

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
COMUNA DUMBRĂVENI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 22 / 30.03.2021
privind închirierea unei locuințe sociale din sat
Furnica, comuna Dumbrăveni

Consiliul Local Dumbrăveni, județul Constanța, întrunit în ședință ordinară în data de 30.03.2021;

- Proiectul de hotărâre inițiat de domnul primar Clinciu Stelian și referatul de aprobare ca instrument de prezentare și motivare întocmit de inițiator;

- Având în vedere Raportul de specialitate întocmit de compartimentul asistență socială din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Dumbrăveni, județul Constanța;

- Avizele comisiilor de specialitate;

- Avizul de legalitate al secretarului;

- prevederile Legii nr 116/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale, cu modificările și completările ulterioare,

- prevederilor Legii nr 292/2011 a asistenței sociale, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 139, alin.(1), art.196, alin. (1), lit. a din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul local al comunei Dumbrăveni adoptă prezenta hotărâre :

Art.1 Se aprobă închirierea locuinței sociale din str. Aleea Salcîmilor nr. 15, sat Furnica, comuna Dumbrăveni, jud. Constanța conform regulamentului anexa nr. 1 atașată prezentei. .

Art.2. Se aproba modelul de contract de închiriere conform anexei nr. 2 atașată prezentei și modelul de proces verbal anexa nr. 3 atașată prezentei.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se însărcinează primarul comunei domnul Clinciu Stelian prin compartimentele de specialitate cu respectarea legislației în vigoare.

Art.3. Secretarul General al comunei va comunica prezenta hotărâre Instituției Prefectului – Județul Constanța în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate și tuturor factorilor interesați.

Hotărârea a fost aprobată cu 9 voturi pentru, - abțineri, - contra din totalul de 9 consilieri în funcție și 9 consilieri prezenți la ședință.

Dumbrăveni,
Nr. 22 din 30.03.2021

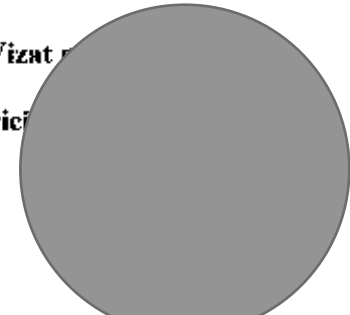
Președinte de ședință

Consilier: [Nume]



Vizat

Șocariu



Comuna _____
Judetul _____
Înregistrat sub nr.astăzi.....



REGULAMENT
privind închirierea locuinței sociale din sat Furnica, str. Aleea Salcîmilor

CAP. I - CONSIDERAȚII GENERALE

Art. 1 Obiectul prezentului regulament îl constituie repartizarea și închirierea locuințelor sociale aflate în proprietatea UAT Dumbrăveni.

Art. 2 La elaborarea prezentului regulament s-au avut în vedere și au fost respectate prevederile următoarelor acte normative:

- Legea nr. 292/2011 a asistenței sociale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- I.L.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lci/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.

Art. 3 Principiile care stau la baza prezentului regulament sunt:

- principiul transparenței – locuințele sociale se închiriază în condițiile legii;
- principiul egalității și nediscriminării – accesul liber și neîngrădit la locuințe este un drept al fiecărui cetățean.

Art. 4 În sensul prezentului regulament se definesc următorii termeni:

- Familie: soțul, soția, copiii necăsătorii precum și părinții soților, care locuiesc și se gospodăresc împreună. Este asimilată termenului de familie și situația persoanei necăsătorite care locuiește împreună cu copii aflați în întreținerea sa.
- Copil: copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul adoptat precum și copilul încredințat unuia dintre soți, dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela sau curatela.
- Persoană singură: persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și gospodărește singură. Este asimilată persoanei singure și copilul major care, deși locuiește cu părinții, se gospodărește separat.
- Locuință socială: locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.
- Criteriu: ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuință socială (condiții de locuit, numărul copiilor în întreținere, starea de sănătate, vechimea cererii de locuință etc.).

• Contract de închiriere: actul juridic prin care se stabilesc drepturi și obligații ale locatorului și locatarului privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței sociale.

CAP. II. ANALIZA SOLICITĂRILOR DE LOCUINȚE SOCIALE

Art. 5 (1) Cererile și dosarele pentru locuință socială se vor depune la sediul primăriei comunei Dumbrăveni, str. Principală nr. 17

(2) Dosarele solicitanților de locuință socială, împreună cu cererea și actele necesare se vor depune în toată perioada unui an calendaristic.

Art. 6 Categoriile de persoane îndreptățite să primească o locuință socială sunt următoarele:

- persoanelor fără locuință, fără venituri;
- tinerii care au vârsta de până la 35 de ani;
- invalizii de gradul I, II;
- persoanele cu handicap;
- veterani și văduvele de război;

Art. 7 (1) Nu pot beneficia de locuință socială, persoanele sau familiile care se găsesc în vreuna din următoarele situații:

- nu au domiciliul pe raza UAT Dumbrăveni;

- dețin în proprietate o locuință;

- dețin terenuri care depășesc 1000 mp în zona urbană și 2000 mp în zona rurală ;

- au înstrăinat o locuință proprietate, după 1 ianuarie 1990;

- au beneficiat de sprijinul statului în credite și excecție pentru realizarea unei locuințe

- dețin în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ de stat;

- au deținut în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ de stat și au fost evacuați sau contractul de închiriere a fost reziliat din motive imputabile lor (pentru neplata chirie/utilități, parăsire de locuință etc).

- dețin în proprietate/folosință:

a) Două sau mai multe autoturisme și/sau motocicletele cu o vechime mai mare de 10 ani

c) Autovehicule: autoutilitare, autocamioane de orice fel cu sau fără remorci, rulote, autobuze, microbuze

d) Utilaje agricole: tractor, combină autopropulsată

- obțin alte venituri în afara celor declarate.

(2) Neeligibilitatea pentru atribuirea unei locuințe sociale există și în cazul în care soții/soțiile sau copiii care locuiesc și gospodăresc împreună cu solicitantul se află în una din situațiile menționate la alin. (1).

Art. 8 (1) Au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se închiriază locuința.

(2) La determinarea venitului net lunar pe membru de familie se au în vedere toate veniturile realizate de persoana singură/familie.

(3) Venitul net lunar pe persoană se stabilește pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare, potrivit legii.

Art. 9 Actele necesare analizării cererii pentru locuință socială sunt:

(1) Actele obligatorii:

- cerere tip;
 - declarație privind veniturile;
 - declarație pe proprie răspundere privind condițiile de locuit;
 - declarație pe proprie răspundere - din care să rezulte următoarele:
 - nu dețin în proprietate o locuință;
 - nu dețin teren;
 - nu am înstrăinat o locuință proprietate după data de 01.01.1990;
 - nu am beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
 - nu dețin în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ de stat;
 - nu am fost evacuat dintr-o locuință din fondul locativ de stat, din motive imputabile mie;
 - nu au refuzat o repartiție de locuință din fondul locativ de stat;
 - nu obțin alte venituri în afara celor declarate.
 - nu dețin în proprietate/folosință:
 - a) două sau mai multe autoturisme și/sau motocicletă cu o vechime mai mare de 10 ani
 - c) autovehicule: autoutilitare, autocamioane de orice fel cu sau fără remorci, rulote, autobuze, microbuze
 - d) utilaje agricole: tractor, combină autopropulsată
 - acte doveditoare din care să reiasă domiciliul stabil și vechimea pe raza UAT Dumbrăveni persoanele cu handicap pot avea domiciliul/reședința în Dumbrăveni-adeverință de venit din care să rezulte venitul mediu net lunar, realizat în ultimele 12 luni, pentru fiecare membru al familiei (după caz: adeverințe de venit de la angajator, adeverință de venit de la Administrația Financiară, cupoane de pensie, indemnizație etc.);
 - certificat de naștere - solicitant și membrii familiei (xerocopii);
 - documente de identitate (B.I./C.I./CIP) pentru titular și membrii familiei unde este cazul (xerocopii);
 - chitanțe plăți utilități (gaz, curent, apă) (xerocopie);
 - acte doveditoare privind plata chiriei. (xerocopie).
- (2) Alte acte necesare, după caz:**
- certificat de căsătorie (xerocopie);
 - sentință de divorț (xerocopie);
 - certificat de deces pentru soț/ soție (xerocopie);
 - certificat de încadrare într-o categorie de persoane cu handicap (xerocopie);
 - decizie asupra capacității de muncă și decizie de pensionare pentru cei pensionați pentru invaliditate (xerocopie);
 - diplomă de studii superioare (xerocopie);
 - contract de închiriere pentru spațiul deținut cu titlu de chirie, contract de comodat, contract pentru acordarea de servicii sociale cu cazare, alte acte care atestă locuirea legală (xerocopie);

CAP. III. ÎNCHIRIEREA LOCUINTELOR SOCIALE

Art. 14 În vederea încheierii contractului de închiriere pentru locuințe sociale, beneficiarii vor prezenta următoarele documente:

- a) buletinul/cartea de identitate;

b) declarație și adeverința de venit net lunar realizat pe ultimele 12 luni, pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri;

c) alte documente, după caz, din care pot să rezulte unele drepturi pe care le-au dobândit în legătură cu închirierea locuinței.

Art. 15 Închirierea locuințelor sociale se face pe o perioadă de 1 an, în baza contractului încheiat între Primăria Dumbrăveni și chiriaș, conform modelului prevăzut în Anexa la prezentul Regulament.

Art. 16 În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

Art. 17 (1) Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situații:

a) locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive.

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

c) locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

d) locatarul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

e) locatarul a părăsit locuința;

f) locatarul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni consecutive;

g) locatarul a schimbat destinația spațiului;

h) locatarul nu a notificat Primăria Dumbrăveni, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale.

i) în situația în care se constată modificări față de condițiile inițiale și nu sunt îndeplinite criteriile de eligibilitate pentru a beneficia de locuință socială;

j) în situația în care locatarul nu constituie garanția conform prevederilor prezentului contract,

k) în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului.

(2) În aceste cazuri locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 zile de la data notificării de reziliere.

(3) Chiria și cheltuielile privind utilitățile se datorează până la data predării locuinței.

Art. 18 În cazul decesului titularului contractului de închiriere ori a părăsirii locuinței de către acesta, închirierea poate continua, după caz, până la expirarea perioadei contractuale, cu următoarele categorii de persoane:

- soțul/soția dacă au locuit împreună;

- descendenții sau ascendenții dacă au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere și au fost înscrși în contractul de închiriere;

- alte persoane care au avut același domiciliu cu titularul, cel puțin 2 ani și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

Art. 19 În caz de neplată a chiriei executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească, prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, majorările de întârziere și cheltuielile de judecată.

Chiria pe care o suportă chiriașul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia.

Art. 20 (1) Chiriași nu pot subînchiria locuințele, nu pot transmite dreptul de folosință a acestora altor persoane și nu pot schimba destinația lor, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz.

(2) Orice clauză contractuală, aviz ori dispoziție, contrare prevederilor alin. 1 sunt nule de drept și determină răspunderea celor în culpă.

Art. 21 (1) Compartimentul de Asistență Socială Dumbrăveni va verifica anual sau ori de câte ori este necesar îndeplinirea condițiilor de eligibilitate care au stat la baza închirierii locuinței sociale, precum și starea de fapt a locuințelor închiriate, pe toată perioada de valabilitate a contractului de închiriere.

(2) Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice Primăriei Dumbrăveni în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza închirierii locuinței sociale (modificări venit, număr membrii, etc), sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

Art. 22 Anterior expirării contractului, titularul contractului de închiriere care dorește să beneficieze în continuare de locuință socială, va depune la Primăria Dumbrăveni, cererea și actele doveditoare în vederea analizării situației. Termenul de depunere este de cel târziu 15 octombrie a anului anterior expirării contractului.

CAP. IV STABILIREA CHIRIEI ȘI GARANȚIEI

Art. 23 (1) Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul repartiției se stabilește odată cu încheierea contractului de închiriere.

(2) Chiria astfel stabilită se va recalcula o dată cu prezentarea documentelor privind schimbarea venitului mediu net lunar al familiei.

(3) Chiria totală lunară aferentă locuinței închiriate, este de lei/lună

Art. 24 Chiria se achită lunar, în numerar la casieria Primăriei Dumbrăveni, str. Principală nr. 17 sau prin virament bancar în contul, până la data de 10 a lunii pentru care se efectuează plata. Chiria se poate plăti și anticipat pentru o perioadă mai mare de o lună.

Art. 25 În caz de neplata chiriei executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească, prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, majorările de întârziere, dobânda și cheltuielile de judecată.

Art. 26 Cuantumul chiriei pe care o suportă chiriașul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia.

Art. 27 Pentru luna când se semnează contractul, plata chiriei corespunzătoare, se va efectua de către locatar în termen de 15 zile calendaristice de la data încheierii prezentului contract.

Art. 28 Chiria va fi indexată anual cu indicii de inflație comunicat de Primăria Dumbrăveni, pentru anul anterior, începând cu 31 martie a anului în curs.

Art. 29 Pentru neachitarea la termenul de scadență a chiriei, de către locatar, se datorează după acest termen majorări de întârziere de 0,1% din cuantumul obligațiilor contractuale, pe lună sau fracțiune de lună, neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu data de 11 a lunii pentru care se datorcă plata, timp de 3 luni de zile, termen după care intervine rezilierea, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

Art. 30 Locatarul, în baza art. 20 din Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a certificatului nr..... de încadrare în grad de handicap grav, este scutit de plata chiriei aferentă locuinței închiriate, începând cu data de până la data de..... când expiră valabilitatea certificatului de încadrare în grad de handicap al titularului/membrului de familie. Astfel, prevederile

punctelor 4.2 - 4.8 din prezentul capitol "PREȚUL ÎNCHIRIERII", nu se aplică pe perioada scutirii locatarului de plata chiriei.

CAP. V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 31 LOCATORUL se obligă:

- a) să predea în stare normală de folosință locuința;
 - b) să ia măsuri pentru repararea și mentinerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii ;
 - c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a locuinței, elementele de construcție exterioare ale locuinței (acoperiș, fațade, scăriexterioare, etc.), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, subsoluri);
 - d) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri);
- să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, etc.).

Art. 32 LOCATARUL se obligă:

- a) Să ia în primire bunul dat în locațiune;
 - b) Să deponă în termen de 90 de zile de la data încheierii contractului, o garanție în cuantum echivalent cu chiria, datorată pentru trei luni, respectiv lei, care va fi restituită la încetarea contractului sub condiția îndeplinirii de către locatar a tuturor obligațiilor contractuale, inclusiv obligația de a elibera locuința și de a o readuce la starea inițială.
- Plata garanției se va efectua în lei, la casieria Primăriei Dumbrăveni, str. Principală nr. 17 sau prin virament bancar în contul
- c) Să achite lunar chiria aferentă locuinței închiriate, conform art. 4.2-4.7. În caz de neplată a chiriei, timp de trei luni consecutive, contractul se reziliază de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată, cu plată de daune, după caz;”
 - d) Să achite lunar obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune. În caz de neplată a acestora, timp de trei luni consecutive, contractul se reziliază de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată, cu plată de daune, după caz;
 - e) Să efectueze lucrările de întreținere, de reparație, de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;
 - f) 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;
 - g) Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
 - h) Să nu subînchirieze sau să ceseze în tot sau în parte obiectul prezentului contract precum să nu transmită dreptul de locuire sau să schimbe destinația locuinței, caz în care va suporta și daunele aduse locuinței sau clădirii, după caz;
 - i) Să nu execute modificări ale construcției, fără acordul locatorului;
 - j) Să predea locuința locatorului la încetarea/rezilierea contractului, în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;

- k) Să aducă la cunoștința locatarului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată;
- l) Să aducă la cunoștința locatarului orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale (număr membrii, deținere în proprietate/folosință autoturism etc) sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.
- m) Să plătească cheltuielile de întreținere și utilități în termen, inclusiv penalitățile de întârziere;
- n) Să nu încheie contracte cu furnizorii de utilități (apă, canal, energie electrică, etc.);
- o) În cazul neachitării obligațiilor de mai sus în termen de trei luni de la data primirii facturilor sau de la ultima zi de plată a cheltuielilor afișate de locatar, contractul de închiriere se reziliează de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată, locatarul urmând să evacueze locuința în 30 zile de la rezilierea contractului;
- p) Prevederile lit."c" de la punctul 5.2 nu se aplică pe perioada scutirii locatarului de la plata chiriei;
- q) Să părăsească locuința la expirarea termenului contractual, în cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului;
- r) Să achite chiria și cheltuielile privind utilitățile până la data predării locuinței.

Cap. VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 33 Prezentul contract încetează:

- a) de drept, la expirarea termenului contractual, dacă părțile nu convin asupra reînnoirii contractului;
- b) prin acordul părților, cu condiția notificării prealabile într-un termen de 30 de zile;
- c) la picirea locuinței, din cauză de forță majoră.
- d) locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile.

Art. 34 Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele situații:

- a) locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive.
- b) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror bunuri afcrente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- c) locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- d) locatarul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- e) locatarul a părăsit locuința;
- f) locatarul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni consecutive;
- g) venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în doi ani fiscali consecutivi, depășește nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- h) locatarul a schimbat destinația spațiului;
- i) locatarul nu a notificat Primăria Dumbrăveni, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale.
- j) în situația în care se constată modificări față de condițiile inițiale și nu sunt îndeplinite criteriile de eligibilitate pentru a beneficia de locuință socială;

k) în cazul în care, cu ocazia a 2 verificări consecutive, se constată că locuința este ocupată de către alte persoane decât titularul și persoanele menționate în contract.

l) locatarul sau un membru al familiei dobândește bunuri imobile sau mobile, a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe sau deține, în calitate de chiriaș, o altă locuință, din fondul locativ de stat, ulterior încheierii prezentului contract.

m) locatarul sau un membru al familiei

n) în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului, dacă persoanele prevăzute la cap. II, pct. 2.3 din prezentul contract, nu au depus cerere de închiriere.

În aceste cazuri locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 zile de la data notificării de reziliere.

Cap. VII. Dispoziții finale

Art. 35 Modificarea contractului de închiriere se face numai cu acordul scris al părților, prin act adițional.

Art. 36 Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare (Codul Civil, etc.) referitoare la răspunderea locatarului în caz de incendii sau stricăciuni aduse imobilului ori în cazul altor pagube pricinuite locatarului.

Art. 37 Prezentul contract constituie titlu executoriu.

Art. 38 Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chirieșului se face în baza unei hotărâri judecătorești.

Art. 39 Compartimentul de Asistență Socială și compartimentul financiar -contabil, vor urmări derularea clauzelor contractuale.

Primar,

CLINCHEȘTELIAN



**Contrasemnează
Secretar,**



Apexa nr. 2 la HCL nr. 2002/2011

Comuna _____

Judetul _____

Înregistrat sub nr. astăzi.....



MODEL CONTRACT DE ÎNCIIRIE

CAP. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :

1. PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVENI, cu sediul în comuna Dumbrăveni, Str. Principala nr. 17, telefon : 0241838781, fax : 0241838780, cod fiscal 6398771 reprezentat legal prin Primar, dl CLINCIU STELIAN, în calitate de ADMINISTRATOR, în baza HCL nr. /....., denumit în continuare LOCATOR,

și

2. D-l/D-na....., având C.N.P., legitimat cu buletin/carte de identitate seria nr., eliberat/eliberată de la data de în calitate de CHIRIAȘ, denumit în continuare LOCATAR ,

Având în vedere:

- H.C.L. nr. /.....,
- Declarația/declarațiile pe propria răspundere cu nr. /....., a D-l/D-na..... din care rezultă că nu dețin în proprietate o locuință; nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe; nu dețin în calitate de chiriași o altă locuință din fondul locativ de stat; nu dețin teren; nu obțin alte venituri în afara celor declarate.
- Documentele doveditoare ale venitului pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri, din care să rezulte venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, care este de lei;
- Copie/copii carte de identitate;
- Copii ale actelor de stare civilă ale tuturor membrilor familiei;
- Prevederile Legii nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Convin de comun acord să încheie prezentul contract de închiriere:

CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea spațiului cu destinația de locuință socială (denumită în continuare locuință), situat în.....

str. nr., bl., sc....., ap.

2.2. Locuința este compusă din camere (camera mp, camera mp, camera mp, camera mp), dependințe în suprafață de mp (baie mp, bucătărie mp, WC..... mp, debara mp, cămară mp, boxă mp, hol mp, pod mp, pivniță..... mp, boxă mp) și dependințe.

2.3. Locuința va fi folosită în exclusivitate de locatar împreună cu membrii familiei sale. Familia este

compusă din:

a) D-I/D-na în calitate de.....
având C.N.P....., cu domiciliul în.....
Str. nr., bl., sc., ap., jud.....
posesor al C.I., cu seria, nr., eliberată de SPCLEP la
data de:.....

b) D-I/D-na în calitate de.....
având C.N.P....., cu domiciliul în.....
Str. nr., bl., sc., ap., jud.....
posesor al C.I., cu seria, nr., eliberată de SPCLEP
la data de:.....

c) D-I/D-na în calitate de.....
având C.N.P....., cu domiciliul în.....
Str. nr., bl., sc., ap., jud.....
posesor al C.I., cu seria, nr., eliberată de SPCLEP
la data de:.....

2.4. Locuința se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire încheiat între locator și locatar, care face parte integrantă din prezentul contract.

CAP. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Contractul de închiriere se încheie pe o perioadă de 1 an, de la data semnării procesului de predare – primire.

3.2. Părțile pot conveni asupra prelungirii duratei contractului, cu condiția îndeplinirii de către locatar a criteriilor de eligibilitate, pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.

CAP. IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

4.1. Chiria totală lunară aferentă locuinței închiriate, este de lei/lună (calculată în conformitate cu prevederile H.G. nr. 310/2007 și O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare).

4.3. Chiria se achită lunar, în numerar la casieria Primăriei Dumbrăveni, str. Principală nr. 17 sau prin virament bancar în contul, până la data de 10 a lunii pentru care se efectuează plata. Chiria se poate plăti și anticipat pentru o perioadă mai mare de o lună.

4.4. În caz de neplata chiriei executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească, prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, majorările de întârziere, dobânda și cheltuielile de judecată.

4.5. Quantumul chiriei pe care o suportă chiriașul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia.

4.6. Pentru luna când se semnează contractul, plata chiriei corespunzătoare, se va efectua de către locatar în termen de 15 zile calendaristice de la data încheierii prezentului contract.

4.7. Chiria va fi indexată anual cu indicele de inflație comunicat de Primăria Dumbrăveni, pentru anul anterior, începând cu 31 martie a anului în curs.

4.8. Pentru neachitarea la termenul de scadență a chiriei, de către locatar, se datorează după acest termen majorări de întârziere de 0,1% din quantumul obligațiilor contractuale, pe lună sau fracțiune de lună, neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu data de 11 a lunii pentru care se datorează plata, timp de 3 luni de zile, termen după care intervine rezilierea, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

4.9. Locatarul, în baza art. 20 din Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a certificatului nr...../..... de încadrare în grad de handicap grav, este scutit de plata chiriei aferentă locuinței închiriate, începând cu data de până la data de....., când expiră valabilitatea certificatului de încadrare în grad de handicap al titularului/membrului de familie. Astfel, prevederile punctelor 4.2 - 4.8 din prezentul capitol "PREȚUL ÎNCHIRIERII", nu se aplică pe perioada scutirii locatarului de plata chiriei.

CAP. V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. LOCATORUL se obligă:

- a) să predea în stare normală de folosință locuința;
- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii ;
- c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a locuinței, elementele de construcție exterioare ale locuinței (acoperiș, fațade, scăriexterioare, etc.), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, subsoluri);
- d) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile;

5.2. LOCATARUL se obligă:

- a) Să ia în primire bunul dat în locațiune;
- b) Să achite lunar chiria aferentă locuinței închiriate, conform art. 4.2-4.7. În caz de neplată a chiriei, timp de trei luni consecutive, contractul se reziliază de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată, cu plată de daune, după caz;"
- c) Să achite lunar obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune. În caz de neplată a acestora, timp de trei luni consecutive, contractul se reziliază de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată, cu plată de daune, după caz;
- d) Să efectueze lucrările de întreținere, de reparație, de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință 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 nu subînchirieze sau să cesioneze în tot sau în parte obiectul prezentului contract precum să nu transmită dreptul de locuire sau să schimbe destinația locuinței, caz în care va suporta și daunele aduse locuinței sau clădirii, după caz;
- h) Să nu execute modificări ale construcției, fără acordul locatorului;

- i) Să predea locuința locatorului la încetarea/reziliera contractului, în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;
- j) Să aducă la cunoștința locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată;
- k) Să aducă la cunoștința locatorului orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale (număr membrii, deținere în proprietate/folosință autoturism etc) sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.
- l) Să plătească cheltuielile de întreținere și utilități în termen, inclusiv penalitățile de întârziere;
- m) Să nu încheie contracte cu furnizorii de utilități (apă, canal, energie electrică, etc.);
- n) În cazul neachitării obligațiilor de mai sus în termen de trei luni de la data primirii facturilor sau de la ultima zi de plată a cheltuielilor afișate de locator, contractul de închiriere se reziliează de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată, locatarul urmând să evacueze locuința în 30 zile de la rezilierea contractului;
- o) Prevederile lit."c" de la punctul 5.2 nu se aplică pe perioada scutirii locatarului de la plata chiriei;
- p) Să părăsească locuința la expirarea termenului contractual, în cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului;
- q) Să achite chiria și cheltuielile privind utilitățile până la data predării locuinței.

Cap. VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

6.1. Prezentul contract încetează:

- a) de drept, la expirarea termenului contractual, dacă părțile nu convin asupra reînnoirii contractului;
- b) prin acordul părților, cu condiția notificării prealabile într-un termen de 30 de zile;
- c) la pierrea locuinței, din cauză de forță majoră.
- d) locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile.

6.2. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele situații:

- a) locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive.
- b) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- c) locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- d) locatarul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- e) locatarul a părăsit locuința;
- f) locatarul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni consecutive;
- g) venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în doi ani fiscali consecutivi, depășește nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- h) locatarul a schimbat destinația spațiului;

i) locatarul nu a notificat Primăria Dumbrăveni, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale.

j) în situația în care se constată modificări față de condițiile inițiale și nu sunt îndeplinite criteriile de eligibilitate pentru a beneficia de locuință socială;

k) în cazul în care, cu ocazia a 2 verificări consecutive, se constată că locuința este ocupată de către alte persoane decât titularul și persoanele menționate în contract.

l) în situația în care locatarul nu constituie garanția conform prevederilor prezentului contract,

m) locatarul sau un membru al familiei dobândește bunuri imobile sau mobile, a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe sau deține, în calitate de chiriaș, o altă locuință, din fondul locativ de stat, ulterior încheierii prezentului contract.

n) locatarul sau un membru al familiei

o) în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului, dacă persoanele prevăzute la cap.11, pct.2.3 din prezentul contract, nu au depus cerere de închiriere.

În aceste cazuri locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 zile de la data notificării de reziliere.

Cap.VII. Dispoziții finale

7.1. Modificarea prezentului contract se face numai cu acordul scris al părților, prin act adițional.

7.2. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare (Codul Civil, etc.) referitoare la răspunderea locatarului în caz de incendii sau stricăciuni aduse imobilului ori în cazul altor pagube pricinuite locatarului.

7.3. Prezentul contract constituie titlu executoriu.

7.4. Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chirieșului se face în baza unei hotărâri judecătorești.

7.5. Compartimentul de Asistență Socială și compartimentul financiar -contabil, vor urmări derularea clauzelor contractuale.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____, în ___ exemplare originale.

LOCATOR

Primăria

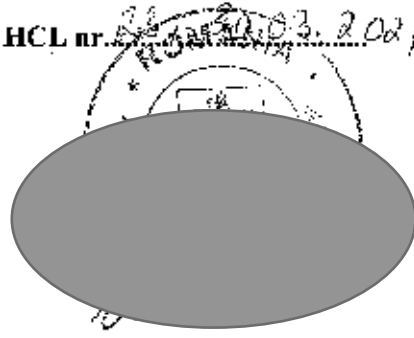
Primar

LOCATAR

.....

Vizat de secretar,

Comuna _____
Judetul _____
Înregistrat sub nr.astăzi.....



PROCES - VERBAL
Încheiat astăzi.....

I. PĂRȚILE

I. PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVENI, cu sediul în comuna Dumbrăveni, Str. Principală nr. 17, telefon : 0241838781, fax : 0241838780, cod fiscal 6398771 reprezentat legal prin Primar, dl CLINCIU STELIAN, în calitate de ADMINISTRATOR, în baza HCL nr., denumit în continuare LOCATOR,

Și

D-I/ D-na....., având C.N.P., legitimat cu....., seria nr., eliberată de SPCLEP la data....., în calitate de CHIRIAȘ, denumit în continuare LOCATAR ,

II. OBIECTUL PROCESULUI-VERBAL

Obiectul prezentului proces-verbal îl constituie predarea-primirea spațiului cu destinația de locuință socială situată în str..... nr..... și a următoarelor bunuri care se găsesc în locuință:

LOCATOR

Primăria

Primar

LOCATAR

.....