE PENTRU ACORDAREA LOCUINȚEI A.N.L.” se supune aprobării Consiliului Local al municipiului Giurgiu, după care se dă publicității, prin afișare la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu, precum și pe site-ul autorității locale – [www.primariagiurgiu.ro](http://www.primariagiurgiu.ro).

**Art.19.** „LISTA DE REPARTIZARE A LOCUINȚELOR”- model anexa nr. 9, se întocmește prin preluarea solicitanților înscrși în Lista de prioritate stabilită potrivit art. 16 rămasă definitivă după soluționarea eventualelor contestații, în limita numărului de unități locative disponibile pentru închiriere. Lista de repartizare se întocmește separat pe număr de camere solicitat prin cerere, în ordinea descrescătoare a punctajului cumulat obținut și a poziției din lista de prioritate. Lista de repartizare va fi aprobată de Consiliului Local al municipiului Giurgiu după care se dă publicității, prin afișare la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu, precum și pe site-ul autorității locale – [www.primariagiurgiu.ro](http://www.primariagiurgiu.ro), aceasta fiind definitivă și dând dreptul solicitantului să-i fie atribuită o locuință A.N.L..

**Art.20.** Repartizare locuințelor (REPARTIȚIA – anexa 10) se va face pe baza „LISTEI DE REPARTIZARE”(model anexa nr. 9), ținându-se cont de punctajul din Lista de priorități, în ordinea descrescătoare a numărului de camere în funcția de opțiunea solicitantului privind numărul de camere, evitându-se repartizarea unor spații excedentare, având prioritate în repartizarea locuințelor de la parter persoanelor cu handicap (dacă acestea sunt consemnate în lista de repartizare). În cazul în care se epuizează listele pentru un anumit număr de camere, locuințele vacante cu același număr de camere pot fi ofertante solicitanților de pe listele cu un alt număr de camere. Repartizarea efectivă a locuințelor se va efectua după expirarea termenelor de contestație prevăzute de lege.

**Art.21.** La data repartizării locuințelor solicitanții acestora au obligația să reconfirme îndeplinirea criteriilor de acces la locuințele pentru tineri, destinate închirierii, în municipiul Giurgiu – prin înscrierea pe cererea de solicitare a formulei „*reconfirm/nu reconfirm îndeplinirea criteriilor de acces la locuință rezultate din documentele aflate la dosar*”, data și semnătura.

### **CAP.III. CONTESTAȚII ȘI MOD DE SOLUȚIONARE**

**Art. 22.** Contestațiile cu privire la stabilirea accesului la locuințe, la acordarea priorităților în soluționarea cererilor, precum și la repartizarea locuințelor, vor putea fi depuse în termen de 7 zile de la afișarea listelor prevăzute la Art. 19 respectiv Art. 20.

**Art. 23.** Contestațiile vor fi adresate primarului și vor fi soluționate în termen de 15 zile de la primire de către o comisie de soluționare a contestațiilor nimită prin sipoziția primarului.

### **CAP.IV. ÎNCHIRIEREA**

**Art.24.** În termen de cel mult 30 de zile de la primirea repartiției beneficiarii de locuințe vor semna Contractul de închiriere. În cazul nerespectării acestui termen de către beneficiar se consideră că acesta renunță la repartiție.

**Art.25.** Contractul de închiriere va avea la bază Repartiția care va fi înaintată către Compartimentul Fond Locativ din cadrul Direcției Patrimoniu, în vederea perfectării acestuia.

**Art.26.** Contractul de închiriere, reprezintă acordul dintre proprietar/ administrator și beneficiarul repartiției de locuință construită prin A.N.L. în condițiile prezentului Regulament denumit chiriaș, consemnat în formă scrisă, ca act cu putere juridică. La baza încheierii contractului vor sta prevederile legislative centrale și locale în domeniul spațiului locativ, în vigoare la data încheierii contractului. În situația apariției unor noi acte normative și/sau modificarea și completarea celor existente, prevederile acestora vor fi notificate prin acte adiționale la contractul de închiriere.

**Art.27.** (1) Contractele de închiriere inițiale se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinței și vor cuprinde clauze referitoare la recalcularea chiriei pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 ani, actualizarea anuală a cuantumului chiriei pentru toți chiriașii în funcție de veniturile medii nete pe membru de familie, realizate în ultimele 12 luni, precum și de rata anuală a inflației.

(2) După încheierea contractelor de închiriere, chiriașii au obligația să transmită administratorilor locuinței, documentele cu privire la orice modificări intervenite în 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.28.**(1) Prelungirea contractului de închiriere se realizează, după expirarea perioadei contractuale inițiale, la cerere, succesiv, pe perioade de câte 1 an cu recalcularea chiriei.

(2) La prelungirea contractelor de închiriere, autoritățile administrației publice locale ale unității administrativ-teritoriale reevaluează starea civilă a chiriașilor, numărul persoanelor aflate în întreținere, plata chiriei și a cheltuielilor la părțile comune.

**Art.29.**(1) La data prelungirii contractelor de închiriere, 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, situată pe raza Municipiului Giurgiu. În situația în care această condiție nu este îndeplinită, contractul de închiriere nu se mai prelungește. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) În cazul în care, în urma unor verificări efectuate, se constată dobândirea unei locuințe în proprietate pe raza Municipiului Giurgiu, deși chiriașul nu a înștiințat autoritățile administrației publice locale, acesta va fi notificat ca în termen de 30 de zile calendaristice să predea imobilul ANL pe care îl deține cu chirie.

(3) Chiriașii unei locuințe construită prin programele Agenției Naționale pentru Locuințe nu pot beneficia de atribuirea unei alte locuințe din fondul locativ, proprietate a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

**Art.30.** (1) În perioada perioada de valabilitate a contractului de închiriere sau la prelungirea contractelor de închiriere, administratorii locuințelor verifică documentele prevăzute la art.28 alin.(2) și îndeplinirea condițiilor prevăzute la art.29 alin. (1) și la



solicitarea chiriașilor, pot să realizeze o singură dată un schimb de locuințe, cu asigurarea exigențelor minimale prevăzute în anexa nr.1 la Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Schimbul de locuințe se realizează doar în cazul imobilelor aflate în exploatare, fiind exceptate locuințele noi. Unitățile locative supuse schimbului trebuie să facă parte din aceeași categorie de locuințe construite de A.N.L., iar schimbul reprezintă o convenție/un acord între doi chiriași.

(2) 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.

(3) Având în vedere condițiile prevăzute la alin.(1), în situații temeinic justificate, autoritățile administrației publice locale pot dispune, cu respectarea prevederilor Legii nr.114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare schimbarea locuinței atribuite unui chiriaș cu o locuință vacantă de aceeași categorie. Sunt considerate situații temeinic justificate situațiile în care:

a) se constată că titularului contractului de închiriere i s-a modificat starea civilă și/sau numărul persoanelor aflate în întreținere;

b) la repartiție nu s-au putut asigura suprafețele minimale în raport cu numărul de persoane;

c) și-a schimbat locul unde își desfășoară activitatea într-o altă unitate administrativ teritorială.

Schimbul cu o locuință vacantă se poate realiza o dată, numai în cazul imobilelor aflate în exploatare și din aceeași categorie de locuințe construite de Agenția Națională pentru Locuințe, fiind exceptate locuințele noi, inclusiv în cazul imobilelor situate în unități administrativ-teritoriale diferite.

Solicitările pentru schimbarea locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie, însoțite de documente justificative care să ateste situația locativă și familială a chiriașului, printre care și un Referat de anchetă socială, vor fi supuse spre analiză de către Comisia Socială, iar schimbul va fi aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Giurgiu.

**Art.31.** Chiria pentru locuințele pentru tineri, destinate închirierii, în mod exclusiv specialiștilor din sănătate, al cărei model se stabilește prin normele metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr.152/1998, în baza valorii de investiție a construcției, va acoperi:

a) recuperarea investiției calculate din valoare de investiție a construcției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, care se virează în contul ANL;

b) o cotă de maximum 1,5 %, aplicată la valoarea de investiție a construcției, destinată administratorilor locuințelor, pentru administrarea, întreținerea și reparațiile curente, precum și reparațiile capitale;

c) o cotă de maximum 0,5%, aplicată la valoarea de investiție a construcției, care se constituie venit al administratorilor locuințelor, care se aplică chiriașilor care au împlinit vârsta de 35 de ani.

**Art.32.** Penalitățile de întârziere datorate Agenției Naționale pentru Locuințe pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență, reprezintă 0,05% /zi din suma datorată, dar nu mai mult de quantumul sumei asupra căreia sunt calculate. Penalitățile se calculează în condițiile legii fără a se lua în calcul prima zi, precum și ziua îndeplinirii obligației de plată a chiriei, cu respectarea art. 2.553 din Legea 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare.

**Art.33.** Nesolicitarea prelungirii contractului de închiriere sau lipsa acestuia ca urmare a nesemnării de către părți fără justificare legislativă, presupune încetarea raporturilor dintre proprietar/administrator și chiriaș, unitatea locativă devenind liberă de sarcini și disponibilă pentru închiriere în condițiile prezentului Regulament după o notificare prealabilă de 60 de zile. Cheltuielile aferente perioadei respective urmând a fi recuperate de la fostul chiriaș pe cale judecătorească.

**Art.34.** Titularul contractului de închiriere al unei locuințe A.N.L., nu poate prelua în spațiu, alte persoane decât cele definite ca familie (soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției, dacă persoanele aflate în întreținere nu dețin proprietate). În caz contrar, se consideră că nu are trebuință de spațiul locativ respectiv, drept pentru care se va proceda la rezilierea contractului de închiriere, din inițiativa unilaterală a proprietarului/ administratorului, în urma unui preaviz de 30 de zile, iar imobilul va fi preluat și repartizat altei persoane/familii aflată pe lista de priorități.

**Art.35.** Chiriașul se obligă să asigure curățenia și igienizare atât în interiorul locuinței, cât și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere. Să efectueze lucrări de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă, precum și din folosință comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii.

De asemenea, chiriașul trebuie să aibă un comportament care face posibilă conviețuirea cu ceilalți locatari și care nu împiedică folosirea normală a locuinței.

**Art.36.** Îi este interzis chiriașului să efectueze modificări majore care afectează arhitectura imobilului/blocului fără acordul autorităților administrației publice locale.

Îi este interzis chiriașului, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere să aducă modificări imobilului care afectează structura de rezistență a blocului.

În cazul în care chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și altor bunuri aferente lor, sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora, se va proceda la rezilierea contractului de închiriere și acționarea în instanța judecătorească pentru recuperarea prejudiciului în urma pagubelor materiale, stabilit în baza unui deviz estimativ a lucrărilor de remediere.

**Art. 37.** Cedarea dreptului de folosință a locuinței (subînchirierea), repartizată în condițiile Legii nr.152/1998 republicată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, de către titularul contractului de închiriere este interzisă, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

**Art.38.** La mutarea din locuință, chiriașul este obligat să predea administratorului imobilul în stadiu corespunzător tehnic și de folosință, de curățenie și igienizare, precum și cu obiectele de inventar prevăzute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței.

**Art.39.** La predarea imobilului, în baza procesului verbal de predare-primire a locuinței, chiriașul are obligația de a rezilia contractele cu principalii furnizori de utilități.

Anexele 1-10 fac parte integranta din prezentul Regulament

PREȘEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR  
GENERAL

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul (a) \_\_\_\_\_

născut(ă) la data de \_\_\_\_\_, având actul de identitate scris \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_

cu domiciliul actual în localitatea \_\_\_\_\_

str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, chiriaș / tolerat în spațiu,

proprietarul spațiului fiind \_\_\_\_\_

Starea civilă: \_\_\_\_\_

Număr de membri în familie: \_\_\_\_\_ și alte persoane aflate în întreținere \_\_\_\_\_

Sunt de profesie \_\_\_\_\_, cu locul de muncă în localitatea

\_\_\_\_\_, județul \_\_\_\_\_

la (instituția, societatea, unitatea) \_\_\_\_\_

Solicit să fiu luat în evidență pentru repartizarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii  
construite prin A.N.L.

Număr de camere solicitat:

Menționez că nici eu și nici membrii familiei nu deținem și nu am deținut o altă locuință în  
proprietate și nu sunt beneficiarul unei alte locuințe pentru tineri destinată închirierii în  
municipiul Giurgiu.

Data: \_\_\_\_\_

Semnătura,

PREȘEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR  
GENERAL

## OPIS CU DOCUMENTE

Dosarul pentru obținerea unei locuințe pentru tineri, destinate închirierii în municipiul Giurgiu trebuie să cuprindă următoarele acte:

- cerere tip model anexa nr. 1 - în care se va consemna numărul de camere solicitat;
- copie după certificatul de naștere al solicitantului și membrilor de familie și /sau altor persoane aflate în întreținere;
  - copie după actul de identitate al solicitantului și membrilor de familie și /sau altor persoane aflate în întreținere;
  - copie după certificatul de căsătorie;
  - sentința de divorț, definitivă și irevocabilă (dacă este cazul);
  - documente din care să rezulte luarea în întreținere a altor persoane (dacă este cazul);
- declarație notarială din care să rezulte că titularul cererii de locuință și membrii familiei acestuia - soț / soție, copii și / sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - nu dețin și nu au deținut o altă locuință în proprietate și / sau nu sunt beneficiarii unei alte locuințe cu chirie proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care-și desfășoară activitatea în municipiul Giurgiu:
  - contract de închiriere încheiat în fața notarului public și înregistrată la Administrația locală a finanțelor publice - în cazul în care solicitantul este chiriaș în spațiul din fondul locativ-privat (în contact se va menționa în mod expres suprafața locuibilă). Nu se aprobă contract de comodat.
  - documente din care să rezulte suprafața **locuibilă** deținută (cu chirie/ tolerat în spațiu) m.p. / locatar sau membru a1 familiei solicitantului (contract de vânzare-cumpărare; schița locuinței; extras C.F; adeverință de impunere);
  - documente din care să rezulte dacă solicitantul, un alt membru al familiei și / sau aflat în întreținere suferă de o boală care necesită potrivit legii, însoțitor sau o cameră în plus certificat medical, - dacă este cazul - (anexa nr.2 din OUG nr.40/1999, semnat de medicul de specialitate și de conducătorul instituției medicale);
  - adeverință de la locul de muncă al titularului de cerere;
  - documente din care să rezulte nivelul de studii și / sau pregătire profesională a titularului de cerere (diplomă; certificat; atestat, foaie matricolă, etc.);
  - alte documente sau înscrisuri pe care le consideră necesare în sprijinul aplicării prevederilor criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererii.

PREȘEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ  
(

SECRETAR  
GENERAL

**Criteria pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în mod exclusiv specialiștilor din sănătate, în municipiul Giurgiu**

**A. Criterii de acces la locuință**

1. Titularul cererii de repartizare a unei locuințe pentru tineri, destinată închirierii, trebuie să fie major, în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii și să poată primi repartiție pentru locuință în cel mult 60 luni de la împlinirea acestei vârste. Cererea de locuință se efectuează numai individual și în nume propriu.

**NOTĂ:** *Prin excepție, în cazul construcțiilor de locuințe, destinate închirierii în mod exclusiv specialiștilor din învățământ sau sănătate, conform prevederilor art. 3, alin (2) din Normele metodologice, pot depune cereri pentru repartizarea unei locuințe pentru tineri, destinate închirierii și după împlinirea vârstei de 35 de ani.*

2. Titularul cererii de locuință și ceilalți membri 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 și/sau să nu fie beneficiarii unei alte locuințe cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea în municipiul Giurgiu.

**NOTĂ:** *Restricția referitoare la nedeținerea unei locuințe în proprietate nu are în vedere locuințele înstrăinate în urma unei acțiuni de partaj sau locuințele trecute în proprietatea statului în mod abuziv și care nu au fost retrocedate în natură. Restricția nu se aplică în cazul deținerii cu chirie a unui spațiu locativ în cămine de familisti sau nefamilisti și nici chirieșilor din locuințele preluate abuziv de stat și care fac obiectul unor solicitări de retrocedare sau care sunt retrocedate către foștii proprietari. Prin cămine de familisti sau nefamilisti se înțeleg clădirile dotate cu camere de locuit individuale și cu dependențele, dotările și unitățile comune. De asemenea, restricția nu se aplică în situația în care titularul cererii de locuință și ceilalți membri ai familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – dețin, alături de alte persoane, cote-părți dintr-o locuință dobândite în condițiile legii.*

3. Titularul cererii de locuință trebuie să își desfășoare activitatea în municipiul Giurgiu.

4. Repartizarea locuințelor se face în limita fondului disponibil, luându-se în considerare atât locuințele libere din fondul existent, cât și locuințele ce urmează a fi finalizate în cadrul unor obiective de investiții aprobate și cuprinse în programul de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii.

**NOTĂ:** - *Lista de priorități se stabilește ori de câte ori este cazul, dacă în anul respectiv urmează să se finalizeze și să se repartizeze locuințe noi pentru tineri, destinate închirierii, dacă titularii cererilor de locuințe înscrși în lista aprobată inițial nu mai îndeplinesc criteriile de acces la locuință sau dacă există locuințe pentru tineri rămase vacante.*

- *Solicitanții înscrși în lista de priorități, cu respectarea criteriilor de la pct. 1, 2 și 3, care nu pot beneficia de repartizarea unei locuințe în limita fondului disponibil în anul respectiv, pot primi repartiții în anii următori, în limita fondului disponibil în fiecare an și în noua ordine de prioritate stabilită.*

**B. Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj**

**1. Situația locativă actuală**

- 1.1. Chiriaș în spațiu din fond locativ privat \_\_\_\_\_ 10 puncte  
 1.2. Tolerat în spațiu \_\_\_\_\_ 7 puncte
- 1.3. Suprafața locuibilă deținută (chirie, tolerat în spațiu): - mp/locatar
- a) mai mare de 15 mp și până la 18 mp inclusiv \_\_\_\_\_ 5 puncte
  - b) mai mare de 12 mp și până la 15 mp inclusiv \_\_\_\_\_ 7 puncte
  - c) 8 mp și până la 12 mp inclusiv \_\_\_\_\_ 9 puncte
  - d) mai mică de 8 mp \_\_\_\_\_ 10 puncte

**NOTĂ:** În cazul celor tolerați în spațiu, toată suprafața locativă a imobilului se împarte la numărul total al locatarilor, în care sunt incluși și cei care nu fac parte din familia solicitantului de locuință, dar care locuiesc în același imobil. În cazul spațiilor locative închiriate, suprafața locativă deținută conform contractului de închiriere se împarte numai la numărul membrilor familiei solicitantului de locuință. La stabilirea numărului de membri ai familiei solicitantului de locuință se va avea în vedere componența familiei definită la Cap. A pct. 2.

**2. Starea civilă actuală**

2.1. Stare civilă:

- a) căsătorit \_\_\_\_\_ 10 puncte
- b) necăsătorit \_\_\_\_\_ 8 puncte

2.2. Număr de persoane aflate în întreținere

a) copii:

- 1 copil \_\_\_\_\_ 2 puncte
- 2 copii \_\_\_\_\_ 3 puncte
- 3 copii \_\_\_\_\_ 4 puncte
- 4 copii \_\_\_\_\_ 5 puncte
- > 4 copii \_\_\_\_\_ 5 puncte +1 punct pentru fiecare copil
- b) alte persoane, indiferent de numărul acestora \_\_\_\_\_ 2 puncte

**3. Starea de sănătate actuală**

Boala de care suferă solicitantul sau alt membru al familiei ori aflat în întreținere necesită, potrivit legii, însoțitor sau o cameră în plus \_\_\_\_\_ 2 puncte

**4. Vechimea cererii solicitantului:**

- 4.1. până la 1 an \_\_\_\_\_ 1 punct
- 4.2. între 1 și 2 ani \_\_\_\_\_ 3 puncte
- 4.3. între 2 și 3 ani \_\_\_\_\_ 6 puncte
- 4.4. între 3 și 4 ani \_\_\_\_\_ 9 puncte
- 4.5. pentru fiecare an peste 4 ani \_\_\_\_\_ 4 puncte

**5. Nivelul de studii/pregătire profesională:**

- 5.1. fără studii și fără pregătire profesională \_\_\_\_\_ 5 puncte  
5.2. cu școală generală, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă \_\_\_ 8 puncte  
5.3. cu studii medii, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă \_\_\_ 10 puncte  
5.4. cu pregătire profesională prin studii medii sau profesionale de specialitate și/sau prin studii  
superioare de scurtă durată \_\_\_\_\_ 13 puncte  
5.5. cu studii superioare \_\_\_\_\_ 15 puncte

**NOTĂ:** Se va puncta ultimul nivel de studii încheiat și atestat conform legii.

**6. Situații locative sau sociale deosebite:**

- 6.1. tineri proveniți din case de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani \_\_\_\_\_ 15 puncte  
6.2. tineri care au adoptat sau adoptă copii \_\_\_\_\_ 10 puncte  
6.3. tineri evacuați din case naționalizate \_\_\_\_\_ 5 puncte

**7. Venitul mediu net lunar/membru de familie:**

- 7.1. mai mic decât salariul minim pe economie \_\_\_\_\_ 15 puncte  
7.2. între salariu minim pe economie și salariul mediu net pe economie \_\_\_ 10 puncte

**NOTĂ:** - Criteriile de ierarhizare stabilite prin punctaj se aplică numai solicitanților de locuință care au îndeplinit în totalitate criteriile specificate la Cap. A de mai sus.

- În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați în funcție de situația locativă constatată la data efectivă a repartizării locuințelor, având prioritate, numai în acest caz, solicitanții a căror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă. Dacă nici acest criteriu nu este suficient, departajarea se poate face în funcție de vechimea cererii solicitantului, luându-se în considerare data efectivă a înregistrării cererii (zi/lună/an), având prioritate, în acest caz, solicitantul a cărui cerere are vechime mai mare. În cazul când departajarea nu se poate efectua nici în baza acestor criterii, au prioritate solicitanții care au punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (starea civilă + starea de sănătate actuală).

PREȘEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR  
GENERAL

LISTA SOLICITANȚILOR CARE AU ACCES LA LOCUINȚĂ

Prin îndeplinirea prevederilor de la pct.A „Criterii de acces la locuință” din cadrul „Criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuință și în repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în municipiul Giurgiu”

<i>Nr crt.</i>	<i>NUMELE ȘI PRENUMELE</i>	<i>ADRESA</i>	<i>Nr. DOSAR /CERERE</i>	<i>DATA DEPUNERII</i>	<i>OBS.</i>
1	2	3	4	5	6

PREȘEDINTE  
DE ȘEȘINȚĂ

SECRETAR  
GENERAL



LISTA SOLICITANȚILOR CARE NU AU ACCES LA LOCUINȚĂ

Prin îndeplinirea prevederilor de la pct.A „Criterii de acces la locuință” din cadrul „Criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuință și în repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în municipiul Giurgiu”

<i>Nr crt.</i>	<i>NUMELE ȘI PRENUMELE</i>	<i>ADRESA</i>	<i>Nr. DOSAR /CERERE</i>	<i>DATA DEPUNERII</i>	<i>OBS.</i>
1	2	3	4	5	6

PREȘEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR  
GENERAL

FIȘA SOLICITANTULUI DE LOCUINȚA A.N.L.

Dosar nr. \_\_\_\_\_

Numele și prenumele  
solicitantului \_\_\_\_\_

Vârsta (în ani la data depunerii  
cererii) \_\_\_\_\_

Adresa: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Situația locativă:**

- Chiriaș în spațiu din fondul locativ privat  
\_\_\_\_\_
- Tolerat în  
spațiu \_\_\_\_\_

Suprafața locuibilă deținută m.p./  
locatar \_\_\_\_\_

**Starea civilă:** căsătorit(ă) - necăsătorit(ă)

**Stare de sănătate:**

- fără probleme de sănătate
- afecțiuni ale solicitantului sau membrului de familie care necesită însoțitor sau o cameră în plus:  
\_\_\_\_\_

Data depunerii  
cererii \_\_\_\_\_

Numărul de camere  
solicitat \_\_\_\_\_

Nivelul de studii și/sau pregătire  
profesională \_\_\_\_\_

Locul de muncă și localitatea unde-și desfășoară  
activitatea \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Situații locative sau sociale deosebite:**

- provenit din case de ocrotire  
socială \_\_\_\_\_
- a adoptat sau adoptă  
copii \_\_\_\_\_
- evacuat din case  
naționalizate \_\_\_\_\_

Alte notificări \_\_\_\_\_

PREȘEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR  
GENERAL

## FIȘA DE CALCUL a punctajului total cf. pct. B. și C – criterii-cadru – Anexa nr. 3

Dosar nr.

Titular

CRITERII	PUNCTAJ	
	ETALON	ACORDAT
<b>1. SITUAȚIA LOCATIVĂ ACTUALĂ</b>	X	X
1.1. Chiriaș în spațiu din fondul locativ privat	10	
1.2. Tolerat în spațiu	7	
1.3. Suprafața locuibilă deținută m. / locatar sau membru al familiei	X	X
a) mai mare de 15 m. și până la 18 m.p. inclusiv	5	
b) mai mare de 12 m.p. și până la 15 m. inclusiv	7	
c) 8 m.p. și până la 12 m.p. inclusiv	9	
d) mai mică de 8 m.p.	10	
<b>2. STAMA CIVILĂ ACTUALĂ</b>	X	X
2.1. Stare civilă:	X	x
a) căsătorit	10	
b) necăsătorit	8	
2.2. Nr. persoane în întreținere	X	X
a) copii	X	
1 copil	2	
2 copii	3	
3 copii	4	
4 copii	5	
Peste 4 copii – 5 pct. + 1 pct. pt. fiecare copil	5 + ..	
b) alte persoane, indiferent de numărul acestora	2	
<b>C.. STAREA DE SANATATE.</b> Necesită îngrijitor sau o camera în plus	2	
<b>4. VECHIMEA CERERII SOLICITANTULUI</b>	X	X
4.1. până la 1 an	1	
4.2. între 1 și 2 ani	3	
4.3. între 2 și 3 ani	6	
4.4. între 3 și 4 ani	9	
4.5. pentru fiecare an peste 4 ani	4	
<b>5. NIVELUL DE STUDII ȘI / SAU PREGĂTIRE PROFESIONALĂ</b>	X	
5.1. fără studii și fără pregătire profesională	5	
5.2. cu școală generală, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă	8	
5.3. cu studii medii, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă	10	
5.4. cu pregătire profesională, prin studii medii sau profesionale de specialitate și /sau prin studii superioare de scurtă durată	13	
5.5. cu studii superioare	15	
<b>6. SITUAȚII LOCATIVE SAU SOCIALE DEOSEBITE</b>	X	X
6.1. Tineri proveniți din case de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani	15	
6.2. Tineri care au adoptat sau adoptă copii	10	
6.3. Tineri evacuați din case naționalizate	5	
<b>7. VENITUL MEDIU NET LUNAR /MEMBRU DE FAMILIE</b>	X	
7.1. mai mic decât salariu minim pe economie	15	
7.2. între salariu minim pe economie și salariul mediu net pe economie	10	
<b>TOTAL PUNCTAJ OBTINUT</b>	X	

PREȘEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR  
GENERAL

LISTA DE PRIORITATE

a locuințelor pentru tineri în regim de închiriere construite prin A.N.L.

<i>Nr crt.</i>	<i>NUMELE ȘI PRENUMELE</i>	<i>PUNCTAJ REALIZAT</i>	<i>Nr. DOSAR /CERERE</i>	<i>DATA DEPUNERII</i>	<i>NR. CAMERE SOLICITAT</i>	<i>OBS.</i>
1	2	3	4	5	6	7

PREȘEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR  
GENERAL

LISTA DE REPARTIZARE

a locuințelor pentru tineri în regim de închiriere construite prin A.N.L.

Nr crt.	NUMELE ȘI PRENUMELE	NR. CAMERE SOLICITAT	PUNCTAJ REALIZAT	Nr. DOSAR /CERERE	DATA DEPUNERII	OBS.
1.		2				
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9		1				
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						

PREȘEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR  
GENERAL

REPARTIȚIE

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

În baza Hotărârii Consiliului Local nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, s-a repartizat cu titlul de închiriere locuința construită prin A.N.L. situată în mun. Giurgiu, str. \_\_Bl. \_\_ Sc. \_\_ Et. \_\_ ap. \_\_

D-lui (D-nei) \_\_\_\_\_

titular al dosarului de locuință A.N.L. nr. \_\_\_\_\_

Prezenta constituie actul justificativ de bază, la încheierea contractului de închiriere.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR GENERAL

Băiceanu Liana

DIRECȚIA PATRIMONIU

Trăistaru Cristian

Bătaie Gina

Giba Crenguța