



ROMANIA
Județul PNeamț
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMȚ



HOTĂRÂREA

nr. 143 din 26 mai 2022
privind schimbarea destinației locuinței situată în str. Radu Teoharie, bl. D3,
sc. C, ap. 33, aparținând domeniului privat al orașului Targu-Neamț
în locuința de serviciu și aprobarea Regulamentului privind
repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu
din orașul Targu-Neamț

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) art. 15 alin (2), art.120 alin.(1) și art.121 alin (1) și alin.(2) din Constituția României, republicată;
- b) art. 3 și 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985 ratificată prin Legea nr.199/1997;
- c) art. 7 alin. (2) din Codul Civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- d) Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- e) Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- f) HG nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

- a) referatul de aprobare înregistrat cu nr. 7.176/SIsT din 18.05.2022,
- b) raportul de specialitate al compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Targu-Neamț, înregistrat cu nr. 7.177/SIsT din 18.05.2022,
- c) avizul Comisiilor de Specialitate din cadrul Consiliului Local;

În 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 administrativ.

Consiliul Local al Orașului Târgu-Neamț, întrunit în cea de-a 19-a ședință ordinara , din mandatul 2020-2024, adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. Se aproba schimbarea destinației locuinței situată în str. Slt. Radu Teoharie, bl. D3, sc. C, ap. 33 din locuința din domeniul privat al orașului Targu-Neamț în locuința de serviciu.

Art.2. Se aproba „Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu din orașul Targu-Neamț”, conform Anexei.

Art. 3. Serviciul Investiții și Transporturi, compartiment Fond Locativ, din cadrul Primăriei orașului Targu-Neamț va asigura aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunica, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al unității administrativ-teritoriale, în termenul prevăzut de lege, primarului orașului Targu-Neamț, prefectului județului Neamț, se depune în format electronic la pagina de internet

www.primariatarguneamt.ro, in subeticheta “CONSILIUL LOCAL – Hotarari ale Consiliului Local”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Andrei Aciocarlanoae

CONTRASEMNEAZĂ
pentru SECRETARUL GENERAL UAT,
C.j. Sabin Isabela, aflat in C.O,
Sef Serviciu Iftode Oana

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestării autenticității Hotărârii de Consiliu Local nr.143/26.05.2022			
PROCEDURA DE VOT UTILIZATA		Vot prin vot deschis	
HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: majorității 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 prezenti la adoptarea hotărârii		17
4	Numărul voturilor „PENTRU”		17
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”	Voturile „ABȚINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	0
6	Numărul voturilor „ABȚINERE”		0
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		2
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		0

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, ulterioare adoptării Hotărârii de Consiliu Local nr.143/26.05.2022		
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii	26.05.2022
2	Comunicarea către primar	06.2022
3	Comunicarea către prefectul județului	06.2022
4	Comunicarea către persoanele cărora li se adresează	06.2022
5	Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu	06.2022

REGULAMENT
privind repartizarea si inchirierea locuintelor de serviciu
din orasul Targu-Neamt

Art.1. Locuintele de serviciu din fondul locativ al orasului Targu-Neamt se inchiriaza functionarilor publici, precum si angajatilor din Administratia Publica Locala si din institutiile publice aflate pe raza administrativ-teritoriala a orasului Targu-Neamt, dupa cum urmeaza: ANAF, SPITAL, POLITIE, APIA, INVATAMANT, EDUCATIE SI CULTURA si alte institutii publice.

Art.2. Inchirierea si repartizarea locuintelor de serviciu pentru persoanele prevazute la art. 1 se face in conformitate cu dispozitiile Legii locuintei nr. 114/1996 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, care se completeaza cu dispozitiile Hotararii Guvernului nr. 1.275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii locuintei nr. 114/1996 cu modificarile ulterioare, ale Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 40/1999 privind protectia chiriilor si stabilirea chiriei pentru spatiile cu destinatia de locuinte, aprobata cu modificari prin Legea nr. 241/2001, Legii nr. 153/2017 privind salarizarea personalului platit din fonduri publice, Legii nr. 188/1999 privind Statutul functionarului public, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si ale prezentului regulament.

Art.3. (1) Prezentul regulament se aplica in vederea atribuirii locuintelor de serviciu din fondul locativ al orasului Targu-Neamt.

2) Prin fond locativ al orasului Targu-Neamt, in acceptiunea prezentului regulament, se intelege: locuintele aflate atat in proprietatea orasului Targu-Neamt, cat si in administrarea orasului Targu-Neamt.

Art.4. Beneficiaza de locuinta de serviciu, functionarii publici, precum si angajatii din institutii publice centrale si locale, care nu detin sau nu au detinut, individual sau in comun, impreuna cu sotii lor, in proprietate o locuinta in localitatea in care isi desfasoara activitatea, cu exceptia cotelor-parti din locuinte dobandite prin mostenire.

Art.5. (1) Nu beneficiaza de locuinta de serviciu angajatii din institutiile publice, persoanele care:

- au instrainat, o locuinta in orasului Targu-Neamt, dupa data de 01.01.1990 sau detin in proprietate o locuinta in orasul Targu-Neamt;
- au beneficiat de sprijinul statului pentru realizarea unei locuinte pe raza teritoriala a orasului Targu-Neamt;

(2) Neeligibilitatea pentru atribuirea unei locuinte de serviciu exista si in cazul in care sotii/sotiile se afla in una din situatiile mentionate la alin. (1).

Art.6. La atribuirea unei locuinte de serviciu, se va tine seama de urmatoarele criterii (C):
C1 - situatia locativa;
C2 - nivelul studiilor;
C3 – vechimea in institutia publica a solicitantului;
C4 - starea de sanatate a solicitantului si a membrilor de familie ai acestuia (sot/sotie, copii aflati in intretinere sau in plasament);
C5 - situatia familiala a solicitantului;
C6 - venitul net/membru de familie (sot, sotie, copii);

C7 - vechimea cererii de atribuire a unei locuinte;

Art.7. Punctajul acordat in cadrul fiecarui criteriu prevazut la art. 6 este urmatorul:

C 1: situatia locativa

- 1.1. Navetist**15 puncte;**
1.2. Chirias in imobil proprietate a unei personae fizice**10 puncte;**
1.3. Tolerat in spatiu de parinti/rude/prieteni/alte persoane..... **5 puncte;**

C2: nivelul studiilor

- 2.1. cu scoala generala, fara pregatire profesionala si/sau cu specializare la locul de munca.....**8 puncte;**
2.2. cu studii medii, fara pregatire profesionala si/sau cu specializare la locul de munca..... **10 puncte;**
2.3. cu pregatire profesionala, prin studii medii sau profesionale de specialitate si/sau prin studii superioare de scurta durata.....**13 puncte;**
2.4. cu studii superioare.....**15 puncte;**

C 3: vechimea solicitantului in institutia publica

- 3.1. pana la 1 an vechime se acorda.....**1 punct**
3.2. pentru fiecare an vechime in institutia publica se acorda.....**1 punct, fara a depasi 10 puncte**

C 4: starea de sanatate a solicitantului si a membrilor de familie ai acestuia (sot/sotie, copii aflati in intretinere sau in plasament)

- 4.1. membrii familiei (sotul/sotia, copiii aflati in intretinere ori in plasament) sufera de o boala si sunt incadrati in grad de invaliditate ori sunt suferinzi, invaliditate gr.I.....**10 puncte;**
4.2. membrii familiei (sotul/sotia, copiii aflati in intretinere ori in plasament) sufera de o boala si sunt incadrati in grad de invaliditate ori sunt suferinzi, invaliditate gr.II.....**8 puncte;**
4.3. membrii familiei (sotul/sotia, copiii aflati in intretinere ori in plasament) sufera de o boala si sunt incadrati in grad de invaliditate ori sunt suferinzi, invaliditate gr.III.....**6 puncte;**
4.4. membrii familiei (sotul/sotia, copiii aflati in intretinere ori in plasament) sufera de o boala si sunt incadrati in grad de invaliditate ori sunt suferinzi de TBC.....**4 puncte;**

C 5: situatia familiala a solicitantului

- 5.1. casatorit cu copii.....**10 puncte;**
5.2. familie monoparentala.....**8 puncte;**
5.3. casatorit fără copii.....**6 puncte;**
5.4. necasatorit, vaduv, divortat fara copii in intretinere.....**5 puncte;**

C 6: venitul net/membru de familie (sot, sotie, copii) in ultimele 12 luni

- 6.1. salariul minim pe economie.....**8 puncte;**
6.2. intre salariul minim pe economie si salariul mediu brut pe economie.....**10 puncte;**

C 7: vechimea cererii de atribuire a unei locuinte

7.1. pentru fiecare an intreg de vechime a cererii se acorda cate**1 punct.**

Art.8. (1) Stabilirea ordinii de prioritate in repartizarea locuintelor de serviciu se face de catre Comisia de analiza si stabilirea ordinii de prioritate pentru repartizarea locuintelor de serviciu.

(2) Lucrarile comisiei vor fi consemnate in procese-verbale care trebuie sa cuprinda motivele de admitere sau de respingere a cererilor privind atribuirea unei locuinte de serviciu.

(3) Fiecare solicitare este evaluata individual de fiecare membru al comisiei, iar punctajul final se stabileste ca urmare a deliberarii membrilor comisiei.

(4) In caz de egalitate, se vor avea in vedere punctajele realizate de fiecare solicitant per criteriu, in ordinea descrescatoare a ponderii criteriilor. In cazul inregistrarii unor punctaje egale, solicitantii vor fi departajati in functie de situatia locativa constatata la data evaluarii, avand prioritate, numai in acest caz, solicitantii a caror situatie locativa este sau poate deveni, in mod iminent, grava. Daca nici acest criteriu nu este suficient, departajarea se poate face in functie de vechimea cererii solicitantului, luandu-se in considerare data efectiva a inregistrarii cererii (ziua/luna/anul), avand prioritate in acest caz solicitantul a carui cerere are vechime mai mare. In cazul cand departajarea nu se poate efectua nici in baza acestor criterii, au prioritate solicitantii care au punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protectie sociala (starea civila + starea de sanatate actuala, in aceasta ordine).

(5) Ordinea de prioritate propusa de comisie se aproba prin hotarare a Consiliului Local.

(6) Dupa aprobare, listele se vor afisa la sediul si pe site-ul fiecarei institutii beneficiara.

(7) Contestatiile cu privire la stabilirea accesului la locuintele de serviciu precum si la acordarea prioritatilor in solutionarea cererilor se vor adresa reprezentantului legal al institutiei publice care administreaza locuintele, in termen de 7 zile de la afisarea listelor prevazute la alin.(6).

(8) Solutionarea contestatiilor se va realiza in termen de 15 zile de la primire, in conditiile legii.

(9) Repartitiile se propun de catre Comisia prevazuta la alin. (1) si se aproba prin hotarare a Consiliului Local in baza si cu respectarea ordinii de prioritate aprobata potrivit alin.(5).

Art.9. (1) Cererile pentru atribuirea unei locuinte de serviciu se depun la registratura Primariei orasului Targu-Neamt si vor fi insotite de urmatoarele inscrisuri:

- a)** declaratie autentica pe proprie raspundere a solicitantului ca nu a instrainat si nu detine o locuinta proprietate personala sau in coproprietate in localitatea in care isi desfasoara activitatea, cu exceptia cotelor-parti din locuinte dobandite prin mostenire, nu a beneficiat de sprijinul statului pentru realizarea unei locuinte pe raza teritoriala a orasului Targu-Neamt (in original);
- b)** declaratie autentica pe proprie raspundere a sotului/sotiei ca nu a instrainat si nu detine o locuinta proprietate personala sau in coproprietate in localitatea in care isi desfasoara activitatea, cu exceptia cotelor-parti din locuinte dobandite prin mostenire, nu a beneficiat de sprijinul statului pentru realizarea unei locuinte pe raza teritoriala a orasului Targu-Neamt (in original);
- c)** adeverinta eliberata de catre Serviciul/Compartimentul Resurse Umane din cadrul institutiei publice care sa ateste vechimea in institutie (pe teritoriul orasului Targu-Neamt, pentru institutiile publice centrale), functia detinuta, studiile (in original);
- d)** adeverinta de la locul de munca al solicitantului, al sotului/sotiei (in original) sau orice alte acte eliberate de catre autoritatile statului care sa dovedeasca veniturile realizate in ultimele 12 luni, ca urmare a desfasurarii unei activitati generatoare de venituri;

- e) certificatul de casatorie al solicitantului (in copie);
- f) certificatul de nastere al copilului, dupa caz actul de incredintare a copilului in plasament (in copie);
- g) inscrisuri cu caracter medical, daca este cazul (sufera de o boala si sunt incadrati in grad de invaliditate ori sunt suferinzi, invaliditate gr.I, gr.II, gr.III, TBC) (in copie);
- h) sentinta de divort sau certificate de deces al sotului/sotiei, daca este cazul (in copie);
- i) contractul de inchiriere vizat de Administratia Locala a Finantelor Publice Targu-Neamt (in copie).

Art.10. (1) Se va urmări ca, prim criteriu, la atribuirea locuințelor de serviciu, numărul de camere al locuinței să fie în concordanță cu numărul membrilor de familie, prin familie înțelegându-se sot/sotie și copiii aflați în întreținere conform Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Atribuirea locuințelor de serviciu disponibile se va face în ordinea descrescătoare a punctajului obținut. În caz de egalitate, se vor avea în vedere la alin.(1) punctajele realizate de fiecare solicitant per criteriu, în ordinea criteriilor menționate la art.7.

Art.11.(1) Contractul de închiriere va avea următoarele anexe:

- proces-verbal de predare-primire a locuinței;
- fișa suprafetei locative închiriate;
- fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare.

Contractul de închiriere, precum și cele 3 anexe vor fi semnate de către Primarul orașului Targu-Neamt, precum și de către chirias.

(2) Contractele de închiriere prevăzute la alin.(1) constituie anexa la contractul individual de muncă/raportul de serviciu al beneficiarilor, iar instituțiile cu care se va încheia contracte/protocoale de colaborare sunt obligate să aducă la cunoștința unității administrativ teritoriale Targu-Neamt orice modificare la contractele de muncă ale beneficiarilor de locuință de serviciu.

(3) Contractele de închiriere cu privire la locuințele de serviciu se încheie pe o durată de 3 ani, cu posibilitatea prelungirii, cu perioade succesive de 3 ani. Repartitia locuinței își produce efectele pe perioada valabilității condițiilor enumerate la art.4.

(4) Titularii contractelor de închiriere sunt obligați să locuiască în locuințele de serviciu atribuite și le este interzis să subînchirieze către terți, în tot sau în parte, spațiul locativ atribuit cu titlu de locuință de serviciu. În cazul în care se constată, cu ocazia verificărilor, că nu sunt respectate aceste dispoziții, respectiv, locuința este nelocuită mai mult de 3 luni consecutive, se va proceda la rezilierea contractului și evacuarea chiriasului. Dacă se constată subînchirierea, contractul de închiriere devine nul de drept.

(5) Închirierea locuințelor de serviciu se face în condițiile prevăzute de Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în condițiile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriasilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinație de locuire, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările ulterioare.

(6) Contractul de închiriere se reziliază înainte de termenul stabilit în următoarele cazuri:

- a) la cererea chiriasului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;
- b) la cererea proprietarului, atunci când chiriasul nu a achitat și cheltuielile cu utilitățile cel puțin 3 luni consecutive, a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricărui alte bunuri aferente sau a înstrăinat fără de drept părți ale acestora și/sau are un comportament care face imposibilă conviețuirea cu ceilalți chiriasi din imobil sau împiedică folosirea normală a locuinței;

c) atunci cand se constata ca spatiul locativ atribuit cu titlu de locuinta de serviciu este nelocuita mai mult de 3 luni consecutive sau este subinchiriată catre terti, in tot sau in parte.

(7) In toate cazurile de reziliere chiria se datoreaza pana la predarea efectiva a locuintei.

(8) Contractul de inchiriere al locuintei de serviciu inceteaza de drept la data pierderii valabilitatii oricareia dintre conditiile enumerate la art.4.

(9) In aceste cazuri locatarul este obligat sa predea locuinta in termen de 30 zile de la data incetarii activitatii in cadrul institutiilor publice de pe teritoriul orasului Targu-Neamt sau dobandirii unei locuinte.

(10) Chiria si taxele privind utilitatile se datoreaza pana la data predarii locuintei.

(11) Locuintele de serviciu inchiriate in conditiile prezentei hotarari nu pot fi cumparate.

(12) Prezentul regulament se supune reglementarilor privitoare la protectia datelor cu caracter personal.

Anexa la
Regulamentul privind repartizarea si inchirierea
locuintelor de serviciu din orasul Targu-Neamt

MODEL CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. /

CAP. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :

1. Oraș Târgu Neamț, cu personalitate juridica, cu sediul în Târgu Neamț, str. Ștefan cel Mare nr. 62, jud. Neamț, tel 0233/790245, fax 0233/790508, cod fiscal nr. 2614104, cont RO05TREZ49321A300530XXXX deschis la Trezoreria Târgu Neamț, reprezentată legal prin primarul orașului **Vasilică Harpa**, în calitate de **LOCATOR**,

și

2. Dl/Dna _____, cu domiciliul in _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, jud. _____, având CNP _____, legitimat cu BI/CI seria _____ nr. _____, eliberat/eliberată de _____ la data de _____, în calitate de **LOCATAR**, in baza repartitiei nr. _____, emisa prin HCL nr. _____,

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 de serviciu (denumită în continuare locuință), situat în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, județul _____.

2.2. Locuința este compusă din _____ camere în suprafață de _____ m² (cameră _____ m², cameră _____ m², cameră _____ m²), dependințe în suprafață de _____ m² (baie _____ m², bucătărie _____ m², WC _____ m², debara _____ m², cămară _____ m², boxă _____ m², hol _____ m², pod _____ m², pivniță _____ m², boxă _____ m²) si terasă _____ m², folosite în exclusivitate si _____ m², folosite în comun.

2.3. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chirias si de familia sa compusă din: _____ (chirias), _____ (soție/sot), _____ (fiu/fiică).

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. Termenul de închiriere este de **3 ani** cu începere de la data de _____ pana la data de _____.

3.2. La expirarea termenului, contractul poate fi prelungit cu acordul ambelor părți, prin act adițional la prezentul contract, cu perioade succesive de 3 ani.

CAP. IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

4.1. Chiria lunara aferenta locuintei inchiriate este de _____ **lei/luna**, calculata in conformitate cu prevederile art. 8 din Legea nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte-republicare, cu modificarile si completarile ulterioare, modificat de art. 1, pct. 4 din Legea nr. 151/27.06.2017 privind aprobarea OUG nr. 30/2017. Chiria se datoreaza incepand cu data de _____,

4.2. Chiria se va plăti lunar, pana la data de 30 a lunii in curs pentru luna urmatoare, la sediul Primariei orasului Targu Neamt - Serviciul Venituri, Impozite si Taxe.

4.3. Chiria stabilita la alin. 4.1 se va calcula conform prevederilor Ordonantei de Urgenta nr. 40/1999 cu modificarile si completarile ulterioare, iar sumele incasate din chiriile platite de persoanele care beneficiaza de locinta de serviciu se fac venit la bugetul local.

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

4.5. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de intarziere, incepand cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibila, fara ca majorarea sa poata depasi totalul chiriei restante.

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

4.7. In cazul locatarului cu grad de handicap, conform 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 4.1 - 4.6 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, scări exterioare, 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, instalații de antena colectivă, telefonie etc.).

5.2. LOCATARUL se obligă:

- a) Să ia în primire bunul dat în locațiune, să folosească bunul cu prudență și diligență.
- b) Să depună în termen de **30 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 instituției sau prin virament bancar în contul RO05TREZ49321A300530XXXX deschis la Trezoreria Târgu Neamț.
Garanția se va recalcula până la data indexării anuale a chiriei, în funcție de aceasta indexare și va fi depusă în contul locatarului.
- Neconstituirea garanției conform prevederilor prezentului contract atrage rezilierea contractului de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată (pact comisoriu).
- c) Să achite lunar chiria aferentă locuinței închiriate, conform art. 4.1-4.6. 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 folosință asupra locuinței 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 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;
- l) 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.
- m) Să plătească cheltuielile de întreținere și utilități în termen, inclusiv penalitățile de întârziere (dacă este cazul);
- n) Să încheie contracte cu furnizorii de utilități (apă, canal, energie electrică, etc.) și să achite contravaloarea lor;
- 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 locator, contractul de închiriere se reziliază 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) în termen de **1 luna** sa se constituie în asociație de locatari;

s) sa asigure accesul în locuința a reprezentanților locatorului și a asociației de locatari pentru verificarea instalațiilor interioare și a întregului apartament (modificări aduse locuinței cu sau fără acordul locatorului).

5.3. Locatorul și locatarul își asumă toate obligațiile și răspunderile prevăzute în Legea nr. 307/2006, privind apărarea împotriva incendiilor.

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 pierderea 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 ;

e) reziliere.

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 Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;

e) locatarul a părăsit locuința; prin părăsirea locuinței înțelegând că acesta nu a locuit în ea o perioadă mai mare de 3 luni de zile neîntrerupt, fără nici o justificare (spitalizare cu îngrijire medicală etc.) ;

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 locatorul, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței de serviciu;

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

j) 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;

k) în situația în care locatarul nu constituie garanția conform prevederilor prezentului 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) 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

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 locatorului.

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

Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____, în 3 exemplare originale.

**Locator,
Orașul Târgu-Neamț**

Primar,

Locatar,