

PROIECT DE HOTARARE
pentru aprobarea listei de repartizare, in vederea atribuirii, a locuintelor
pentru tineri, destinate inchirierii, in Municipiul Rm.Sarat

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de **29.03.2018**;

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Rm.Sarat;
 - raportul Biroului Contencios Administrativ, Juridic si Registrul Agricol din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat;
 - avizul comisiei de specialitate a Consiliului local;
 - prevederile HCL nr.60/28.02.2018 privind aprobarea listei solicitantilor care au acces la locuintele pentru tineri, destinate inchirierii, in ordinea de prioritate, si a listei de prioritati;
 - referatul nr.7333/12.03.2018 privind aprobarea afisarii Listei solicitantilor care au acces la locuintele pentru tineri, destinate inchirierii, in ordinea de prioritate, si a listei de prioritati;
 - raportul nr.3605/06.02.2018 emis de Compartimentul Spatiu locativ prin care se precizeaza faptul ca exista un numar de 15 unitati locative libere, situate in strada Industriei nr.2, respectiv in strada Industriei nr.4, unitati locative ce pot face obiectul repartizarii solicitantilor inscrisi in lista de prioritati;
 - prevederile Legii nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, actualizata;
 - prevederile art.15, alin.(6)-(9) din H.G nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, actualizata;
 - procesul-verbal nr.8029/19.03.2018 incheiat la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat de catre Comisia sociala de analiza a solicitarilor/cererilor depuse in vederea repartizarii unor locuinte pentru tineri, destinate inchirierii, la nivelul Municipiului Rm.Sarat;
 - prevederile HCL nr.74/28.02.2018 privind alegerea presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru sedintele din lunile martie 2018- mai 2018;
 - prevederile art.36, alin.2, lit.c si lit.d, alin.6, lit.a, pct.17 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata, actualizata;
- Luand in considerare dispozitiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa la elaborarea actelor normative republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- În temeiul art.39 alin.1, art.45 alin.1 si art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata, actualizata;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba lista de repartizare, in vederea atribuirii, pentru locuintele destinate inchirierii, construite din fondurile Agentiei Nationale pentru Locuinte conform Anexei nr.1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2. Afișarea listei prevazute la art.1 va fi făcută după aprobarea acesteia, la sediul Primăriei Municipiului Rm.Sarat și prin postare pe site-ul autorității publice locale www.primariermsarat.ro.

Art.3. (1) Contestatiile la lista de repartizare prevăzută la art.1 vor fi depuse în termen de 7 zile de la data afișării.

(2) Contestatiile se vor soluționa în termen de 15 zile de la înregistrare în condițiile legii.

Art.4. (1) Se aprobă modelul contractului-cadru de închiriere pentru locuințele destinate închirierii, construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe conform Anexei nr.2 și Anexei nr.3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Contractele de închiriere ce se vor încheia urmare a prevederilor prezentei hotărâri vor respecta modelul cadru stipulat la alin.(1).

Art.5. Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat în calitate de titular al dreptului de administrare al blocului de locuințe construit prin Agenția Națională pentru Locuințe, situat în Municipiul Rm.Sarat, strada Industriei nr.2, împuternicește primarul Municipiului Rm.Sarat să semneze contractele de închiriere a locuințelor situate la adresa strada Industriei nr.2.

Art.6. Administrația Domeniului Public Rm.Sarat în calitate de titular al dreptului de administrare al blocului de locuințe construit prin Agenția Națională pentru Locuințe, situat în Municipiul Rm.Sarat, strada Industriei nr.4, împuternicește reprezentantul legal să semneze contractele de închiriere a locuințelor situate la adresa strada Industriei nr.4.

Art.7. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul municipiului Rm.Sarat prin Serviciul Urbanism-Compartiment Spațiu locativ și Biroul Contencios Administrativ, Juridic și Registrul Agricol din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum și persoanele abilitate să exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operațiuni ce se exercită asupra tuturor operațiunilor care afectează fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementărilor legale în domeniu, de către funcționarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitați în acest sens.

Art.8. Prezenta hotărâre se aduce la cunostința publică, respectiv se comunică Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire și se comunică Instituției Prefectului Județului Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat în ședința ordinară din data de 29.03.2018, cu respectarea prevederilor art.45 alin.1 din Legea nr.215/2001, a administrației publice locale, republicată și actualizată, cu un număr de _____ voturi pentru, _____ abțineri și _____ voturi împotriva din numărul total de 19 consilieri locali în funcție și _____ consilieri locali prezenți.

**Președinte de ședință,
Doamna consilier Sava Manuela Camelia**

**Contrasemnează,
Secretar,
Vagyas-Davidoiu Manuela**

Nr. _____
Rm.Sărat 29.03.2018



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. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 8077/19.03.2018
PRIMAR

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea listei de repartizare, în vederea atribuirii, a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în Municipiul Râmnicu Sărat

În calitate de inițiator al acetui proiect am avut în vedere faptul că în sesiunea de lucru ordinară din data de 28.02.2018, Consiliul local al Municipiului Rm.Sărat a adoptat Hotărârea nr. 60 privind aprobarea listei solicitanților care au acces la locuințele pentru tineri, destinate închirierii, în ordinea de prioritate, și a listei de priorități.

Conform stipulațiilor art. 15 alin. (7) 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, „Lista de repartizare a locuințelor se supune aprobării, după caz, consiliului local al comunei, orașului, municipiului, respectiv al sectorului municipiului București, consiliului județean, Consiliului General al Municipiului București sau conducătorului autorității administrației publice centrale din domeniul învățământului ori din domeniul sănătății și va fi dată publicității prin afișare la un loc accesibil publicului. Contestațiile cu privire la repartizarea locuințelor se adresează și se soluționează în condițiile prevăzute la alin. (4).”.

Comisia socială de analiză a solicitărilor/cererilor depuse în vederea repartizării unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii la nivelul Municipiului Rm.Sărat, constituită prin Dispoziția primarului nr. 1488/22.08.2013, modificată prin Dispoziția primarului nr. 1644/12.11.2015, conform procesului verbal nr. 8029/19.03.2018 încheiat la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, s-a întrunit în sesiune publică cu persoanele înscrise în Lista de priorități, în cadrul

căreia, în baza punctajul obținut, fiecare solicitant a optat pentru atribuirea unei locuințe pentru tineri, destinate închirierii, elaborând Lista de repartizare a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, conform Anexei nr.1.

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (2), lit. c) și lit. d), alin. (6), pct. 17 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată ce statuează faptul că autoritatea deliberativă exercită competente privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului, precum și cele ce privesc gestionarea serviciilor furnizate către cetățeni, asigurând cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind locuințele sociale și celelalte unități locative aflate în proprietatea unității administrativ-teritoriale sau în administrarea sa;

Supun spre analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea listei de repartizare, în vederea atribuirii, a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în Municipiul Râmnicu Sărat, conform anexei nr.1, cu rugămintea de a fi adoptat în forma redactată.

Totodată, propun aprobarea modelului contractului-cadru de închiriere corespunzător locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, situate în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr. 2, respectiv strada Industriei nr. 4, conform anexelor nr. 2 și nr. 3.

**Inițiator,
Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,
Cîrjan Sorin-Valentin**





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Cert. no. AJAEU/10/11995

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 8076/19.03.2018

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea listei de repartizare, în vederea atribuirii, a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în Municipiul Râmnicu Sărat

Având în vedere:

- Raportul nr. 3605/06.02.2018 emis de Compartimentul Spațiu Locativ prin care se precizează faptul că există un număr de 15 unități locative libere, situate pe strada Industriei nr. 2, respectiv strada Industriei nr. 4, ce pot face obiectul repartizării solicitanților înscriși în Lista de prioritate;
- Prevederile din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, actualizată;
- Prevederile art. 15 alin. (6) – (9) 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, potrivit căroră:

„ (6) Lista de repartizare a locuințelor se întocmește prin preluarea solicitanților înscriși în lista de prioritate stabilită potrivit alin. (1) și (2), urmărindu-se asigurarea spațiului locativ la care au dreptul solicitanții de locuință și evitându-se repartizarea unor spații excedentare. Pentru stabilirea numărului de camere la care au dreptul solicitanții de locuință se aplică prevederile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la exigențele minimale în asigurarea spațiului locativ pe număr de persoane.

(7) Lista de repartizare a locuințelor se supune aprobării, după caz, consiliului local al comunei, orașului, municipiului, respectiv al sectorului municipiului București, consiliului județean, Consiliului General al Municipiului București sau conducătorului autorității administrației publice centrale din domeniul învățământului ori din domeniul sănătății și va fi dată publicității prin afișare la un loc accesibil publicului. Contestațiile cu privire la repartizarea locuințelor se adresează și se soluționează în condițiile prevăzute la alin. (4).

(8) Repartizarea efectivă a locuințelor se face către persoanele înscrise în lista de repartizare rămasă definitivă, urmărindu-se, după caz, repartizarea prioritară către persoane cu handicap și asigurarea spațiului locativ la care au dreptul solicitanții de locuințe, în ordinea descrescătoare a numerelor de camere.

(9) Locuințele rămase vacante pe perioada exploatării acestora în regim de închiriere se repartizează solicitanților care au înregistrate cereri în condițiile prevederilor art. 14 alin. (1) și (2) și care îndeplinesc criteriile de acces adoptate în

condițiile prevederilor art. 14 alin. (7). Repartizarea acestor locuințe se face în următoarea ordine de prioritate:

a) în ordinea stabilită prin lista anuală de priorități, întocmită sau refăcută în condițiile prevederilor alin. (1) și (2);

b) în ordinea crescătoare a datei de înregistrare a cererilor de locuință, în cazul în care în anul respectiv nu se pot aplica prevederile lit. a), neexistând o listă de priorități întocmită sau refăcută în condițiile prezentelor norme metodologice.”

- Prevederile H.C.L. nr. 60/28.02.2018 privind aprobarea listei solicitanților care au acces la locuințele pentru tineri, destinate închirierii, în ordinea de prioritate, și a listei de priorități;
- Referatul nr. 7333/12.03.2018 privind afișarea Listei de solicitanților care au acces la locuințele pentru tineri, destinate închirierii, în ordinea de prioritate, și a listei de priorități;

Raportat la:

- ◇ Faptul că nu au fost înregistrate contestații cu privire la stabilirea accesului la locuințe, precum și la acordarea priorităților în soluționarea cererilor se vor adresa;
- ◇ Împrejurarea potrivit căreia Comisia socială de analiză a solicitărilor/cererilor depuse în vederea repartizării unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat, constituită prin Dispoziția primarului nr. 1488/22.08.2013, modificată prin Dispoziția primarului nr. 1644/12.11.2015, conform Procesului verbal nr. 8029/19.03.2018 încheiat la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, s-a întrunit în ședință publică cu persoanele înscrise în Lista de priorități, în cadrul căreia, în baza punctajul obținut, fiecare solicitant a optat pentru atribuirea unei locuințe pentru tineri, destinate închirierii.
- ◇ Faptul că în cadrul ședinței anterior menționate nu au fost înregistrate obiecțiuni privind opțiunile exprimate și modul de desfășurare a întregii ședințe, Comisia a întocmit Lista de repartizare a locuințelor sociale disponibile;
- ◇ Domeniul de competență al Consiliului local conform prevederilor art. 36 alin. (2), lit. c) coroborat cu alin. (6), lit. a), pct. 17 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată, ce statuează că autoritatea deliberativă exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului, asigurând potrivit competențelor sale și în condițiile legii, cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind locuințele sociale și celelalte unități locative aflate în proprietatea unității administrativ-teritoriale sau în administrarea sa;

În temeiul art. 39, alin. (1), art. 45 alin. (3) și art. 115 alin. (1), lit. b) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată;

Propunem, spre analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat, proiectul de hotărâre privind aprobarea listei de repartizare, în vederea atribuirii, a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în Municipiul Râmnicu Sărat, conform anexei nr.1.

De asemenea, propunem aprobarea modelului contractului-cadru de închiriere corespunzător locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, situate în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr. 2, respectiv strada Industriei nr. 4, conform anexelor nr. 2 și nr. 3.

**Sef Birou Contencios Administrativ și Juridic și Registrul Agricol
Consilier Juridic, Corbu Alina Giorgiana**





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU-SĂRAT

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947

Web site: www.primariermasarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermasarat.ro

Nr.3605/06.02.2018



RAPORT

Prin prezenta va instiintam ca la nivelul municipiului Rm Sarat avem un nr. de 15 unitati locative libere situate in str. Industriei nr.2 si str. Industriei nr.4, ce pot face obiectul repartizarii solicitantilor inscrisi in lista de prioritati.

Fiecare unitate locativa este formata dintr-o camera, un hol, una bucatarie si un grup sanitar.

Str.Industriei nr.2, bloc ANL

Nr.crt	adresa	Nr.garsoniera	etaj
1	Industriei nr.2	1	parter
2	Industriei nr.2	8	parter
3	Industriei nr.2	18	Et.I
4	Industriei nr.2	34	Et.III
5	Industriei nr.2	37	Et.III
6	Industriei nr.2	43	Et.IV
7	Industriei nr.2	45	Et.IV

Str.Industriei nr.4, bloc ANL

Nr.crt	adresa	Nr.garsoniera	etaj
1	Industriei 4	9	parter
2	Industriei 4	15	Et.I
3	Industriei 4	24	Et.II
4	Industriei 4	26	Et.II
5	Industriei 4	32	Et. III
6	Industriei 4	38	Et.III
7	Industriei 4	42	Et.IV
8	Industriei 4	45	Et.IV

Referent,
Mihalcea Maria



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Cert. no. AJAEU/10/11995

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 7333/12.03.2018

APROBAT:
PRIMAR,
CÎRJAN SORIN-VALENTIN



REFERAT

PRIVIND APROBAREA AFIȘĂRII LISTEI SOLICITANȚILOR CARE AU ACCES LA LOCUINȚELE PENTRU TINERI, DESTINATE ÎNCHIRIERII, ÎN ORDINEA DE PRIORITATE, ȘI A LISTEI DE PRIORITĂȚI

În baza art. 15 alin. (3) 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, vă rugăm să aprobați afișarea la vizerul instituției a Listei solicitanților care au acces la locuințele pentru tineri, destinate închirierii valabilă pentru anul 2018 și a Listei de priorități în soluționarea cererilor de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, valabilă pentru anul 2018, liste ce constituie anexa nr. 1 și anexa nr. 3 la H.C.L. nr. 60/28.02.2018 privind aprobarea Listei solicitanților care au acces la locuințele pentru tineri, destinate închirierii, în ordinea de prioritate, și a listei de priorități.

Precizăm că listele sus-precizate vor fi afișate la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin Comartimentul Registratură, în data de 12.03.2018, publicitatea fiind efectuată pentru ca eventualele persoane nemulțumite în privința listelor pentru stabilirea accesului la locuințe, precum și la acordarea priorităților în soluționarea cererilor să poată formula contestație în termen de 7 zile calendaristice de la afișare, în conformitate cu prevederile art. 15 alin. (4) din HG nr. 962/2001.

Cu stimă,

Întocmit,
Șef Birou Contencios Administrativ, Juridic și Registrul Agricol,
Corbu Alina-Giorgiana



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT

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

Nr. 8029/19.03.2018

PROCES VERBAL INCHEIAT LA SEDIUL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI RM. SARAT IN DATA DE 19.03.2018. ORA 10.30

Comisia sociala de analiza a solicitarilor/cererilor depuse in vederea repartizarii unor locuinte pentru tineri, destinate inchirierii, la nivelul Municipiului Rm. Sarat constituita prin Dispozitia primarului nr.1488/22.08.2013, modificata prin Dispozitia primarului nr.1644/12.11.2015, s-a intrunit in sedinta publica in data de 19.03.2018, ora 10.30 in vederea repartizarii locuintelor pentru tineri, disponibile apartinand Municipiului Rm. Sarat, conform Listei de prioritati, anexa nr.1 la HCL nr.60/28.02.2018.

Sedinta este deschisa de doamna consilier Grama Mariana, presedinta Comisiei care precizeaza ca, in conformitate cu lista de prioritati stabilita prin HCL nr.60/28.02.2018, au fost aprobate un numar de 7 dosare.

Se precizeaza ca solicitantii au fost invitati a se prezenta in cadrul sedintei din data de 19.03.2018, ora 10.30.

In cadrul sedintei au fost un nr. de 7 solicitanti inscrisi in lista de prioritati.

Conform ordinii stabilita in ordinea de prioritati, solicitantii de locuinte pentru tineri si-au exprimat optiunile privind repartizarea locuintelor.

Comisia a avut in vedere si starea de sanatate a solicitantilor si numarul de persoane ce urmeaza a beneficia de fiecare unitate locative.

Dupa exprimare fiecarei optiuni, s-a intocmit Lista de repartitie- anexa nr.1 la prezentul proces verbal, asumata sub semnatuta de solicitantii prezenti.

Persoanele prezente au declarat ca nu au obiectiuni privind lista de repartizare astfel cum a fost intocmita si nici alte obiectiuni privind desfasurarea intregii sedinte.

Drept pentru care s-a intocmit prezentul process verbal in doua exemplare.

Comisia sociala:

Gramă Mariana -presedinte

Predonescu Lucian -membru

Corbu Alina Giorgiana -membru






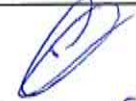
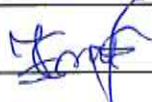
Manea Simona -membru

Costin Mihail -membru

Mihalcea Maria- secretar

Anexă la Procesul-verbal nr. 8029/19.03.2018

LISTA DE REPATIZARE A LOCUINTELOR PENTRU TINERI, DESTINATE ÎNCHIRIERII, LA NIVELUL MUNICIPIULUI RM.SĂRAT

Nr. crt.	Nume/Prenume	Adresa	Opțiune	Prezent/absent	Punctaj	Semnătura
1	Cridon Georgiana	Str. Domneasca nr.91	Str. Industriei nr. 4 Ap. 9	1	64	
2	Oprea Nicoleta	Str. Piata Halelor bl.16, ap.59	Str. Industriei nr.2 Ap. 37	1	58	
3	Leca Cătălina	Str. M.Basarab nr.77	Str. Industriei nr. 2 Ap. 8	1	55	
4	Radu Catalin	Str. T.Vladimirescu nr.28	Str. Industriei nr. 2 Ap. 1	1	52	
5	Buzoeanu Mihaela	Str. Piata Halelor bl.9C, ap.25	Str. Industriei nr.2 Ap. 18	1	52	
6	Mihai Catalin Petrica	Str. Toamnei bl.3J, ap.40	Str. Industriei nr.4 Ap. 15	1	44	
7	Ionescu Dorel Emil	Str. Oborului nr.30	Str. Industriei nr.4 Ap. 24	1	41	

Comisia socială:

Grama Mariana - presedinte

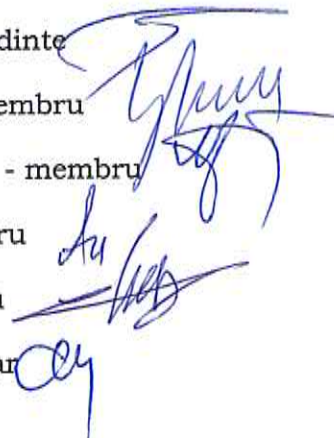
Predonescu Lucian - membru

Corbu Alina-Giorgiana - membru

Manea Simona - membru

Costin Mihail - membru

Mihalcea Maria- secretar



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

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

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

Art. 1 - Părțile contractante:

1), cu sediul în municipiul Rm.Sărat, str.jud. Buzău reprezentată prin, în calitate de locatar

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 (republicată, 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
- Prevederile H.C.L. nr. 154/30.09.2014 – privind aprobarea administrării blocurilor de locuințe ANL situate în Râmnicu Sărat, strada Industriei nr. 2-4 și a caselor sociale situate în Râmnicu Sărat, strada Mircea cel Bătrân (parcela 364 – nr. 1, parcela 412 – nr. 2, parcela 365 – nr. 3 și parcela 411 – nr. 4) de către Administrația Domeniului Public Râmnicu Sărat;
- Prevederile HCL nr. 279/31.10.2016 privind aprobarea formei finale a criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în Municipiul Rm.Sărat;
- Prevederile H.C.L. nr. ____/____ privind aprobarea listei de repartizare, în vederea atribuirii, a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în Municipiul Râmnicu Sărat;

Art. 2 - Obiectul închirierii:

(1), 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.

(2) 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.			

(3) 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.

Art. 3 - 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, succesiv, pe perioade de câte un an, la cererea prealabilă a locatarului, cu acordul ambelor părți, 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) La prelungirea contractelor de închiriere se va reevalua starea civilă a chiriașilor și numărul de persoane aflate în întreținerea lor și, la solicitarea acestora, pot să realizeze un schimb de locuințe cu asigurarea condițiilor minimele prevăzute de lege. Schimbul de locuințe se realizează doar în cazul imobilelor aflate în exploatare, fiind exploatate 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/acord între doi chiriași.

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

Art. 4 - 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.

Astfel, valoarea chiriei lunare se va modifica **(revizui) anual**, conform prevederilor legale, luând în calcul venitul brut pe membru de familie, care se raportează la câștigul salarial minim brut pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de închiriere, precum și raportat la vârsta titularului de contract.

(3) Cuantumul chiriei se va recalcula, pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani, iar modificarea cuantumului locațiunii va opera prin intermediul unui act adițional la prezentul contract.

(4) 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).

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

(6) Neplata chiriei la termenul scadent atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă.

Art. 5 - 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	Anul nașterii	Locul de muncă	Adresa locului de muncă	B.I. / C.I. sau certificat de naștere
----------	---------------------	---	---------------	----------------	-------------------------	---------------------------------------

		raport cu titularul contractului				
1						
2						
3						

Art. 6 - Obligațiile locatorului:

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

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

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

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

(5) să notifice chiriashul, în termen de 30 de zile de la aprobare, despre modificarea cuantumului chiriei,

(6) sa asigure locatarului liniștita și utila folosință a bunului pe toată durata locațiunii.

Art. 7 - Obligațiile locatarului (chiriașului):

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

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

(3) 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;

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

(5) să efectueze lucrări autorizate de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă, numai cu aprobarea prealabilă a locatorului.

(6) Locatorul (proprietarul/titularul dreptului de administrare) are dreptul de a păstra lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata locațiunii și nu poate fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul (chiriașul) a efectuat lucrările cu acordul prealabil, dovedit prin mijloace de probă scrise.

Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil scris al locatorului, acesta poate alege să ceară locatarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar.

În toate cazurile în care nu s-a solicitat acordul prealabil scris al locatorului, pentru efectuarea de lucrări, locatarul nu poate invoca dreptul de retenție asupra imobilului al cărui drept de folosință a constituit obiect al contractului de locațiune.

(7) 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;

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

(9) 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;

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

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

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

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

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

(15) 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;

(16) să notifice proprietarului dobândirea de către el și/sau de către ceilalți membrii de familie cu care locuiește împreună, a 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 în folosință locuința actuală, în termen de 30 zile de la data dobândirii ;

(17) să transmită locatorului, documentele cu privire la orice modificări intervenite în: starea civilă, numărul persoanelor aflate în întreținere, cuantumul venitului brut lunar pe membru de familie, precum și în legătură cu situația locativă, în termen de 30 zile de la data modificărilor survenite;

(18) 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;

(19) la data prelungirii contractului de închiriere, titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, sau care locuiesc împreună cu acesta, au obligația să facă dovada că nu au dobândit în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritorială sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală, sau în localitățile în care a fost extinsă cuprinderea teritorială, după caz. În situația în care această condiție nu este îndeplinită, contractul de închiriere nu se mai prelungește, încetând de drept.

(20) 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.

(21) persoanele care locuiesc împreună cu titularul contractului, vor fi ținute solidar cu acesta, pe durata folosinței exercitate, pentru oricare dintre obligațiile izvorâte din contract.

Art. 8 - Încetarea contractului

(1) **La expirarea duratei contractului**, dacă nu s-a solicitat prelungirea, și/sau titularul contractului nu prezintă documentația justificativă conform art. 7, alin. (19) și (21) la prezentul Contract;

(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**, prin cerere scrisă, cu respectarea unui preaviz de 30 de zile, contractul încetează prin intermediul unui act administrativ raportat la competențele Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat, privind administrarea domeniului public și privat al U.A.T.

Municipiul Râmnicu Sărat, cu condiția ca locatarul să facă dovada îndeplinirii tuturor obligațiilor referitoare la plata creanțelor constituind chirie, penalități și servicii de utilități de care a beneficiat pe toată durata locațiunii, precum și dovada rezilierii contractelor de furnizare a acestor servicii de utilități.

(4) **Dacă bunul este distrus** în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite, locațiunea încetează de drept. Dacă imposibilitatea folosirii bunului este numai parțială, locatarul, poate numai după împrejurări, să ceară fie rezilierea locațiunii, fie reducerea proporțională a chiriei. În toate cazurile în care imposibilitatea totală sau parțială de folosire a bunului este fortuită sau din culpa exclusivă a acestuia, locatarul nu are drept la daune-interese.

(5) 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 beneficiul contractului 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, alături de documentele justificative care să ateste îndeplinirea criteriilor de acces la dobândirea dreptului de folosință asupra locuințelor construite prin program A.N.L.;

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

Art. 9 - Rezilierea contractului de închiriere:

(1) la cererea locatorului, atunci când:

- a. chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
- b. 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;
- c. chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- d. 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 art. 7, alin (3);
- e. Chiriașul a subînchiriat sau subcesionat dreptul de folosință asupra locuinței, unei terțe persoane.
- f. în cazul neparticipării la curățenia și igienizarea spațiului din imediata vecinătate a locuinței sociale ori de câte ori este nevoie;
- g. chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;
- h. în caz de nefolosire a locuintei pe o perioadă de 6 luni;

(2) la cererea administratorului imobilului când constată încălcarea clauzelor contractuale.

Art. 10 - Evacuarea chiriașului:

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

(2) 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.

(3) 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.

Art. 11 - Alte clauze:

(1) Cedarea dreptului de folosință a locuinței, repartizată în condițiile legii, de către titularul contractului de închiriere este interzisă, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

(2) Prezentul contract va putea fi modificat/completat, de comun acord, numai prin act adițional, la cererea/notificarea prealabilă a părților contractante.

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

(4) 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 efective a acesteia.

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

Art. 12- 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.

Art. 13 - 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.

Art. 14 - 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,

Președinte de ședință,

Secretar Municipiu,

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

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

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

Art. 1 - Părțile contractante:

1), cu sediul în municipiul Rm.Sărat, str.jud. Buzău reprezentată prin, în calitate de locatar

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 (republicată, 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
- Prevederile H.C.L. nr.-ul 154/30.09.2014 – privind aprobarea administrării blocurilor de locuințe ANL situate în Râmnicu Sărat, strada Industriei nr. 2-4 și a caselor sociale situate în Râmnicu Sărat, strada Mircea cel Bătrân (parcela 364 – nr. 1, parcela 412 – nr. 2, parcela 365 – nr. 3 și parcela 411 – nr. 4) de către Administrația Domeniului Public Râmnicu Sărat;
- Prevederile H.C.L. nr.-ul 53/27.02.2015 – privind darea în administrare a blocului de locuințe ANL situat în Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 4, județul Buzău, către Administrația Domeniului Public Râmnicu Sărat;
- Prevederile H.C.L. nr.-ul 54/27.02.2015 – privind împuternicirea Administrației Domeniului Public, 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 Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 4, județul Buzău;

- Prevederile HCL nr. 279/31.10.2016 privind aprobarea formei finale a criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în Municipiul Rm.Sărat;
- Prevederile H.C.L. nr. _____/_____ privind aprobarea listei de repartizare, în vederea atribuirii, a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în Municipiul Râmnicu Sărat;

Art. 2 - Obiectul închirierii:

(1), 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.

(2) 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.			

(3) 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.

Art. 3 - 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, succesiv, pe perioade de câte un an, la cererea prealabilă a locatarului, cu acordul ambelor părți, 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) La prelungirea contractelor de închiriere se va reevalua starea civilă a chiriașilor și numărul de persoane aflate în întreținerea lor și, la solicitarea acestora, pot să realizeze un schimb de locuințe cu asigurarea condițiilor minime prevăzute de lege. Schimbul de locuințe se realizează doar în cazul imobilelor aflate în exploatare, fiind exploatate 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/acord între doi chiriași.

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

<p>Art. 4 - Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului și modalitatea de plată:</p>

(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.

Astfel, valoarea chiriei lunare se va modifica **(revizui) anual**, conform prevederilor legale, luând în calcul venitul brut pe membru de familie, care se raportează la câștigul salarial minim brut pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de închiriere, precum și raportat la vârsta titularului de contract.

(3) Cuanumul chiriei se va recalcula, pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani, iar modificarea cuantumului locațiunii va opera prin intermediul unui act adițional la prezentul contract.

(4) 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).

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

(6) Neplata chiriei la termenul scadent atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă.

Art. 5 - 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						

Art. 6 - Obligațiile locatarului:

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

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

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

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

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

(6) sa asigure locatarului liniștită și utila folosință a bunului pe toată durata locațiunii.

Art. 7 - Obligațiile locatarului (chiriașului):

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

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

(3) 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;

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

(5) să efectueze lucrări autorizate de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă, numai cu aprobarea prealabilă a locatorului.

(6) Locatorul (proprietarul/titularul dreptului de administrare) are dreptul de a păstra lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata locațiunii și nu poate fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul (chiriașul) a efectuat lucrările cu acordul prealabil, dovedit prin mijloace de probă scrise.

Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil scris al locatorului, acesta poate alege să ceară locatarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar.

În toate cazurile în care nu s-a solicitat acordul prealabil scris al locatorului, pentru efectuarea de lucrări, locatarul nu poate invoca dreptul de retenție asupra imobilului al cărui drept de folosință a constituit obiect al contractului de locațiune.

(7) 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;

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

(9) 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;

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

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

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

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

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

(15) 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;

(16) să notifice proprietarului dobândirea de către el și/sau de către ceilalți membrii de familie cu care locuiește împreună, a 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 în folosință locuința actuală, în termen de 30 zile de la data dobândirii ;

(17) să transmită locatorului, documentele cu privire la orice modificări intervenite în: starea civilă, numărul persoanelor aflate în întreținere, cuantumul venitului brut lunar pe membru de familie, precum și în legătură cu situația locativă, în termen de 30 zile de la data modificărilor survenite;

(18) 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;

(19) la data prelungirii contractului de închiriere, titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, sau care locuiesc împreună cu acesta, au obligația să facă dovada că nu au dobândit în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritorială sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală, sau în localitățile în care a fost extinsă cuprinderea teritorială, după caz. În situația în care această condiție nu este îndeplinită, contractul de închiriere nu se mai prelungește, încetând de drept.

(20) 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.

(21) persoanele care locuiesc împreună cu titularul contractului, vor fi ținute solidar cu acesta, pe durata folosinței exercitate, pentru oricare dintre obligațiile izvorâte din contract.

Art. 8 - Încetarea contractului

(1) **La expirarea duratei contractului**, dacă nu s-a solicitat prelungirea, și/sau titularul contractului nu prezintă documentația justificativă conform art. 7, alin. (19) și (21) la prezentul Contract;

(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, copii, părinții soților, precum și ginerii, nurorile și copii acestora dacă locuiesc și se gospodăresc împreună).

(3) **Din inițiativa titularului de contract**, prin cerere scrisă, cu respectarea unui preaviz de 30 de zile, contractul încetează prin intermediul unui act administrativ raportat la competențele Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat, privind administrarea domeniului public și privat al U.A.T. Municipiul Râmnicu Sărat, cu condiția ca locatarul să facă dovada îndeplinirii tuturor obligațiilor referitoare la plata creanțelor constituind chirie, penalități și servicii de utilități de care a beneficiat pe toată durata locațiunii, precum și dovada rezilierii contractelor de furnizare a acestor servicii de utilități.

(4) **Dacă bunul este distrus** în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite, locațiunea încetează de drept. Dacă imposibilitatea folosirii bunului este numai parțială, locatarul, poate numai după împrejurări, să ceară fie rezilierea locațiunii, fie reducerea proporțională a chiriei. În toate cazurile în care imposibilitatea totală sau parțială de folosire a bunului este fortuită sau din culpa exclusivă a acestuia, locatarul nu are drept la daune-interese.

(5) 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 beneficiul contractului 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, alături de documentele justificative care să ateste îndeplinirea criteriilor de acces la dobândirea dreptului de folosință asupra locuințelor construite prin program A.N.L.;

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

Art. 9 - Rezilierea contractului de închiriere:

(1) la cererea locatorului, atunci când:

- a. chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
- b. 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;
- c. chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- d. chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile proprii și comune privind utilitățile pe o perioadă de 3 luni, conform obligației asumate la art. 7, alin (3);
- e. Chiriașul a subînchiriat sau subcesionat dreptul de folosință asupra locuinței, unei terțe persoane.
- f. în cazul neparticipării la curățenia și igienizarea spațiului din imediata vecinătate a locuinței sociale ori de câte ori este nevoie;
- g. chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;
- h. în caz de nefolosire a locuinței pe o perioadă de 6 luni;

(2) la cererea administratorului imobilului când constată încălcarea clauzelor contractuale.

Art. 10 - Evacuarea chiriașului:

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

(2) 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.

(3) 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.

Art. 11 - Alte clauze:

(1) Cedarea dreptului de folosință a locuinței, repartizată în condițiile legii, de către titularul contractului de închiriere este interzisă, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

(2) Prezentul contract va putea fi modificat/completat, de comun acord, numai prin act adițional, la cererea/notificarea prealabilă a părților contractante.

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

(4) 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 efective a acesteia.

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

Art. 12- 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.

Art. 13 - 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.

Art. 14 - 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,

Președinte de ședință,

Secretar Municipiu,