



ROMANIA
Tudețul Neamț
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMȚ



HOTĂRÂREA

**nr. 270 din 25 noiembrie 2021
privind aprobarea modificarii Anexei nr. 5 la Regulamentul privind realizarea,
repartizarea, inchirierea, exploatarea si administrarea
locuintelor sociale din orasul Targu-Neamt**

Avand in vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) art. 15 alin (2), art.120 alin.(1) si art. 121 alin (1) si alin.(2) din Constitutia Romaniei, republicata;
- b) art. 3 si 4 din Carta europeana a autonomiei locale, adoptata la Strasbourg la 15 octombrie 1985 ratificata prin Legea nr.199/1997;
- c) art. 7 alin. (2) din Codul Civil al Romaniei, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- d) Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica;
- e) Legea locuintei nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- f) HG nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legea locuintei nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- g) HCL nr. 254/28.10.2021 pentru aprobarea Regulamentului privind realizarea, repartizarea, inchirierea, exploatarea si administrarea locuintelor sociale din orasul Targu-Neamt,

Tinand cont de:

- a) referatul de aprobare inregistrat cu nr. 15.116/18.11.2021,
- b) raportul de specialitate al compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orasului Targu-Neamt, inregistrat cu nr. 15.117/18.11.2021,
- c) avizul favorabil al Comisiilor de Specialitate din cadrul Consiliului Local;

In temeiul prevederilor art.129, alin (2) lit. c, alin.(6) lit b, art. 139 alin.(3) lit. g coroborat cu prevederile art. 196 lit (a), din OUG nr. 57/2020 privind Codul administrative

Consiliul Local al Orașului Târgu-Neamț, întrunit in cea de-a 13-a ședință ordinară, din mandatul 2020-2024, adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. Se aproba modificarea si completarea **cap. V. OBLIGAJIILE PARJILOR**, din anexa nr. 5 la Regulamentul privind realizarea, repartizarea, inchirierea, exploatarea si administrarea locuintelor sociale din orasul Targu-Neamt - **MODEL CONTRACT DE INCHIRIERE, alin. 5.2., lit. b**, dupa cum urmeaza: **b) Sa depuna Tn termen de 30 de zile de la data Tncheierii contractului, o garanție tn cuantum de 500 lei**, care va fi restituita la incetarea contractului sub condijia indeplinirii de catre locatar a tuturor obligatiilor contractuale, inclusiv

obligatia de a elibera locuinja si de a o readuce la starea initiala. Plata garantiei se va efectua in lei, la casieria institutiei .

Neconstituirea garantiei conform prevederilor prezentului contract atrage rezilierea contractuluide drept, fara somatie, punere in intarziere sau judecata (pact comisoriu).

Art. 2. Serviciul Investitii si Transporturi, compartiment Fond Locativ, din cadrul Primariei orasului Tagu-Neamt va asigura aducerea la indeplinire a prevederilor prezentei hotarari.

Art. 3. Prezenta hotarare se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al unității administrativ-teritoriale, în termenul prevazut de lege, primarului orașului Targu Neamt, prefectului județului Neamț, se depune în format electronic la pagina de internet www.primariatarguneamt.ro, în subeticheta “CONSILIUL LOCAL – Hotărâri ale Consiliului Local”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Mercas Diana

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL UAT,
C.j. Isabela Sabin

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestării autenticității Hotărârii de Consiliu Local nr.270/25.11.2021			
PROCEDURA DE VOT UTILIZATA		Vot prin vot deschis	
HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: matorității consilierilor locali în funcție	Voturi necesare	10
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		19
2	Numărul consilierilor locali în funcție		19
3	Numărul consilierilor locali prezenți la adoptarea hotărârii		19
4	Numărul voturilor „ PENTRU ”		18
5	Numărul voturilor „ ÎMPOTRIVĂ ”	Voturile „ ABTINERE ” se numără la voturile „ ÎMPOTRIVĂ ”.	0
6	Numărul voturilor „ ABTINERE ”		0
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		0
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		0
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare și la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		1

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, ulterioare adoptării Hotărârii de Consiliu Local nr.270/25.11.2021		
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii	25.11..2021
2	Comunicarea către primar	12.2021
3	Comunicarea către prefectul județului	12.2021
4	Comunicarea către persoanele cărora li se adresează	12.2021
5	Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu	12.2021

Anexa nr. 5
la Reguiamentul privind realizarea, repartizarea,
inchirierea, exploatarea si administrarea
locuintelor sociale din orasul Targu-Neamt
MODEL CONTRACT DE INCHIRIERE

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

CAP. I. PARJILE CONTRACTANTE :

1. UAT Oras Targu Neamt, cu personalitate juridica, cu sediul in Targu Neamt, str. stefan cel Mare nr. 62, jud. Neamt, tel 0233790245, fax 0233790508, cod fiscal nr. 2614104, cont RO05TREZ49321A300530XXXX deschis la Trezoreria Targu Neamt, reprezentata legal prin primarul orasului Vasilica Harpa, in calitate de proprietar, denumit in continuare **LOCATOR**,

si

2. D-I/D-na....., avand C.N.P....., legitimat cu

buletin/carte de identitate seria..... nr....., eliberat/eliberata de

la data de....., in calitate de **CHIRIAS**, denumit in continuare **LOCATAR**,

Avand in vedere:

- H.C.L. nr/....., pozitia nrdin anexa,

- Declaratia/declaratiiile autentificata/e cu nr...../.....de N.P.,D-I/D-na

.....din care rezulta ca beneficiarii locuintei nu detin in proprietate o locuinta, nu

au instrainat o locuinta dupa data de 1 ianuarie 1990; nu au beneficiat de sprijinul statului in credite si executie pentru realizarea unei locuinte; nu detin in calitate de chiriasi o alta locuinta din fondul locativ de stat; nu detin teren; nu obtin alte venituri in afara celor declarate.

- Documentele doveditoare ale venitului pentru fiecare dintre membrii familiei care realizeaza

venituri, din care sa rezulte venitul mediu net lunar pe persoana, realizat in ultimele 12 luni, care este de . lei;

- Buletinul statistic nr/.....al Institutului National de Statistica din care

rezulta, ca pentru luna/.....castigul salarial mediu nominal net lunar a fost

de lei.

- Copie/copii carte de identitate;

- Copii ale actelor de stare civila ale tuturor membrilor familiei;

- Prevederile Legii nr.114/1996 privind locuintele, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, a HG nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii locuintei nr. 114/1996;

- Legea nr. 448/2006 privind protectia si promovarea drepturilor persoanelor cu handicap - Republicata;

- OUG nr. 40/1999 privind protectia chiriasilor si stabilirea chiriei pentru spatiile cu destinatia de locuinte;

- HG nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/m²) practicat pentru spatiile cu destinatia de locuinte apartinand domeniului public sau privat al statului ori al unitatilor administrativ-teritoriale ale acestuia, precum si pentru locuintele de serviciu, locuintele de interventie si caminele pentru salariati ale societatilor comerciale, companiilor nationale, societatilor nationale si regiilor autonome;
- art. 1777-1835 Cod Civil;

Convin de comun acord sa incheie prezentul contract de inchiriere:

CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract il constituie inchirierea spatiului cu destinatia de locuinta

sociale (denumita in continuare locuinta), situat in Targu Neamt, str

.....
nr.

....., bl, sc,ap

2.2. Locuinta este compusa din camere (camera..... mp, camera mp, camera mp, camera mp), dependente in suprafata de mp (baie mp, bucatarie mp, WC mp, debara mp, camara mp, boxa mp, hol mp, pod..... mp, pivnita..... mp, boxa mp) si dependente.

2.3. Locuinta va fi folosita in exclusivitate de locatar impreuna cu membrii familiei sale. Familia este compusa din:

a) D-I/D-na in calitate de, avand C.N.P, cu domiciliul in Targu Neamt, Str..... nr....., bl, sc.....,ap....., jud. Neamt, posesor al C.I., cu seria, nr, eliberata de SPCLEP Targu Neamt la data de:

b) D-I/D-na in calitate de, avand C.N.P, cu domiciliul in Targu Neamt, Str..... nr....., bl, sc.....,ap....., jud. Neamt, posesor al C.I., cu seria, nr, eliberata de SPCLEP Targu Neamt la data de:

2.4. Locuinta se preda in stare de folosinta cu instalatiile si inventarul prevazute in procesul verbal de predare-primire incheiat intre locator si locatar, care face parte integranta din prezentul contract.

CAP. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Contractul de inchiriere se incheie pe o perioada de 5 ani, de la data semnarii procesului de predare - primire.

3.2. Partile pot conveni asupra prelungirii duratei contractului, cu conditia indeplinirii de catre locatar a criteriilor de eligibilitate care au stat la baza acordarii initiale a locuintei, pe baza declaratiei de venituri si a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale, in conditiile in care nu sunt inregistrate alte solicitari de locuinte sociale sau se afla pe o pozitie pe lista de prioritati care ii confera dreptul la repartizarea unei locuinte sociale.

CAP. IV. PREJUL INCHIRIERII

4.1. Chiria totala lunara aferenta locuintei inchiriate, este de lei/luna (calculata in conformitate cu prevederile H.G. nr. 310/2007 si O.U.G. nr. 40/1999 privind protectia chiriilor si stabilirea chiriei pentru spatiile cu destinatia de locuinte, cu modificarile si

- de catre locatar lei;
- de la bugetul local lei.
completarile ulterioare).

4.2. Plata chiriei se suporta, corespunzator art. 44 alin. 2 din Legea locuintei nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, astfel:

Cota-parte pe care o suporta locatarul se va recalcula ori de cate ori apar modificari ale veniturilor acestuia, potrivit prevederilor art. 45 din Legea locuintei nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare. Diferenta se va suporta din

bugetul local. Se vor avea in vedere pentru acest calcul prevederile legale in vigoare cu privire la locatiunea locuintelor.

4.3. Chiria se achita lunar, in numerar la casieria institutiei sau prin virament bancar in contul

....., pana la data de 10 a lunii pentru care se efectueaza plata. Chiria se poate plati si anticipat pentru o perioada mai mare de o luna.

4.4. In caz de neplata chiriei executarea silita se va face prin hotarare judecatoreasca, prin care chiriasul va fi obligat sa achite chiria restanta, majorarile de intarziere, dobanda si cheltuielile de judecata.

4.5. Quantumul chiriei pe care o suporta chiriasul se va recalcula ori de cate ori apar modificari ale veniturilor acestuia.

4.6. Pentru luna cand se semneaza contractul, plata chiriei corespunzatoare, se va efectua de catre locatar in termen de 15 zile calendaristice de la data incheierii prezentului contract.

4.7. Chiria va fi indexata anual cu indicele de inflatie comunicat de INS, pentru anul anterior, incepand cu 31 martie a anului in curs.

4.8. Pentru neachitarea la termenul de scadenta a chiriei, de catre locatar, se datoreaza dupa acest termen majorari de intarziere de 0,1% din quantumul obligatiilor contractuale, pe luna sau fractiune de luna, neachitate in termen, calculate pentru fiecare zi de intarziere, incepand cu data de 11 a lunii pentru care se datoreaza plata, timp de 3 luni de zile, termen dupa care intervine rezilierea, fara ca majorarea sa poata depasi totalul chiriei restante.

4.9. Locatarul, in baza art. 20 din Legea nr. 448/2006 privind protectia si promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si a

certificatului nr/ de incadrare in grad de handicap grav, este scutit de plata chiriei aferenta locuin^ei inchiriate, incepand cu data de.....pana la data de

cand expira valabilitatea certificatului de incadrare in grad de handicap al titularului/membrului de familie. Astfel, prevederile punctelor 4.2 - 4.8 din prezentul capitol "PREJUL TNCHIRIERII", nu se aplica pe perioada scutirii locatarului de plata chiriei.

CAP. V. OBLIGATIILE PARTILOR

5.1. LOCATORUL se obliga:

- a) sa predea in stare normala de folosinta locuinta;
- b) sa ia masuri pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta in exploatare si functionalitate a cladirii ;
- c) sa intretina in bune conditii elementele structurii de rezistenta a locuintei, elementele de constructie exterioare ale locuintei (acoperis, fatada, scari exterioare, etc.), precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, holuri, subsoluri);
- d) sa intretina in bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, imprejmui, pavimente, scari exterioare), curtile si gradinile, precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, holuri, coridoare, subsoluri); sa intretina in bune conditii instalatiile comune proprii cladirii (instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, instalatii de incalzire centrala si de preparare a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, etc.).

5.2. LOCATARUL se obliga:

- a) Sa ia in primire bunul dat in locatiune;
- b) Sa depuna in termen de **30 de zile** de la data incheierii contractului, **o garantie in cuantum de 500 lei**, care va fi restituita la incetarea contractului sub conditia indeplinirii de catre locatar a tuturor obligatiilor contractuale, inclusiv obligatia de a elibera locuinta si de a o readuce la starea initiala. Plata garantiei se va efectua in lei, la casieria institute

sau prin virament bancar in contul

Neconstituirea

garantie conform prevederilor prezentului contract atrage rezilierea contractului de drept, fara somatie, punere in intarziere sau judecata (pact comisoriu).

- c) Sa achite lunar chiria aferenta locuintei inchiriate, conform art. 4.2-4.7. Tn caz de neplata a chiriei, timp de trei luni consecutive, contractul se reziliaza de drept, fara somatie, punere in intarziere sau judecata, cu plata de daune, dupa caz;"
- d) Sa achite lunar obligatiile ce ii revin din cheltuielile comune. Tn caz de neplata a acestora, timp de trei luni consecutive, contractul se reziliaza de drept, fara somatie, punere in intarziere sau judecata, cu plata de daune, dupa caz;
- e) Sa efectueze lucrarile de intretinere, de reparatie, de inlocuire a elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva;
- f) Sa repare sau sa inlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna, ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau in exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea nu

sunt identificate, cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc in comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente;

g) Sa asigure curatenia si igienizarea in interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna pe toata durata contractului de inchiriere;

h) Sa nu subinchirieze sau sa cesioneze in tot sau in parte obiectul prezentului contract precum sa nu transmita dreptul de locuire sau sa schimbe destinatia locuintei, caz in care va suporta si daunele aduse locuintei sau cladirii, dupa caz;

i) Sa nu execute modificari ale constructiei, fara acordul locatorului;

j) Sa predea locuinta locatorului la incetarea/rezilierea contractului, in stare de folosinta si curatenie si cu obiectele de inventar trecute in procesul verbal de predare-primire intocmit la preluarea locuintei;

k) Sa aduca la cunostinta locatorului, in termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar al familiei, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere, de drept, fara somatie, punere in intarziere sau judecata;

l) Sa aduca la cunostinta locatorului orice modificare intervenita fata de condole initiale care au stat la baza repartizarii locuintei sociale (numar membrii, detinere in proprietate/folosinta autoturism, etc.) sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere.

m) Sa plateasca cheltuielile de intretinere si utilitati in termen, inclusiv penalitatile de intarziere;

n) Sa incheie contracte cu furnizorii de utilitati (apa, canal, energie electrica, etc.) si sa achite contravaloarea lor;

o) In cazul neachitarii obligatiilor de mai sus in termen de trei luni de la data primirii facturilor sau de la ultima zi de plata a cheltuielilor afisate de locator, contractul de inchiriere se reziliaza de drept, fara somatie, punere in intarziere sau judecata, locatarul urmand sa evacueze locuinta in 30 zile de la rezilierea contractului;

p) Prevederile lit."c" de la punctul 5.2 nu se aplica pe perioada scutirii locatarului de la plata chiriei;

q) Sa paraseasca locuinta la expirarea termenului contractual, in cazul in care partile nu convin asupra reinnoirii contractului;

r) Sa achite chiria si cheltuielile privind utilitatile pana la data predarii locuintei.

Cap. VI. INCETAREA CONTRACTULUI

6.1. Prezentul contract inceteaza:

a) de drept, la expirarea termenului contractual, daca partile nu convin asupra reinnoirii contractului;

b) prin acordul partilor, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen de 30 de zile;

c) la pieirea locuintei, din cauza de forta majora.

d) locatarul poate denunta unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel putin 60 de zile.

6.2. Rezilierea contractului de inchiriere inainte de termenul stabilit se face in urmatoarele situatii:

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

b) locatarul a pricinuit insemnate stricaciuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor precum si oricaror bunuri aferente lor sau daca instraineaza fara drept parti ale acestora;

c) locatarul are un comportament care face imposibila convietuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;

- d) locatarul nu a respectat clauzele contractuale si/sau prevederile art. 49 din Legea nr. 114/1996 privind locuintele, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - e) locatarul a parasit locuinta; prin parasirea locuintei intelegand ca acesta nu a locuit in ea o perioada mai mare de 1 an de zile neintrerupt;
 - f) locatarul nu si-a achitat obligatiile ce ii revin din cheltuielile comune pe o perioada de trei luni consecutive;
 - g) venitul mediu net lunar pe persoana, realizat in doi ani fiscali consecutivi, depaseste nivelul minim prevazut la art. 42 din Legea nr. 114/1996 privind locuintele, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - h) locatarul a schimbat destinatia spatiului;
 - i) locatarul nu a notificat locatorul, in termen de 30 de zile, orice modificare intervenita fata de conditiile initiale care au stat la baza repartizarii locuintei sociale.
 - j) in situatia in care se constata modificari fata de conditiile initiale si nu sunt indeplinite criteriile de eligibilitate pentru a beneficia de locuinta sociala;
 - k) in cazul in care, cu ocazia a 2 verificari consecutive, se constata ca locuinta este ocupata de catre alte persoane decat titularul si persoanele mentionate in contract.
 - l) in situatia in care locatarul nu constituie garantia conform prevederilor prezentului contract;
 - m) locatarul sau un membru al familiei dobandeste bunuri imobile sau mobile, a beneficiat de sprijinul statului in credite si executie pentru realizarea unei locuinte sau detine, in calitate de chirias, o alta locuinta, din fondul locativ de stat, ulterior incheierii prezentului contract.
 - n) locatarul sau un membru al familiei
 - o) in termen de 30 zile de la data inregistrarii decesului, daca persoanele prevazute la cap. II, pct.2.3 din prezentul contract, nu au depus cerere de inchiriere.
- In aceste cazuri locatarul este obligat sa predea locuinta in termen de 30 zile de la data notificarii de reziliere.

Cap. VII. Dispozitii finale

7.1. Modificarea prezentului contract se face numai cu acordul scris al pallor, prin act additional.

7.2. Prezentul contract se completeaza cu prevederile legale in vigoare (Codul Civil, etc.) referitoare la raspunderea locatarului in caz de incendii sau stricaciuni aduse imobilului ori in cazul altor pagube pricinuite locatorului.

7.3. Prezentul contract constituie titlu executoriu.

7.4. Daca prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chirasului se face in baza unei hotarari judecatoresti.

7.5. Serviciul Investitii prin Compartiment Fond Locativ, va urmari derularea clauzelor contractuale.

Prezentul contract s-a incheiat astazi _____ , in ____ exemplare originale.
LOCATOR **LOCATAR**