

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 66 / 2019

privind aprobarea modelului Contractului Cadru de închiriere pentru locuințele ANL

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud.Alba;

Întrunit în ședința publică, ordinară din data de 28.03.2019, ora 14,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind aprobarea modelului Contractului Cadru de închiriere pentru locuințele ANL;

Văzând expunerea de motive a Primarului Municipiului Sebeș, dl. Dorin Nistor privind aprobarea modelului Contractului Cadru de închiriere pentru locuințele ANL;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 14722/12.02.2019 întocmit de Compartimentul Patrimoniu și Transport;

Văzând raportul de specialitate nr. 19553/20.02.2019 întocmit de către - Biroului Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă și raportul de specialitate nr. 14985/42/06.03.2019 întocmit de către Direcția Venituri din cadrul Primăriei Municipiului Sebeș ;

Având avizul nr. 162/22.03.2019 al Comisiei pentru învățământ, cultură, sport, agrement, monumente istorice protecție socială, protecție copii, culte, sănătate și familie și avizul nr. 161/22.03.2019 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină din cadrul Consiliului Local Sebeș ;

Ținând cont de prevederile:

- Legii locuinței nr. 114/1996;
- Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- H.G. nr. 962/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- H.G nr. 1275/2000 privind Normele Metodologice de aplicare a Legii Locuinței;
- Legea nr. 241/2001 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor;
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice locale coroborate cu dispozițiile Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală
- criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii;

În temeiul articolelor 36, alin. 2, art. 45, alin. 1 și art. 115, alin. 1 din Legea nr. 215/2001, Legea administrației publice locale, republicată, cu modificările ulterioare;

În baza art.45 alin.1 și art.115 alin.1, litera b) din aceeași lege,

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă modelul Contractului Cadru de închiriere pentru locuințele ANL, aflate în proprietatea privată a statului și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Sebeș, conform Anexei, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. La data adoptării prezentei, orice alte dispoziții contrare își încetează aplicabilitatea.

Art.3. De ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Primarul Municipiului Sebeș prin aparatul de specialitate.

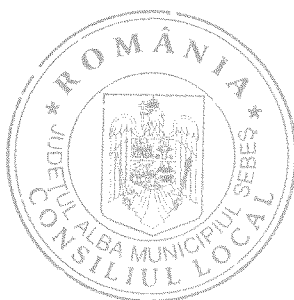
Art.4. Prezenta hotărâre poate fi atacată de către persoanele îndreptățite, în termenul și în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta hotărâre va fi afișată, se va publica pe site-ul primăriei și în monitorul oficial al Municipiului Sebeș și se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului Municipiului Sebeș
- Viceprimarului Municipiului Sebeș
- Arhitectului șef
- Direcției Venituri
- Biroului Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare și Informatică
- Biroului Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare
- Compartimentului Patrimoniu și Transport

Sebeș la 28.03.2019

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, RADU CRISTIAN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR MUNICIPIU
VLAD CRISTINA ELENA



Total consilieri locali	19
Prezenți	16
Pentru	16
Abțineri	-
Împotrivă	-

2ex.OM/CV/CA conține 2 pagini și anexa

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ

Nr. ____/____/____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE – locuință A.N.L.

Nr. ____/____/____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Art.1.

➤ **MUNICIPIUL SEBEȘ**, cu sediul Primăriei în Municipiul Sebeș, str. Piața Primăriei, nr.1, județul Alba, telefon 0258731004, 0258731006, fax 0258734187, cod fiscal 4331201 reprezentat prin *Primar Dorin NISTOR*, în calitate de LOCATOR - pe de o parte, și

➤ _____ domiciliat în Sebeș, str. _____, nr. _____, jud. Alba, legitimat cu C.I. seria _____, nr. _____, eliberata de SPCLEP. _____, la data de _____, CNP : _____, în calitate de LOCATAR (chiriaș) - pe de altă parte,

În temeiul H.C.L. nr. ____/____ privind repartizarea în regim de închiriere a apartamentului construit din fonduri A.N.L. situat administrativ în Sebeș, Cartier/strada _____, bloc _____, scara _____, ap. _____, părțile, de comun acord, au procedat la încheierea prezentului contract, având următoarele clauze:

II.OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1 – Obiectul prezentului contract este **închirierea imobilului/locuință construită din fonduri A.N.L.**, situat administrativ în Sebeș, Cartier _____, bloc. _____, scara _____, ap. _____, jud. Alba, înscris în C.F. _____, nr. cad. _____.

Art. 2.2. – Imobilul/locuința prevăzut la Art. 2.1. este compus din:

-
-
- Cote părți comune pe apartament, în suprafață de _____ mp.
- Suprafața construită desfășurată a locuinței identificate la Art. 2.1. este de _____ mp.

Art. 2.3. – Locuința închiriată va fi folosită de chiriaș și familia sa, compusă din titularul contractului și următorii membri:

-
-
-

Art.2.4. – Locuința se va preda chiriașului în starea fizică descrisă în cuprinsul procesului – verbal de predare-primire, încheiat între părțile contractante.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3.1.– Prezentul contract se încheie (conform prevederilor Art. 8, alin. (4) din Legea nr. 152/1998) pe o durată de 5 ani și intră în vigoare la data de _____ și este valabil până în data de _____, inclusiv, cu posibilitatea prelungirii pe o perioadă de câte un an, prin act adițional semnat de părțile contractante, conform reglementărilor legale în materie.

Art.3.2. – Solicitarea de prelungire a contractului se depune de către locatar cu cel puțin 60 de zile calendaristice înaintea de expirarea contractului, însoțită de documentele solicitate de către locator, prevăzute în Anexa 1 parte integrantă din prezentul contract.

Art.3.3. – În cazul în care părțile nu convin prelungirea contractului de închiriere, locatarul este obligat să predea, în termen de 5 zile lucrătoare, locuința închiriată pe bază de proces verbal de predare-primire, în starea fizică în care a fost primit.

IV. PREȚUL CONTRACTULUI

Art.4.1. – Pentru folosința spațiului închiriat, locatarul (chiriașul) datorează o chirie lunară, valabilă pentru anul _____, în cuantum de _____ lei, din care cota de virat către ANL în valoare de _____ lei, calculată conform prevederilor legale - Art. 15 alin. (23) din H.G. nr. 962/2001, republicată și fișei de calcul, conform Anexei nr. 2.

Art.4.2. – Chiria datorată conform art. 4.1 se va achita lunar, în numerar, la casieria Primăriei Municipiului Sebeș, prin virament bancar în contul RO36TREZ00521A300530XXXX deschis la Trezoreria Sebeș, sau prin alte mijloace de plată electronice acceptate de locator, până în ultima zi a lunii pentru care se datorează plata.

Art.4.3. – Neplata chiriei la termenul stabilit prin prezentul contract, atrage după sine penalități de 0,1% pe zi din suma datorată pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență.

Art. 4.4. – Cuantumul chiriei se va actualiza anual și va fi revizuit în funcție de vârsta solicitantului, veniturile nete realizate de familia acestuia și de rata anuală a inflației.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art. 5.1. - Locatorul are următoarele obligații :

- a) să predea spațiul închiriat în stare normală de folosință, pe bază de proces - verbal;
- b) să se abțină de la orice fel de acțiuni care ar avea drept consecință tulburarea locatarului în folosința locuinței;
- c) să garanteze locatarul pentru eventualele vicii ascunse ale spațiului închiriat;
- d) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente);
- e) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii;
- f) să verifice, cel puțin o dată la 6 luni, modul de întreținere a spațiului închiriat de către locatar (chiriaș);

Art.5.2.- Locatarul are următoarele obligații:

- a) să întrețină spațiul închiriat în bună stare, ca un adevărat proprietar;
- b) să plătească chiria datorată conform art. 4.1, la termenul prevăzut în contract, cheltuielile de întreținere (apă rece, apă caldă, energie electrică, energie termică, gaze naturale, canalizare, salubritate, telefon, cablu TV, radio, etc.).
- c) să nu efectueze în spațiul închiriat nici un fel de modificări sau amenajări interioare sau exterioare;
- d) să nu subînchirieze total sau parțial locuința închiriată;
- e) să efectueze reparațiile locative care-i cad în sarcină pentru ca spațiul să nu se degradeze (lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă);
- f) să nu schimbe destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii de plin drept al contractului;
- g) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii, în cazul în care defecțiunile s-au produs din culpa sa. 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;
- h) să asigure și să întrețină curățenia locuinței, precum și a părților de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- i) să răspundă pentru luarea măsurilor necesare de protecție împotriva incendiilor și a celor care privesc poluarea mediului, referitoare la spațiul ce face obiectul prezentului contract.
- j) să predea spațiul care face obiectul închirierii în stare fizică bună, liber de orice sarcini, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul – verbal de predare-primire, în termen de 5 zile lucrătoare de la încetarea contractului;
- k) pe perioada derulării contractului de închiriere al imobilului costurile la care se referă lit. g) nu vor fi decontate de către Municipiul Sebeș și nici nu se vor compensa cu chiria datorată conform contractului, acestea vor fi suportate în totalitate de locatar;
- l) să respecte întocmai Normele de apărare împotriva incendiilor, conform Anexei 3 la prezentul contract;

m) să comunice locatorului orice schimbare a locului de muncă și orice modificare privind veniturile realizate de familia acestuia, în termen de 30 zile lucrătoare de la producerea acestora;

n) să nu constituie sediu social pentru orice entitate juridică;

o) să comunice în termen de 30 zile calendaristice de la data producerii orice modificare intervenită în:

- starea civilă;

- numărul persoanelor aflate în întreținere, componența familiei;

- situația sa locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietatea și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietatea unității administrativ teritoriale, sau a unității în care își desfășoară activitatea, aflată în raza administrativ-teritorială a localității în care deține locuința actuală;

p) să permită atât reprezentatului locatorului cât și administratorului imobilului accesul în locuință, în vederea citirii contoarelor și a verificării locuinței;

q) să transmită anual până la data de 31 ianuarie documente din care să rezulte venitul net lunar pe membru de familie, realizat în ultimele 12 luni.

VI. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 6.1. – Rezilierea pe cale judecătorească are loc la cererea locatorului în următoarele cazuri:

a) chiriașul nu a respectat oricare dintre clauzele contractuale ce nu intră sub incidența rezilierii de plin drept și fără punere în întârziere, la care poate apela locatorul;

b) chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau folosirea normală a locuinței/imobilului;

c) chiriașul a devenit proprietar al unui alt imobil (locuință), pe raza Municipiului Sebeș, pe parcursul derulării contractului;

d) ca urmare a sesizării asociației de locatari, sau ca urmare a sesizării din oficiu, a neachitării de către chiriaș a obligațiilor de plată ce-i revin din cheltuielile comune – pe o perioadă de 3 luni consecutiv.

Art. 6.2. – Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești, chiriașul urmând a fi obligat la plata sumelor restante rezultând din chiria, dobânzile și penalizările aferente până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Art. 6.3. – **Contractul se reziliază de plin drept și fără punere în întârziere – printr-o simplă înștiințare a locatarului**, în următoarele situații speciale:

a) chiriașul nu plătește chiria integrală, inclusiv penalitățile, după caz, 3 luni consecutiv de la data scadentă a obligației de plată;

b) chiriașul nu mai folosește efectiv spațiul închiriat o perioadă de 3 luni consecutiv, ori schimbă destinația acestuia;

c) dacă chiriașul face transformări neautorizate sau a pricinuit însemnate stricăciuni apartamentului/locuinței ori clădirii în care este situat aceasta, sau instalațiilor și oricăror alte bunuri aferente lor, precum și dacă subînchiriază sau înstrăinează, fără drept, în tot sau părți ale acestora.

Art. 6.4. – În aceste cazuri contractul încetează începând cu data primirii de către locatar a adresei scrise a locatorului prin care se comunică rezilierea de plin drept a contractului.

Art. 6.5. – În termen de 5 zile de la data la care prezentul contract încetează, locatarul are obligația să se prezinte la sediul locatorului, în vederea predării locuinței de către acesta și a plății tuturor obligațiilor față de bugetul local, după caz.

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.7. – Prezentul contract încetează în următoarele cazuri:

1) la expirarea termenului contractual;

2) prin acordul de voință al părților contractante;

3) prin denunțare unilaterală de către una din părți cu un preaviz de 30 de zile;

4) în termen de 30 de zile de la data părăsirii locuinței de către titularul contractului, sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat continuarea închirierii locuinței;

5) prin rezilierea acestuia pe cale judecătorească, sau de plin drept și fără punere în întârziere.

VIII. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA CONTRACTULUI

Art.8. – Subînchirierea locuinței sau cesiunea prezentului contract sunt interzise sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

IX. FORȚA MAJORĂ

Art. 9. – Forța majoră apără de răspundere partea care o invocă și o dovedește potrivit legii.

X. LITIGII

Art.10. – Disensiunile de orice natură, ce decurg din executarea prezentului contract, dacă nu sunt rezolvate pe cale amiabilă în termen de 30 de zile de la apariția lor, sunt de competența instanțelor judecătorești de drept comun.

XI. CLAUZE FINALE

Art.11.1 – Chiriașul răspunde de respectarea normelor P.S.I. specifice spațiului de locuit.

Art.11.2. – Prezentul contract poate fi modificat numai prin act adițional, încheiat de comun acord de către părțile contractante.

Prezentul contract s-a încheiat în două exemplare originale, astăzi _____, data semnării lui.

Prezentul contract cuprinde un număr de _____ pagini.

LOCATOR

Municipiul Sebeș

Prin:

PRIMAR, Dorin NISTOR

LOCATAR

DIRECȚIA VENITURI

Director ex. Carmen – Luminița TOMA

Birou Contencios Juridic, Administrație,
Transparență Decizională și Arhivă
Șef-birou, Delia GLIGOR; Întocmit, _____

Comp. PATRIMONIU și TRANSPORT
Inspector superior _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, RADU CRISTIAN



SECRETAR MUNICIPIU
VLAD CRISTINA ELENA



ANEXA la Contractul de închiriere nr. _____ / _____

Compartimentul Patrimoniu și Transport

Nr. _____ / _____

PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

a locuinței construite din fonduri ANL situată administrativ în Municipiul Sebeș,
str. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, jud. Alba,
aflată în domeniul privat al Municipiului Sebeș cu nr. de inventar _____

În conformitate cu prevederile H.C.L. nr. _____ / _____, s-a aprobat închirierea locuinței
construite din fonduri ANL situată administrativ în Municipiul Sebeș, str. _____, bl. _____,
sc. _____, ap. _____, jud. Alba, aflată în domeniul privat al Municipiului Sebeș cu nr. de inventar
_____.

S-a încheiat astăzi _____, prezentul proces-verbal în 2 (două) exemplare

Între:

Municipiul Sebeș, prin Comisia numită cu Dispoziția nr. _____ / _____ în calitate de
proprietar - *predător*

și

_____, în calitate de chiriaș - *primitor*

Consemnându-se astfel că s-a procedat la predarea-primirea imobilului (locuință), al
apartamentului construit din fonduri ANL, în suprafață totală de _____ mp Ad, situat
administrativ în Sebeș, str. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, jud. Alba, imobil aflat în
domeniul privat al Municipiului Sebeș cu nr. de inventar _____.

Locuința a fost predată și a fost dotată cu următoarele obiecte de inventar:

- corpuri radiante (calorifere) buc.
- chiuvetă bucatărie + baterie..... buc.
- chiuvetă baie + baterie.....buc.
- cadă baie+baterie flexibilă-duș.....buc.
- vas W.C. cu rezervor și capacbuc.
- aplice.....buc.
- oglindă baie.....buc.
- etajeră baie.....buc.
- suport prosop.....buc.
- suport hârtie igienică.....buc.
- prize simplebuc.
- prize duble buc
- întrerupător simplubuc.
- întrerupător dublubuc.
- panou siguranțe electricebuc.
- soneriebuc.
- raord mașină automata de spălat.....buc.
- INDEX CONTOR apă baie..... mc.
- INDEX CONTOR apă baie mică.....mc.
- INDEX CONTOR gaz..... mc.
- INDEX CONTOR electric..... kWh.
- chei yală buc
- cartel interfon buc

Obiectele mai sus menționate constituie obiecte de inventar, constatându-se existența acestora la fața locului, iar starea în care se află este

De menționat este că, la momentul predării apartamentului, starea acestuia este

Predător,
MUNICIPIUL SEBEȘ

prin
Comisia numită prin Dispoziția nr. ____ / ____
_____ – președinte

_____ – membru

_____ – membru

Primitor,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, RADU CRISTIAN



SECRETAR MUNICIPIU
VLAD CRISTINA ELENA

