

110

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea recalculării chiriei și prelungirea prin act adițional a contractelor de închiriere ce au ca obiect locuințe pentru tineri destinate închirierii, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în Municipiul Rm.Sărat, strada Industriei nr.2 și nr.4, pentru titularii de contracte de închiriere care au împlinit vârsta de 35 de ani

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședință de lucru ordinară în data de **27.02.2015**;

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Rm.Sarat;
- raportul comun al Compartimentului juridic și al Serviciului Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sărat;
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local;
- prevederile art.8, alin.4, lit.a și alin.5 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, actualizată;
- prevederile anexei 16 din H.G nr.962/2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, actualizată;
- prevederile H.G nr.587/2009 privind stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale, și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora, actualizată;
- prevederile H.G. nr.1348/2001 privind atestarea domeniului public al județului Buzău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Buzău, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile H.G. nr.1218/2010 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 897/2006 pentru modificarea și completarea Hotararii Guvernului nr. 1.348/2001 privind atestarea domeniului public al județului Buzău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Buzău și pentru modificarea și completarea Hotararii Guvernului nr. 1.348/2001 privind atestarea domeniului public al județului Buzău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Buzău;
- prevederile art.1810, alin.(1) din Noul Cod Civil potrivit căroră: *«dacă după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să-și îndeplinească obligațiile fără o împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi, inclusiv în privința garanțiilor »* ;
- prevederile HCL nr. _____ privind împuternicirea Administrației Domeniului Public Rm.Sărat, prin reprezentant legal, de a încheia contractele de închiriere, și/sau prelungire, cu beneficiarii locuințelor închiriate, în calitate de titular al dreptului de administrare al blocului de locuințe ANL situat în Rm.Sărat, strada Industriei nr.4, județul Buzău;
- prevederile art.36 alin.2 lit.c și lit.d, alin.6 lit.a, pct.17 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată;

Luând în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.39 alin.1 si art.45 alin.3 si art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicata, actualizata;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Fișa de calcul pentru stabilirea valorii nominale a chiriei pentru locuințele pentru tineri destinate închirierii, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în Municipiul Rm.Sărat, strada Industriei nr.2 și nr.4, pentru titularii de contracte de închiriere care au împlinit vârsta de 35 de ani, conform Anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă cuantumul chiriei recalculate, conform anexelor nr.2 și 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, pentru locuințele pentru tineri destinate închirierii, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în Municipiul Rm.Sărat, strada Industriei nr.2 și nr.4, pentru titularii de contracte de închiriere care au împlinit vârsta de 35 de ani, după cum urmează:

-Bloc ANL – strada Industriei nr.2 - 2,92 lei/mp/lună

-Bloc ANL – strada Industriei nr.4 - 2,87 lei/mp/lună

Art.3. Se aprobă prelungirea contractelor de închiriere ce au ca obiect locuințe pentru tineri destinate închirierii, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în Municipiul Rm.Sărat, strada Industriei nr.2 și nr.4, pentru titularii de contracte de închiriere care au împlinit vârsta de 35 de ani, conform Anexei nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Prolungirea prin act adițional a contractelor de închiriere ce au ca obiect locuințe pentru tineri destinate închirierii, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în Municipiul Rm.Sărat, strada Industriei nr.2 și nr.4, pentru titularii de contracte de închiriere care au împlinit vârsta de 35 de ani, se face pe o perioadă de un an.

Art.5. Se vor prelungi prin act adițional doar acele contracte de închiriere în baza cărora titularul de contract nu figurează cu obligații de plată restante.

Art.6. (1) Pentru chiriașii prevăzuți în Anexa nr.5, întrucât nu și-au executat obligațiile de plată, nu se va prelungi durata locațiunii, urmând a se întreprinde măsurile legale privind recuperarea debitelor și evacuarea acestora din imobile. Anexa nr.5 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Dacă până la promovarea unei acțiuni în instanță, chiriașul își achită toate debitele restante de plată reprezentând chirie și utilități de care a beneficiat, se va promova un proiect de hotărâre privind prelungirea contractului de închiriere.

Art.7. Consiliul local al Municipiului Rm.Sărat în calitate de titular al dreptului de administrare al blocului de locuințe construit prin Agenția Națională pentru Locuințe, situat în Municipiul Rm.Sărat, strada Industriei nr.2 împuternicește primarul Municipiului Rm.Sărat să semneze contractele de închiriere a locuințelor situate la adresa strada Industriei nr.2.

Art.8. Administrația Domeniului Public Rm.Sărat în calitate de titular al dreptului de administrare al blocului de locuințe construit prin Agenția Națională pentru Locuințe, situat în Municipiul Rm.Sărat, strada Industriei nr.4 împuternicește reprezentantul legal să semneze contractele de închiriere a locuințelor situate la adresa strada Industriei nr.4.

Art.9. Se aprobă modelul contractului de închiriere conform Anexelor nr.6 și 7, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.10. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm. Sarat prin Compartimentul juridic și Serviciul Urbanism -Compartiment Spațiu locativ, respectiv Administrația Domeniului Public Rm.Sărat.

Art.11. Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizati cu ducerea la indeplinire si se comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din 27.02.2015, cu respectarea prevederilor art.45 alin.3 din Legea nr.215/2001, a administrației publice locale, republicată și actualizată, cu un numar de _____ voturi pentru, _____ abțineri și _____ voturi împotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si _____ consilieri locali prezenti.

**Președinte de ședință,
Domnul consilier Iuga Costică**

**Contrasemnează secretar delegat,
Vagyas-Davidoiu Manuela**

**Nr. _____
Rm.Sărat 27.02.2015**



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr.3080/11.02.2015

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea recalculării chiriei și prelungirea contractelor de închiriere ce au ca obiect locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Rm.Sărat, str. Industriei nr. 2-4, pentru titularii de contracte de închiriere care au împlinit vârsta de 35 de ani

Având în vedere:

- prevederilor art. 8 alin. (4), lit. a) din Legea nr. 152/1998, republicată, actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, potrivit cărora contractele de închiriere pentru locuințele construite prin program A.N.L. se încheie pe o perioadă de 5 ani de la data repartizării locuinței, iar după expirarea acestei perioade, prelungirea contractelor de închiriere se face pe o perioadă de un an „prin recalcularea chiriei, pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani”;
- anexa nr. 16 din HG nr. 962/2001, actualizată, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- prevederile HG nr. 962/2001, actualizată, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- prevederile Codului civil, Cartea a V-a, Titlul II, Efectele Contractului și Titlul IX, Contractul de locațiune;

Raportat la prevederile art. 36 alin. (6), lit.a), punctul 17 din Legea nr. 215/2001 (republicată, actualizată) administrației publice locale;

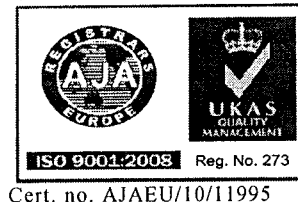
Supunem spre analiză și aprobare Consiliului local al municipiului Rm.Sărat, proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii contractelor de închiriere ce au ca obiect locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Rm.Sărat, str. Industriei nr. 2-4, pentru titularii de contracte de închiriere care au împlinit vârsta de 35 de ani.

Inițiator,
Primarul Municipiului Rm.Sărat,
Viorel Holban



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 3079/11.02.2015

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea recalculării chiriei și prelungirea contractelor de închiriere ce au ca obiect locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Rm.Sărat, str. Industriei nr. 2-4, pentru titularii de contracte de închiriere care au împlinit vârsta de 35 de ani

Potrivit prevederilor art. 8 alin. (4), lit. a) din Legea nr. 152/1998, republicată, actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, contractele de închiriere pentru locuințele construite prin program A.N.L. se încheie pe o perioadă de 5 ani de la data repartizării locuinței, iar după expirarea acestei perioade, prelungirea contractelor de închiriere se face pe o perioadă de un an „prin recalcularea chiriei, pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani.”

Recalcularea chiriei se face avându-se în vedere teza finală din art. 8 alin. (4), lit.a) din actul normativ menționat mai sus care stipulează:

„ Chiria va acoperi cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, impozitele pe clădiri și pe teren, precum și recuperarea investiției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, precum și un profit supus negocierii între părți.”

Calculul chiriei s-a făcut avându-se în vedere prevederile de mai sus coroborate cu anexa nr. 16 din H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, conform anexei nr.1.

Față de cele de mai sus, pentru titularii contractelor de închiriere ce au ca obiect locuințe situate pe strada Industriei nr.2, ce au împlinit vârsta de 35 de ani, propunem recalcularea chiriei în cuantum de 2,92 lei/mp/luna conform anexei nr.2.

Pentru titularii contractelor de închiriere ce au ca obiect locuințe situate pe strada Industriei nr.4, ce au împlinit vârsta de 35 de ani, propunem recalcularea chiriei în cuantum de 2,87 lei/mp/luna conform anexei nr.3.

În conformitate cu prevederile Codului civil, contractul valabil încheiat are putere de lege între părțile contractante, acestea fiind ținute să-și execute obligațiile asumate prin contract, aspect pentru care vor fi prelungite doar acele contracte de închiriere pentru care titularii de contracte și-au îndeplinit obligațiile de plată rezultate ca urmare a derulării contractelor în cauză.

Astfel, potrivit clauzelor prevăzute în contract, chiriașul are obligația să plătească prețul locațiunii la termenele stipulate în contract, precum și cheltuielile de folosință a imobilului, respectiv întreținere, apă, gaz, electricitate etc.

Pentru chiriașii prevăzuți în anexa nr. 5, întrucât nu și-au executat obligațiile în sensul celor de mai sus, nu se va prelungi durata locațiunii, urmând a se întreprinde măsurile legale privind recuperarea debitelor și evacuarea acestora din imobile.

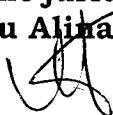
Dacă până la promovarea unei acțiuni în instanță, chiriașul își achită toate debitele restante de plată reprezentând chirie și utilități de care a beneficiat, se va promova un proiect de hotărâre supus spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Rm.Sărat în vederea prelungirii contractului de închiriere.

Față de cele ce preced, raportat la prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, HG nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și Titlul IX, Capitolul V-Contractul de locațiune din Codul Civil,

Supunem spre analiză și aprobare Consiliului local al municipiului Rm.Sărat, proiectul de hotărâre privind aprobarea recalculării chiriei și prelungirea contractelor de închiriere ce au ca obiect locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Rm.Sărat, str. Industriei nr. 2-4, pentru titularii de contracte de închiriere care au împlinit vârsta de 35 de ani, conform anexelor nr.1-4.

De asemenea, raportat la prevederile HCL nr. _____ privind împuternicirea Administrației Domeniului Public Rm.Sărat, prin reprezentant legal, de a încheia contractele de închiriere, și/sau prelungire, cu beneficiarii locuințelor închiriate, în calitate de titular al dreptului de administrare al blocului de locuințe ANL situat în Rm.Sărat, strada Industriei nr.4, județul Buzău, propunem aprobarea modelului de contract de închiriere ce se va încheia între titularul dreptului de administrare și chiriaș.

**Compartiment juridic,
Cons.jr. Corbu Alina-Giorgiana**



**Șef Serviciu Urbanism,
Ing. Teodorescu Dragoș**



Fisa de calcul
pentru stabilirea valorii nominale a chiriei in locuintele ANL 1 si ANL 2
mun. Rm. Sarat, pentru titularii de contract ce au implinit varsta de 35 ani

Calculul chiriei din anexele 2 si 3 la prezentul raport s-a efectuat strict pe baza prevederilor art.8, pct. 4, lit a din Legea 152/1998, coroborat cu Normele Metodologice pentru punerea in aplicare a Legii 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte (anexa 16 din H.G. 962/2001)

In conformitate cu dispozitiile art.8, pct. 4, lit a din Legea 152/1998, contractele de inchiriere se incheie pe o perioada de 5 ani de la data repartizarii locuintei. Dupa expirarea acestei perioade contractuale, prelungirea contractului de inchiriere se face pe o perioada de 1 an, in urmatoarele conditii:

- a) prin recalcularea chiriei in conditiile art.8, pct. 4, lit a din Legea 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificari si completari ulterioare, pentru titularii de contract care au implinit varsta de 35 ani;
- b) prin pastrarea conditiilor contractuale initiale referitoare la quantumul chiriei, pentru titularii de contract care nu au implinit varsta de 35 ani.

In anexele 2 si 3 facem referire la quantumul chiriei ce urmeaza a se stabili si aplica pentru titularii de contract care au implinit varsta de 35 ani si a caror contracte de inchiriere expira.

Modalitatea de calcul pe puncte pentru anexele 2 si 3 este urmatoarea:

1 - **Suprafata construita desfasurata** a cladirii (Scd) este data de suprafata construita $Sc=603$ mp (conturul exterior) inmultita cu numarul de nivele $N=5$ rezultat din regimul de inaltime P+4

2 - **Valoarea de revenire** care este data direct de valoarea de inventar a mijlocului fix la 01.01.2015, inregistrata in Contabilitatea Primariei municipiului Ramnicu-Sarat, conform prevederilor HG 962/2001, respectiv "la locuintele pentru tineri, destinate inchirierii, valoarea de inlocuire este data direct de valoarea de inventar a mijlocului fix, reevaluatata contabil conform legii"

3 - **Data achizitiei imobilelor** este considerata data efectuarii receptiei la terminarea lucrarilor

4 - **Durata de amortizare** conform catalogului privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijlocului fix (aprobat prin HG 2139/2004) este de 40 ani

5 - **Cheltuielile de intretinere si reparatii curente** pentru mentinerea starii de folosinta normala a imobilelor care se considera in cota de 0,40 % din valoarea de inventar (conform HG 962/2001)

6 - **Cheltuielile de reparatii capitale** pentru mentinerea starii de folosinta normala a imobilelor care se considera in cota de 0,51 % din valoarea de inventar (conform HG 962/2001)

7 - **Cheltuielile de administrare** pentru mentinerea starii de folosinta normala a imobilelor care se considera in cota de 0,20 % din valoarea de inventar (conform HG 962/2001)

8 - **Cheltuielile nete anuale** care se compun din cheltuielile cu amortizarea in vederea recuperarii investitiei in functie de durata normala de folosinta a imobilului la care se adauga cheltuielile pentru mentinerea starii de folosinta normala a imobilelor

9 - **Marimea beneficiului** ca si profit net este considerat 0, locuintele fiind construite printr-un program cu caracter de protectie sociala

10 - **Impozit pe cladiri** care s-a calculat prin aplicarea coeficientului de 2,20 determinat de rangul localitatii si zonei, respectiv rang II si zona C - la suprafata construita desfasurata (Scd) diminuat cu 0,10 (care se aplica in cazul apartamentelor in blocuri cu mai mult de 3 nivele si 8 apartamente). Valoarea impozabila a cladirii este de 935 lei/mp conform art. 251, alin 3 din Legea 571/2003 privind Codul Fiscal si in conformitate cu H.C.L. nr. 194/22.12.2014 privind stabilirea impozitelor si taxelor locale pentru anul fiscal 2015 in municipiul Ramnicu-Sarat.

Formula: $935 \text{ lei/mp} \times 2,2 \times 0,1\% \times 3015 \text{ mp (Scd)} = \dots\dots$

11 - **Chiria neta anuala** s-a determinat prin insumarea cheltuielilor nete anuale cu profitul net si impozitul pe cladiri

12 - **Chiria lunara** s-a determinat prin raportarea chiriei nete anuale la numarul de luni calendaristice dintr-un an

13 - **Coeficientul de corectie** de 1,03 s-a aplicat chiriei lunare, intruata costul chiriei mai poate fi influentat de regimul de inaltime al cladirii de locuit in care sunt amplasate apartamentele (P+4E)

14 - **Chiria lunara /mp** s-a determinat prin raportarea chiriei lunare corectate cu coeficientii de corectie raportata la suprafata construita desfasurata a cladirii.

Intocmit,
Sef Serviciul Urbanism
ing. Teodorescu Dragos



Calculul valorii nominale a chiriei lunare pentru titularii contractelor de inchiriere care au implinit varsta de 35 ani
A.N.L. 1 – str. Industriei, nr. 2, mun. Rm. Sarat
Nr. de inventar 10592

Supraf. constr. desf. (mp)	Valoare de inventar (lei)	Data achizitiei	Amortizare anuala (durata normata in ani dn=40) (lei/an)	Chelt. de intretinere RC (lei/an)	Chelt. RK (lei/an)	Chelt. administr (lei/an)	Chelt. nete anuale (lei/an)	Profit net + impozit pe profit (lei/an)	Taxe si imp. pe cladire Zona C Rang 2 (lei/an)	Chiria neta anuala (lei/an)	Chiria lunara (lei/luna)	Chirie x coef. de corectie Regim P+4 (lei/luna)	Chiria lunara / mp (lei/luna/mp)
1	2	3	4 =2/dn	5 =2x0,4%	6 =2x0,51%	7 =2x0,2%	8 =4+5+6+7	9	10	11 =8+9+10	12 =11/12	13 12x1,03	14 =13/1
3015	2667975	15.11. '02	66699	10672	13607	5336	96314	0	6202	102516	8543	8799,3	2,92

Chiria nominala rezultata pentru bloc ANL 1= 2,92 lei/mp/luna

Intocmit,
Sef Serviciul Urbanism
ing. Teodorescu Dragos



Calculul valorii nominale a chiriei lunare pentru titularii contractelor de inchiriere care au implinit varsta de 35 ani
A.N.L. 2 – str. Industriei, nr. 4, mun. Rm. Sarat
Nr. de inventar 10533

Supraf. constr. desf. (mp)	Valoare de inventar (lei)	Data achizitiei	Amortizare anuala (durata normata in ani dn=40) (lei/an)	Chelt. de intretinere RC (lei/an)	Chelt. RK (lei/an)	Chelt. administr (lei/an)	Chelt. nete anuale (lei/an)	Profit net + impozit pe profit (lei/an)	Taxe si imp. pe cladire Zona C Rang 2 (lei/an)	Chiria neta anuala (lei/an)	Chiria lunara (lei/luna)	Chirie x coef. de corectie Regim P+4 (lei/luna)	Chiria lunara / mp (lei/luna/mp)
1	2	3	4 =2/dn	5 =2x0,4 %	6 =2x0,51%	7 =2x0,2%	8 =4+5+6+7	9	10	11 =8+9+10	12 =11/12	13 12x1,03	14 =13/1
3015	2617903	20.12'07	65448	10472	13351	5236	94507	0	6202	100709	8392,4	8644,2	2,87

Chiria nominala rezultata pentru bloc ANL 2= 2,87 lei/mp/luna

Intocmit,
Sef Serviciul Urbanism
ing. Teodorescu Dragos





ROMÂNIA MUNICIPIUL RÂMNICU-SĂRAT

Str. N. Dăncescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel. 0256.501946, Fax. 0256.501947
Web site: www.primariersarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariersarat.ro

Nr. 2874/09.02.2015

Catre
Compartiment Juridic

Avand in vedere necesitatea prelungirii contractelor de inchiriere pentru tineri destinate inchirierii, construite prin program ANL, situate in municipiul Rm Sarat, str. Industriei nr.2 si Industriei nr.4, va anexam alaturat tabelele cu chiriasii care au chiria platita si se pot prelungi contractele de inchiriere si tabelele cu chiriasii restantieri la chirie pentru care nu se prelungesc contractele.

Comp. Spatiu Locativ,
ref. Mihalcea Mariana

**Lista titularilor de contracte avand ca obiect locuinte pentru tineri,
destinate inchirierii, construite prin program ANL,
situate in municipiul Rm Sarat, str. Industriei nr. 2 si Industriei nr.4, care se propune pentru prelungire
(titularii de contracte au implinit varsta de 35 ani)**

Nr crt	Nume/Prenume	adresa	tip locuinta	nr.ap	data/nr. contract	data expirarii	virsta	chirie
1	Teodorescu Luminita	Industriei nr.4	ANL	3	518/15,10,2008	30.11.2014	>35	116
2	Tureac Eugen Daniel	Industriei nr.4	ANL	7	522/15,10,2008	30.11.2014	>35	116
3	Mihai Marius Cludiu	Industriei nr.4	ANL	10	524/15,10,2008	15,10,2013	>35	0
4	Pietroiu Miu	Industriei nr.4	ANL	17	532/15,10,2008	31.12.2014	>35	0
5	Diaconu Valer Cornel	Industriei nr.4	ANL	20	535/15,10,2008	30.11.2014	>35	116
6	Ghica Gabriel	Industriei nr.4	ANL	24	565/15,10,2008	30.11.2014	>35	116
7	Ezaru Dragos	Industriei nr.4	ANL	29	544/15.10.2008	15.10.2013	>35	116
8	Chirita Lucian Romulus	Industriei nr.4	ANL	30	545/15,10,2008	30.11.2014	>35	116
9	Ilie Gina	Industriei nr.4	ANL	33	577/16,12,2008	30.11.2014	>35	116
10	Sirbu Netuta	Industriei nr.4	ANL	36	550/15,10,2008	30.11.2014	>35	116
11	Selegian Laurentiu	Industriei nr.4	ANL	37	551/15,10,2008	15,10,2013	>35	116
12	Barbu Olga	Industriei nr.4	ANL	38	552/15,10,2008	15,10,2013	>35	116
13	Ion Petrisor	Industriei nr.4	ANL	40	554/15,10,2008	15,10,2013	>35	0
14	Iovita Ghe. Valentin	Industriei nr.4	ANL	41	555/15,10,2008	31.12.2014	>35	0
15	Stancu Cristian Emil	Industriei nr.4	ANL	47	561/15,10,2008	30.11.2014	>35	116
16	Toader Cosmin	Industriei nr.2	ANL	4	659/05.01.2009	05.01.2014	>35	118
17	Puica Beatrice Ionut	Industriei nr.2	ANL	11	658/05.01.2010	05.01.2015	>35	118
18	Cerchel Silviu	Industriei nr.2	ANL	12	657/05.01.2010	05.01.2015	>35	118
19	Feraru Romica	Industriei nr.2	ANL	13	600/27.04.2009	27.04.2010	>35	118
20	Trifu Adrian	Industriei nr.2	ANL	17	139/11.12.2002	11.12.2007	>35	0
21	Craciun Anca Elena	Industriei nr.2	ANL	19	660/11.01.2010	11.01.2015	>35	118
22	Craciun Rodica	Industriei nr.2	ANL	24	648/10.12.2009	10.12.2014	>35	0
23	Stoean Mariana	Industriei nr.2	ANL	29	463/06.06.2007	30.11.2014	>35	118
24	Vasile Carmen Doina	Industriei nr.2	ANL	33	469/01.01.2008	30.11.2014	>35	118

Intocmit,
Ref.Mihalcea Maria

ay

**Lista titularilor de contracte
avand ca obiect locuinte pentru tineri, destinate inchirierii, construite prin program ANL,
situate in municipiul Rm Sarat, str. Industriei nr. 2 si Industriei nr.4
(titularii de contracte care au implinit vartsta de 35 ani) care au restante la chirie**

1	Nanescu Danut Stelica	Industriei nr.4	ANL	23	538/15,10,2008	Chirie = 1478 lei	15,10,2013	>35	116
2	Dobre Cornelia	Industriei nr.4	ANL	28	543/15,10,2008	Chirie = 1300 lei	30.11.2014	>35	116
3	Ion Marian	Industriei nr.4	ANL	45	559/15,10,2008	Chirie = 1478 lei	15,10,2013	>35	116
4	Baciu Geta	Industriei nr.4	ANL	49	579/15.01.2009	Chirie = 2187 lei	30.11.2014	>35	116
5	Busuioc Gina Laura	Industriei nr.2	ANL	8	653/01.12.2009	Chirie = 1850 lei	01.12.2014	>35	118
6	Bocioc Florentina	Industriei nr.2	ANL	36	668/01.02.2010	Chirie = 2888 lei	01.02.2015	>35	118
7	Rotaru Vasile	Industriei nr.2	ANL	40	388/14.04.2006	Chirie = 878 lei	14.04.2011	>35	118
8	Bocioc Costin Danut	Industriei nr.2	ANL	43	663/11.01.2010	Chirie = 2224 lei	11.01.2015	>35	118

Intocmit,
Ref.Mihalcea Mariana

aj

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr...../.....

privind locuințele pentru tineri, construite prin program A.N.L.

I. Părțile contractante:

1) Administrația Domeniului Public, cod fiscal 2406901, cu sediul în municipiul Rm.Sărat, str. Armoniei, nr.58 Bis jud. Buzău reprezentată prin director Ionică Ștefan Gabriel, titular al dreptului de administrare, în calitate de de locator

și

2) cu domiciliul în municipiul Rm.Sărat, str., jud. Buzău, posesor CI seria..... nr., eliberată de..... la data de, CNP, în calitate de locatar (chiriaș)

Având în vedere:

- prevederile Legii nr. 152/1998 (republicată, actualizată) privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- prevederile HG nr. 962/2001 (actualizată) privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- prevederile Legii nr.114/1996 (republicat, actualizată) privind locuințele;
- prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 (actualizată) privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe
- HCL nr.180/30.08.2013 privind aprobarea criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în municipiul Rm.Sărat;
- HCL nr. 152/30.09.2014 privind stabilirea cotei-părți ce revine titularului dreptului de administrare din veniturile încasate din închirierea și concesionarea bunurilor proprietate publică la nivelul UAT-Municipiul Rm.Sărat;
- HCL _____ privind darea în administrare a blocului de locuințe ANL situate în Rm.Sărat, strada Industriei nr.4, județul Buzău, către Administrația Domeniului Public Rm.Sărat;
- HCL nr. _____ privind împuternicirea Administrației Domeniului Public Rm.Sărat, prin reprezentant legal, de a încheia contractele de închiriere, și/sau prelungire, cu beneficiarii locuințelor închiriate, în calitate de

- titular al dreptului de administrare al blocului de locuințe ANL situat în Rm.Sărat, strada Industriei nr.4, județul Buzău;
- HCL nr._____privind aprobarea prelungirii contractelor de închiriere ce au ca obiect locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Rm.Sărat, str. Industriei nr. 2-4, pentru titularii de contracte de închiriere care nu au împlinit vârsta de 35 de ani;
 - HCL nr._____privind aprobarea prelungirii contractelor de închiriere ce au ca obiect locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Rm.Sărat, str. Industriei nr. 2-4, pentru titularii de contracte de închiriere care au împlinit vârsta de 35 de ani;
 - HCL nr. 152/30.09.2014 privind stabilirea cotei-părți ce revine titularului dreptului de administrare din veniturile încasate din închirierea și concesionarea bunurilor proprietate publică la nivelul UAT-Municipiul Rm.Sărat;

II . Obiectul închirierii:

- a) Administrația Domeniului Public, în calitate de locator, închiriază, iar cel de-al doilea, în calitate de titular al acestui contract, denumit în continuare chiriaș, ia cu chirie locuința situată în municipiul Râmnicu Sărat, str.....,nr....., bl....., ap..., jud. Buzău.
- b) Date privind locuința închiriată:

Nr. crt.	Denumirea încăperii	Suprafață (mp)	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	Suprafața locuibilă			
2	Suprafața: antreului, tindei, verandei, culuarului, bucătăriei, debara, cămării, camerei de baie, WC, etc.			

c) Locuința se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-preluare încheiat între subsemnații, care este anexă la prezentul contract.

III. Durata contractului:

1) Locuința se va închiria pe o perioadă dean/ani cu începere de la data de până la data de

2) Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea termenului fără a fi necesară o înștiințare prealabilă;

3) La expirarea termenului contractul poate fi prelungit cu acordul ambelor părți, pe o perioadă de un an, în următoarele condiții:

a. prin recalcularea chiriei, pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 ani;

b. prin păstrarea condițiilor contractuale inițiale referitoare la cuantumul chiriei, pentru titularii de contract care nu au împlinit vârsta de 35 ani.

4) În privința obligației de restituire a bunului dat în locațiune, contractul încheiat pe durată determinată constituie în condițiile legii, titlu executoriu la expirarea termenului;

IV. Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului și modalitatea de plată:

1) Chiria lunară este de lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum este stabilită în fișa de calcul a chiriei. Chiria se datorează începând cu ziua imediat următoare celei încheierii contractului și se achită la sediul administratorului imobilului sau la sediul Administrației Domeniului Public Rm.Sărat din strada Armoniei nr. 58 Bis, până la data de 15 a lunii următoare pentru luna în curs, de către titularul de contract sau membrii adulți din familie.

2) În funcție de actele normative ce intervin după încheierea contractului, chiria se modifică corespunzător.

3) În situația în care, ulterior încheierii prezentului contract, se vor constata diferențe în ceea ce privește suprafața locuinței, se modifică corespunzător chiria prevăzută la alin. 1).

4) Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată.

5) Neplata chiriei la termenul scadent atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă.

V. Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta:

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de	Anul nașterii	Locul de muncă	Adresa locului de	B.I. / C.I. sau certificat
-----------------	----------------------------	---	----------------------	-----------------------	--------------------------	-----------------------------------

		familie în raport cu titularul contractului			muncă	de naștere
1						
2						
3						

VI. Obligațiile locatorului:

a) să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință, conform procesului verbal de predare-primire;

b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii, pe toată durata închirierii locuinței;

c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare);

d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune, proprii clădirii;

e) să notifice chiriasul, în termen de 30 de zile de la aprobare, despre modificarea cuantumului chiriei,

f) să asigure locatarului liniștită și utilă folosință a bunului pe tot timpul locațiunii.

VII. Obligațiile locatarului (chiriașului):

a) să ia în primire bunul dat în locațiune și să folosească locuința potrivit destinației prevăzute în contract;

b) să achite chiria în cuantumul și la termenul stipulat în contract;

c) să plătească toate cheltuielile individuale și comune legate de întreținere, consum de gaz, apă, canal, energie termică, salubritate, menținerea curățeniei părților comune, cheltuielile de administrare a imobilului, etc, aferente perioadei în care ocupă locuința;

c) să folosească bunul închiriat cu prudență și diligentă potrivit destinației de locuință;

d) să efectueze lucrări autorizate de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;

e) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii. Dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

f) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;

g) să predea locatorului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței;

h) să asigure curățenia și igienizarea spațiului din imediata vecinătate a locuinței, ori de câte ori este nevoie;

i) să nu subînchirieze locuința, să nu cesioneze contractul de închiriere sau să schimbe destinația spațiului închiriat;

j) să nu efectueze modificări sau transformări neautorizate, respectiv modificări ce privesc instalațiile electrice, apă, gaze, energie termică, structura de rezistență a locuinței închiriate etc;

k) să apere locuința împotriva oricăror atingeri aduse de terți proprietății sau posesiei asupra acesteia;

l) să respecte toate normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de lege ;

m) să răspundă pentru pagubele provocate de incendiu, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din caz fortuit, forța majoră, dintr-un defect de construcție ori prin comunicarea focului de la o locuință vecină;

n) să notifice proprietarului dobândirea în proprietate de către el și/sau de către ceilalți membrii de familie cu care locuiește împreună, a unei locuințe, în termen de 30 zile de la data dobândirii ;

o) să notifice proprietarului, în termen de 30 zile de la producere, schimbarea locului de muncă în altă localitate decât în municipiul Rm.Sărat a titularului de contract;

p) să permită locatorului accesul în locuință în vederea efectuării de către acesta a lucrărilor de întreținere și reparații ce cad în sarcina sa, precum și a controalelor periodice privind verificarea modului de îndeplinire a obligațiilor contractuale.

VIII. Încetarea contractului

1. La expirarea duratei contractului;

2. Din inițiativa unilaterală a locatorului pe durata derulării contractului, cu un preaviz de 30 de zile, contractul încetează de plin drept, fara interventia instantei de judecată, în următoarele condiții:

- în cazul în care interesul local o impune, cu obligația acestuia de a notifica chiriașului intenția de denunțare unilaterală a contractului cu cel puțin 30 de zile înainte;
- titularul de contract și/sau un alt membru al familiei dobândește în proprietate o locuință;
- titularul de contract desfășoară activitatea profesională într-o altă localitate decât în municipiul Rm.Sărat;

- titularul de contract preia în spațiu alte persoane decât cele definite ca familie (soț, soție, copiii, părinții soților, precum și ginerii, nurorile și copiii acestora dacă locuiesc și se gospodăresc împreună).

3. Din inițiativa titularului de contract, cu respectarea unui preaviz de 30 de zile, contractul încetează de drept.

4. Contractul încetează de drept în termen de 30 de zile în cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau de la data înregistrării decesului acestuia, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința sau dacă acestea nu îndeplinesc criteriile de acces la o locuință A.N.L., conform Legii nr. 152/1998 republicată și completată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

Continuarea închirierii în beneficiul persoanelor îndreptățite prin lege se face numai pe baza de cerere motivată, depusă la sediul locatorului în termen de 30 de zile de la data părăsirii locuinței de către titularul contractului de închiriere ori de la data înregistrării decesului acestuia;

Contractul de închiriere poate fi atribuit, după caz:

- în beneficiul soțului sau al soției, dacă a locuit împreună împreună cu titularul ;

- în beneficiul descendenților, dacă au locuit împreună cu acesta și au fost înscrși în contractul de închiriere ;

- în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

În situația în care există mai multe cereri, beneficiul contractului de închiriere se dispune prin hotărâre judecătorească;

În caz de divorț, contractul de închiriere se continuă cu soțul căruia instanța de judecată îi va încredința dreptul locativ.

În lipsa persoanelor care pot solicita locuința, potrivit celor de mai sus, contractul de închiriere încetează de plin drept în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului.

Încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, precum și hotărârea judecătorească de evacuare a chiriașului sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu chiriașul.

Încetarea contractului nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente.

IX. Rezilierea contractului de închiriere:

a) la cererea locatorului, atunci când:

1) chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;

2) chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

3) chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

4) chiriasul nu si-a achitat obligatiile ce îi revin din cheltuielile proprii si comune privind utilitățile pe o perioadă de 3 luni, conform obligatiei asumate la capitolul VII, lit. c);

5) în cazul neparticipării la curățenia și igienizarea spațiului din imediata vecinătate a locuinței sociale ori de câte ori este nevoie;

6) chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;

7) în caz de nefolosire a locuintei pe o perioadă de 6 luni;

b) la cererea administratorului imobilului când constată încălcarea clauzelor contractuale.

X. Evacuarea chiriașului:

a) evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile;

b) chiriașul este obligat să plătească chiria prevăzută în contract, până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

XI. Alte clauze:

a) Prezentul contract va putea fi modificat/completat, de comun acord, numai prin act adițional.

b) Persoanele care locuiesc cu chiriașul vor fi ținute solidar cu acesta, pe toata durata folosinței exercitate, pentru obligațiile izvorâte din contract.

c) Ca urmare a expirării termenului contractului, în cazul în care nu se solicită prelungirea acestuia, precum și ca urmare a rezilierii sau încetării contractului, în orice mod, potrivit clauzelor sale, chiriașul este obligat să elibereze locuința în termen de 72 de ore de la primirea notificării, în baza Procesului Verbal de predare-primire a acesteia, sub sancțiunea de daune interese cu începere de la data încheierii Procesului Verbal de predare-primire a locuinței și până la data eliberării acesteia.

d) Prezentul contract are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și modalitățile stabilite în contract.

XII. Forța majora:

Părțile contractante sunt exonerate de răspundere în cazul neexecutării, executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor contractuale în caz de forță majoră, pe toată durata existenței acesteia; prin forță majoră se înțelege un eveniment sau evenimente independente de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului care fac executarea

prezentului contract pentru oricare dintre părțile contractante imposibilă, evenimente precum: război, cutremur, inundații majore, embargo.

Cazul de forță majoră exonerează părțile de răspundere, în condițiile legii și a notificării în scris, în termen de 5 zile de la apariția sa, către cealaltă parte. Documentele probatorii vor fi prezentate în termen de 15 zile de la data apariției forței majore.

În cazul în care forța majoră durează mai mult de 30 de zile calendaristice, oricare dintre părțile contractante va putea notifica celeilalte părți încetarea de drept a contractului, fără ca aceasta să-i datoreze daune interese.

XIII. Soluționarea litigiilor:

Părțile vor depune toate diligențele pentru rezolvarea oricăror conflicte legate de /sau decurgând din prezentul contract pe cale amiabilă.

Orice conflict în legătură cu sau decurgând din prezentul contract care nu a fost rezolvat pe cale amiabilă se va rezolva de către instanțele judecătorești competente.

XII. Clauze finale:

Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil.

Orice modificare legislativă referitoare la obiectul prezentului contract va atrage modificarea sau completarea corespunzătoare a acestuia.

Sunt anexe ale prezentului contract și fac parte din cuprinsul său: fișa de calcul a chiriei, procesul verbal de predare- primire a locuinței, precum și actele adiționale ulterioare.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi..... în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

Locator,

Locatar,

ANEXA
parte integrantă din contractul de închiriere

Proces-verbal de predare primire
a locuinței construite prin program A.N.L.

___, angajat al ___ în funcția de ___ în calitate de reprezentant al locatorului și
___, posesor al CI/BI seria __, nr. __, eliberat/ă de __, la data de __ în calitate de
titular de contract(locatar), având în vedere Contractul de închiriere nr. __ / __,
am procedat astăzi ___ la primirea locuinței și a bunurilor situate în ea:

Obiecte de inventar	
1	Cameră:
2	Bucătărie:
3	Hol:
4	Baie:

Index contor energie electrică: __

Index contor apă: __

Chiriașul a primit de la angajatulun set de chei de la ușa de la
intrare în locuință.

Prezentul proces verbal s-a întocmit în 2 (două) exemplare.

Am predat,

Am primit,

ANEXA NR. 7 LA
HCL NR. _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr...../.....

privind locuințele pentru tineri, construite prin program A.N.L.

I. Părțile contractante:

- 1), cu sediul în municipiul Rm.Sărat, str.jud. Buzău reprezentată prin, în calitate de de locator
și
2) cu domiciliul în municipiul Rm.Sărat, str., jud. Buzău, posesor CI seria..... nr., eliberată de..... la data de, CNP, în calitate de locatar (chiriaș)

Având în vedere:

- prevederile Legii nr. 152/1998 (republicată, actualizată) privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- prevederile HG nr. 962/2001 (actualizată) privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- prevederile Legii nr.114/1996 (republicat, actualizată) privind locuințele;
- prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 (actualizată) privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe
- HCL nr.180/30.08.2013 privind aprobarea criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în municipiul Rm.Sărat;
- HCL nr. 152/30.09.2014 privind stabilirea cotei-părți ce revine titularului dreptului de administrare din veniturile încasate din închirierea și concesionarea bunurilor proprietate publică la nivelul UAT-Municipiul Rm.Sărat;
- HCL nr. _____privind aprobarea prelungirii contractelor de închiriere ce au ca obiect locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Rm.Sărat, str. Industriei nr. 2-4, pentru titularii de contracte de închiriere care nu au împlinit vârsta de 35 de ani;
- HCL nr. _____privind aprobarea prelungirii contractelor de închiriere ce au ca obiect locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin

Agencia Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Rm.Sărat, str. Industriei nr. 2-4, pentru titularii de contracte de închiriere care au împlinit vârsta de 35 de ani;

- HCL nr. 152/30.09.2014 privind stabilirea cotei-părți ce revine titularului dreptului de administrare din veniturile încasate din închirierea și concesionarea bunurilor proprietate publică la nivelul UAT-Municipiul Rm.Sărat;

II . Obiectul închirierii:

- a), în calitate de locator, închiriază, iar cel de-al doilea, în calitate de titular al acestui contract, denumit în continuare chiriaș, ia cu chirie locuința situată în municipiul Râmnicu Sărat, str.....,nr....., bl....., ap..., jud. Buzău.
- b) Date privind locuința închiriată:

Nr. crt.	Denumirea încăperii	Suprafață (mp)	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	Suprafața locuibilă			
2	Suprafața: antreului, tindei, verandei, culuarului, bucătăriei, debara, cămării, camerei de baie, WC, etc.			

c) Locuința se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-preluare încheiat între subsemnații, care este anexă la prezentul contract.

III. Durata contractului:

- 1) Locuința se va închiria pe o perioadă dean/ani cu începere de la data de până la data de
- 2) Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea termenului fără a fi necesară o înștiințare prealabilă;
- 3) La expirarea termenului contractul poate fi prelungit cu acordul ambelor părți, pe o perioadă de un an, în următoarele condiții:
 - a. prin recalcularea chiriei, pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 ani;

b. prin păstrarea condițiilor contractuale inițiale referitoare la cuantumul chiriei, pentru titularii de contract care nu au împlinit vârsta de 35 ani.

4) În privința obligației de restituire a bunului dat în locațiune, contractul încheiat pe durată determinată constituie în condițiile legii, titlu executoriu la expirarea termenului;

IV. Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului și modalitatea de plată:

1) Chiria lunară este de lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum este stabilită în fișa de calcul a chiriei. Chiria se datorează începând cu ziua imediat următoare celei încheierii contractului și se achită la sediul administratorului imobilului sau la sediul Administrației Domeniului Public Rm.Sărat din strada Armoniei nr. 58 Bis, până la data de 15 a lunii următoare pentru luna în curs, de către titularul de contract sau membrii adulți din familie.

2) În funcție de actele normative ce intervin după încheierea contractului, chiria se modifică corespunzător.

3) În situația în care, ulterior încheierii prezentului contract, se vor constata diferențe în ceea ce privește suprafața locuinței, se modifică corespunzător chiria prevăzută la alin. 1).

4) Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată.

5) Neplata chiriei la termenul scadent atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă.

V. Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta:

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului	Anul nașterii	Locul de muncă	Adresa locului de muncă	B.I. / C.I. sau certificat de naștere
1						
2						
3						

VI. Obligațiile locatorului:

a) să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință, conform procesului verbal de predare-primire;

- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii, pe toată durata închirierii locuinței;
- c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare);
- d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune, proprii clădirii;
- e) să notifice chiriasul, în termen de 30 de zile de la aprobare, despre modificarea cuantumului chiriei,
- f) să asigure locatarului liniștită și utilă folosință a bunului pe tot timpul locațiunii.

VII. Obligațiile locatarului (chiriașului):

- a) să ia în primire bunul dat în locațiune și să folosească locuința potrivit destinației prevăzute în contract;
- b) să achite chiria în cuantumul și la termenul stipulat în contract;
- c) să plătească toate cheltuielile individuale și comune legate de întreținere, consum de gaz, apă, canal, energie termică, salubritate, menținerea curățeniei părților comune, cheltuielile de administrare a imobilului, etc, aferente perioadei în care ocupă locuința;
- c) să folosească bunul închiriat cu prudență și diligență potrivit destinației de locuință;
- d) să efectueze lucrări autorizate de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- e) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii. Dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- f) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- g) să predea locatorului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței;
- h) să asigure curățenia și igienizarea spațiului din imediata vecinătate a locuinței, ori de câte ori este nevoie;
- i) să nu subînchirieze locuința, să nu ceseze contractul de închiriere sau să schimbe destinația spațiului închiriat;
- j) să nu efectueze modificări sau transformări neautorizate, respectiv modificări ce privesc instalațiile electrice, apă, gaze, energie termică, structura de rezistență a locuinței închiriate etc;

- k) să apere locuința împotriva oricăror atingeri aduse de terți proprietății sau posesiei asupra acesteia;
- l) să respecte toate normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de lege ;
- m) să raspundă pentru pagubele provocate de incendiu, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din caz fortuit, forța majoră, dintr-un defect de construcție ori prin comunicarea focului de la o locuință vecină;
- n) să notifice proprietarului dobândirea în proprietate de către el și/sau de către ceilalți membrii de familie cu care locuiește împreună, a unei locuințe, în termen de 30 zile de la data dobândirii ;
- o) să notifice proprietarului, în termen de 30 zile de la producere, schimbarea locului de muncă în altă localitate decât în municipiul Rm.Sărat a titularului de contract;
- p) să permită locatorului accesul în locuință în vederea efectuării de către acesta a lucrărilor de întreținere și reparații ce cad în sarcina sa, precum și a controalelor periodice privind verificarea modului de îndeplinire a obligațiilor contractuale.

VIII. Încetarea contractului

1. La expirarea duratei contractului;
2. Din inițiativa unilaterală a locatorului pe durata derulării contractului, cu un preaviz de 30 de zile, contractul încetează de plin drept, fara interventia instantei de judecată, în următoarele condiții:
 - în cazul în care interesul local o impune, cu obligația acestuia de a notifica chiriașului intenția de denunțare unilaterală a contractului cu cel puțin 30 de zile înainte;
 - titularul de contract și/sau un alt membru al familiei dobândește în proprietate o locuință;
 - titularul de contract desfășoară activitatea profesională într-o altă localitate decât în municipiul Rm.Sărat;
 - titularul de contract preia în spațiu alte persoane decât cele definite ca familie (soț, soție, copiii, părinții soților, precum și ginerii, nurorile și copiii acestora dacă locuiesc și se gospodăresc împreună).
3. Din inițiativa titularului de contract, cu respectarea unui preaviz de 30 de zile, contractul încetează de drept.
4. Contractul încetează de drept în termen de 30 de zile în cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau de la data înregistrării decesului acestuia, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința sau dacă acestea nu îndeplinesc criteriile de acces la o locuință A.N.L., conform Legii nr. 152/1998 republicată și completată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

Continuarea închirierii în beneficiul persoanelor îndreptățite prin lege se face numai pe baza de cerere motivată, depusă la sediul locatorului în termen de 30 de zile de la data părăsirii locuinței de către titularul contractului de închiriere ori de la data înregistrării decesului acestuia;

Contractul de închiriere poate fi atribuit, după caz:

- în beneficiul soțului sau al soției, dacă a locuit împreună împreună cu titularul ;
- în beneficiul descendenților, dacă au locuit împreună cu acesta și au fost înscrși în contractul de închiriere ;
- în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

În situația în care există mai multe cereri, beneficiul contractului de închiriere se dispune prin hotărâre judecătorească;

În caz de divorț, contractul de închiriere se continuă cu soțul căruia instanța de judecată îi va încredința dreptul locativ.

În lipsa persoanelor care pot solicita locuința, potrivit celor de mai sus, contractul de închiriere încetează de plin drept în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului.

Încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, precum și hotărârea judecătorească de evacuare a chiriașului sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu chiriașul.

Încetarea contractului nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente.

IX. Rezilierea contractului de închiriere:

a) la cererea locatorului, atunci când:

- 1) chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;
- 2) chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- 3) chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- 4) chiriasul nu si-a achitat obligatiile ce îi revin din cheltuielile proprii si comune privind utilitățile pe o perioadă de 3 luni, conform obligatiei asumate la capitolul VII, lit. c);
- 5) în cazul neparticipării la curățenia și igienizarea spațiului din imediata vecinătate a locuinței sociale ori de câte ori este nevoie;
- 6) chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;
- 7) în caz de nefolosire a locuintei pe o perioadă de 6 luni;

b) la cererea administratorului imobilului când constată încălcarea clauzelor contractuale.

X. Evacuarea chiriașului:

- a) evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile;
- b) chiriașul este obligat să plătească chiria prevăzută în contract, până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

XI. Alte clauze:

- a) Prezentul contract va putea fi modificat/completat, de comun acord, numai prin act adițional.
- b) Persoanele care locuiesc cu chiriașul vor fi ținute solidar cu acesta, pe toata durata folosinței exercitate, pentru obligațiile izvorâte din contract.
- c) Ca urmare a expirării termenului contractului, în cazul în care nu se solicită prelungirea acestuia, precum și ca urmare a rezilierii sau încetării contractului, în orice mod, potrivit clauzelor sale, chiriașul este obligat să elibereze locuința în termen de 72 de ore de la primirea notificării, în baza Procesului Verbal de predare-primire a acesteia, sub sancțiunea de daune interese cu începere de la data încheierii Procesului Verbal de predare-primire a locuinței și până la data eliberării acesteia.
- d) Prezentul contract are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și modalitățile stabilite în contract.

XII. Forța majoră:

Părțile contractante sunt exonerate de răspundere în cazul neexecutării, executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor contractuale în caz de forță majoră, pe toată durata existenței acesteia; prin forță majoră se înțelege un eveniment sau evenimente independente de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului care fac executarea prezentului contract pentru oricare dintre părțile contractante imposibilă, evenimente precum: război, cutremur, inundații majore, embargo.

Cazul de forță majoră exonerează părțile de răspundere, în condițiile legii și a notificării în scris, în termen de 5 zile de la apariția sa, către cealaltă parte. Documentele probatorii vor fi prezentate în termen de 15 zile de la data apariției forței majore.

În cazul în care forța majoră durează mai mult de 30 de zile calendaristice, oricare dintre părțile contractante va putea notifica celeilalte părți încetarea de drept a contractului, fără ca aceasta să-i datoreze daune interese.

XIII. Soluționarea litigiilor:

Părțile vor depune toate diligențele pentru rezolvarea oricăror conflicte legate de /sau decurgând din prezentul contract pe cale amiabilă.

Orice conflict în legătură cu sau decurgând din prezentul contract care nu a fost rezolvat pe cale amiabilă se va rezolva de către instanțele judecătorești competente.

XII. Clauze finale:

Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil.

Orice modificare legislativă referitoare la obiectul prezentului contract va atrage modificarea sau completarea corespunzătoare a acestuia.

Sunt anexe ale prezentului contract și fac parte din cuprinsul său: fișa de calcul a chiriei, procesul verbal de predare- primire a locuinței, precum și actele adiționale ulterioare.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi..... în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

Locator,

Locatar,

Proces-verbal de predare primire
a locuinței construite prin program A.N.L.

___, angajat al ___ în funcția de ___ în calitate de reprezentant al locatorului și
___, posesor al CI/BI seria __, nr. __, eliberat/ă de __, la data de __ în calitate de
titular de contract(locatar), având în vedere Contractul de închiriere nr. __ / __,
am procedat astăzi __ la primirea locuinței și a bunurilor situate în ea:

Obiecte de inventar	
1	Cameră:
2	Bucătărie:
3	Hol:
4	Baie:

Index contor energie electrică: __

Index contor apă: __

Chiriașul a primit de la angajatulun set de chei de la ușa de la
intrare în locuință.

Prezentul proces verbal s-a întocmit în 2 (două) exemplare.

Am predat,

Am primit,
