

R O M Â N I A
J U D E Ţ U L N E A M Ţ
M U N I C I P I U L R O M A N
C O N S I L I U L L O C A L

HOTĂRÂRE

Nr. ____ din 29.03.2018

**privind modificarea anexei nr. 2 la H.C.L. nr. 30/2014 privind
modificarea unor contracte**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN

Examinând expunerea de motive nr. 5593 din 21.03.2018 înaintată de către domnul Lucian-Ovidiu Micu – Primarul municipiului Roman, precum și raportul de specialitate nr. 5594 din 21.03.2018 întocmit de către Biroul Juridic-Contencios;

Văzând avizul nr. ____ din 29.03.2018 al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, avizul nr. ____ din 29.03.2018 al Comisiei juridice precum și avizul pentru legalitate nr. ____ din 29.03.2018 dat de către Secretarul Municipiului Roman;

Având în vedere prevederile legii nr. 152/1998R cu modificările și completările ulterioare și ale H.G. nr. 952/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile art. 36, alin. 2, lit. „c”, ale art. 36, alin. 2, lit. „d”, precum și ale alin. 6, lit. „a”, pct. 14 din Legea nr. 215/2001R;

În temeiul art. 45, alin. 1, lit. „a” și ale art. 115, alin. 1, lit. „b” din Legea nr. 215/2001R privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă modificarea anexei nr. 2 din H.C.L. nr. 30/2014, conform **anexei** la prezenta hotărâre.

Art. 2. Hotărârea se va comunica potrivit legii prin grija secretarului municipiului persoanelor și autorităților interesate.

**Președinte de ședință,
Consilier,
Petru FARCAȘI**

**Contrasemnează,
Secretarul Municipiului Roman,
Gheorghe CARNARIU**

CONTRACT CADRU

DE ÎNCHIRIERE A LOCUINTELOR A.N.L.

nr. _____ din data de _____

I. PĂRȚILE CONTRACTULUI

Art. 1. SC MUNICIPAL LOCATO SERV SA cu sediul în localitatea ROMAN, str. Ștefan cel Mare nr. 259 (C2), județul Neamț, înmatriculată la Registrul Unic sub nr. J27 / 314 / 2009 cod unic de înregistrare 25357255, cont nr. RO61RNCB0198108716310001 deschis la BCR Roman, reprezentată prin dl. Ing. Vasile Constantin Damaschin, denumită în continuare **LOCATOR**, și

Dl./Dna....., cu domiciliat la adresa din str.nr.....jud....., legitimat cu seria nr., eliberat de la data de, tel..... în calitate de **LOCATAR**

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2.1. Obiectul contractului îl constituie închirierea unei locuințe ANL situată în str.....nr.....bl.....sc.....et.....ap....., mun. Roman, jud. Neamț, compusă dincamere, în suprafață totală de mp, conform schiței tehnice - anexa 1 la prezentul contract.

Art. 2.2. Predarea-primirea spațiului ce face obiectul prezentei închirieri se face pe bază de proces verbal, ce constituie anexa nr. 2 la prezentul contract.

Art. 2.3. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de locatar și membrii săi de familie care au primit repartiție pentru locuință, prevăzută în Anexa nr..... la prezentul contract.

III. DURATA ÎNCHIRIERII

Art. 3.1. Contractul de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinței, începând cu data de și până la data de După expirarea acestei perioade contractuale prelungirea contractului de închiriere se face succesiv, pe perioade de câte un an.

Art. 3.2. Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile prezentului contract, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 1 an de închiriere

neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului, caz în care valabilitatea contractului de închiriere încetează la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 3.3. Vânzarea locuințelor prevăzute se face conform prevederilor art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare și cu respectarea legislației în vigoare.

IV. CHIRIA

Art. 4.1. Chiria lunară, stabilită între părțile contractante drept preț al locațiunii, este în suma de lei. Valoarea chiriei se poate modifica în următoarele situații:

a) La recalcurarea chiriei pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani;

b) La actualizarea anuală a cuantumului chiriei, în funcție de coeficientul de pondere și rata anuală a inflației, prevăzută de legea locuințelor ANL;

c) În funcție de veniturile nete pe membru de familie ale titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni, prin aplicarea coeficienților în funcție de anul recepției la terminarea lucrărilor, ponderați potrivit prevederilor legale;

d) În alte condiții prevăzute de lege.

Art. 4.2. Chiria prevăzută la articolul precedent se plătește lunar, ziua scadenței plății fiind data de a fiecărei luni.

Art. 4.3. În cazul neîndeplinirii în termen de 30 de zile de la data scadenței a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, conferă locatorului dreptul de a cere și a primi de la chiriaș, pe lângă suma datorată, majorări de întârziere în cuantum de 0,1% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere.

Art. 4.4. În cazul în care chiriașul întârzie efectuarea plății chiriei convenite cu mai mult de 3 luni, locatorul este îndreptățit ca, pe lângă recuperarea debitelor restante și perceperea majorărilor de întârziere, să dispună unilateral încetarea locațiunii și rezilierea de plin drept a contractului fără somație, fără acordarea unui termen de grație și fără pronunțarea unei hotărâri judecătorești. (pact comisoriu de grad III)

Art. 4.5. Pentru orice întârziere în plată, executarea silită a chiriașului se va face pe baza prezentului contract, ce constituie titlu executoriu, prin acordul de voință al părților.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 5.1. Obligațiile locatorului

- să predea spațiul închiriat pe bază de proces-verbal de predare-primire, împreună cu inventarul complet al tuturor bunurilor care se află în respectivul spațiu;

- să asigure condițiile necesare pentru folosirea corespunzătoare a spațiului conform destinației și scopului pentru care a fost închiriat;

- să încaseze lunar contravaloarea chiriei și a majorărilor de întârziere atunci când este cazul;
- să înscrie în contract, conform actelor depuse de titularul contractului, persoanele din familie care vor locui împreună cu acesta;

Art. 5.2. Obligațiile locatarului

- să întrețină și să folosească spațiul închiriat, asigurând evitarea oricăror degradări a acestuia;
- să execute la timp și în bune condiții, pe cheltuiala sa, lucrări de întreținere și reparații curente, după obținerea în prealabil a acordului scris al locatorului;
- să nu efectueze în nici un fel lucrări de construcții, investiții, modernizări, amenajări, demolări, înlocuiri sau alte operațiuni de acest gen ce ar putea afecta în vreun fel funcționalitatea sau structura de rezistență, aspectul arhitectural sau interiorul spațiului închiriat, fără acordul scris al locatorului, precum și fără avizele și autorizațiile prevăzute de lege;
- să asigure curățenia și igienizarea spațiilor aflate în folosință exclusivă sau comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- **să plătească integral, în cuantumul și la termenele prevăzute prin contract, chiria lunară, precum și orice alte obligații de plată;**
- să plătească separat, furnizorilor de servicii/utilități, prețul corespunzător pentru utilitățile corespunzătoare spațiului închiriat (energie electrică și termică, apă, gaze, telefon, etc)
- să respecte cu strictețe destinația imobilului închiriat, normele igienico-sanitare, de pază, de prevenire și stingere a incendiilor, precum și alte dispoziții legale în vigoare, răspunzând pentru orice fel de pagube produse din cauza sa;
- să permită reprezentanților locatorului să controleze periodic modul cum este folosit și întreținut spațiul închiriat;
- **să nu încheie acte juridice cu terții, persoane fizice sau juridice, care să aibă ca obiect (parțial sau total) spațiul ce face obiectul prezentului contract, cum ar fi subînchirierea, concesiunea, comodatul, cesiunea contractului, sau orice alt act, indiferent de natura sa, fără aprobarea prealabilă a locatorului;**
- la încetarea / rezilierea contractului, indiferent de cauză, chiriașul se obligă să elibereze imediat spațiul și să-l predea locatorului în stare perfectă de funcționare, neocupat, curat, igienizat și liber de orice fel de sarcini / sau obligații, împreună cu inventarul primit, pe bază de proces verbal de predare-primire;
- **titularul de contract nu poate prelua în spațiu alte persoane decât cele definite ca familie (soț, copii, părinți, părinții soților, ginerii, nurorile și copii acestora). În caz contrar contractul de închiriere se reziliază cu un preaviz de 30 de zile de la proprietarul spațiului (administrator);**
- să nu efectueze, fără acordul locatorului, nici o modificare în structura interioară a suprafeței locative închiriate.
- să notifice locatorului dobândirea în proprietate de către el și/sau de către ceilalți membrii de familie cu care locuiește împreună, a unei locuințe, în termen de zile de la data dobândirii;

- locatarul se obliga sa prezinte locatorului, pana la sfarsitul fiecarui trimestru, adeverinta eliberata de catre Asociatia de Proprietari la care este arondat, privind plata la zi a cheltuielilor de întreținere; in situatia in care locatarul inregistreaza restante mai mari de 90 de zile catre Asociatia de Proprietari , locatorul va declansa procedura legala de reziliere a contractului si de evacuare din imobil, cu obligarea la plata integrala a debitelor datorate pentru spatiul inchiriat.

Art. 5.3. În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, precum și în cazul titularului de contract, nerezident, care, fără a fi detașat, nu a mai folosit locuința mai mult de 2 ani, fără întrerupere, închirierea continuă, după caz:

- a) în beneficiul soțului sau al soției, dacă a locuit împreună cu titularul;
- b) în beneficiul descendenților sau al ascendenților, dacă au locuit împreună cu acesta;
- c) în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

În cazul mai multor cereri, beneficiul contractului de închiriere se dispune prin hotărâre judecătorească.

În lipsa persoanelor care pot solicita locuința, potrivit alin. 1, contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului ori de la împlinirea termenului de 2 ani de nefolosire neîntreruptă a locuinței.

VI. ÎNCETAREA VALABILITĂȚII CONTRACTULUI

Art. 6. Încetarea valabilității contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la:

- a) **la cererea locatarului**, cu condiția notificării prealabile într-un termen de 60 de zile;
 - b) **la cererea locatorului** atunci când:
 - chiriașul nu a achitat cel puțin 3 luni consecutiv;
 - chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
 - chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;
 - chiriașul nu a achitat contravaloarea facturilor la utilități timp de 3 luni consecutiv;
- titularul de contract și/sau alt membru al familiei dobândește în proprietate un spațiu locativ în municipiul Roman;
- titularul de contract și soția / soțul desfășoară activitatea profesională în altă locație decât municipiul Roman;

VI. DISPOZIȚII SPECIALE

Art. 7.1. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea parțială sau totală a obligațiilor ce le revin, conform prevederilor prezentului contract.

Art. 7.2. Orice notificări sau comunicări adresate chiriașului, ce vizează executarea contractului, vor fi făcute de locator, fie la adresa imobilului în care se află spațiul închiriat, fie la domiciliul chiriașului.

Comunicările adresate locatorului vor fi făcute de chiriaș la sediul social al locatorului.

Art. 7.3. Prezentul contract se completează cu dispozițiile cuprinse în actele normative în vigoare pe durata desfășurării sale. De asemenea, fac parte integrantă din contract anexele, precum și toate actele adiționale, valabil semnate de părți.

Art. 7.4. Pentru orice modificare sau completare a prezentului contract este necesar acordul scris al tuturor părților.

Art. 7.5. Eventualele litigii generate de neexecutarea, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. Dacă acest lucru nu este posibil, competența revine instanței judecătorești de drept comun.

LOCATOR

CHIRIAȘ



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1

www.primariaroman.rc

Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604 E-mail: primaria@primariaroman.rc

**Emitent: Cabinet Primar
Nr. 5593 din 21.03.2018**

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind modificarea anexei nr. 2 din H.C.L. nr. 30/2014 privind aprobarea/moficarea unor contracte

Prin H.C.L. nr. 30/2014 a fost aprobat contractul cadru de închiriere al locuințelor A.N.L.

Din momentul aprobării acestui contract și până în prezent, au intervenit mai multe modificări legislative, acestea prevăzând printre altele, faptul că aceste contracte de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinței, faptul că se prelungesc succesiv, pe o perioadă de câte un 1 an, precum și clauze referitoare la:

- a) revizuirea cuantumului chiriei, în funcție de vârsta solicitantului;
- b) actualizarea anuală a cuantumului chiriei;
- c) aplicarea de penalități de 0,1%/zi din suma datorată, pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență;
- d)interzicerea cedării dreptului de folosință a locuinței, de către titularul contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

Pe fondul modificarilor legislative aparute, anumite clauze din modelul cadru de contract aprobat prin H.C.L. nr. 30/2014 nu mai corespund cerintelor legale actuale, astfel încât, în scopul adaptării contractului la normele juridice impuse de legiutor, determinate de caracterul particular al acestui tip de locuințe, se impune actualizarea contractului și armonizarea lui la actuala legislație.

Drept pentru care rugăm domnii consilieri să analizeze și să se pronunțe prin vot.

**Primarul Municipiului Roman,
Lucian-Ovidiu MICU**



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1

www.primariaroman.rc

Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604 E-mail: primaria@primariaroman.rc

Emitent: BIROUL JURIDIC-CONTENCIOS

Nr. 5594 din 21.03.2018

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind modificarea anexei nr. 2 din H.C.L. nr. 30/2014 privind aprobarea/moficarea unor contracte

Văzând expunerea de motive și proiectul de hotărâre înaintate de Primarul municipiului Roman-dl. Lucian Ovidiu Micu, am constatat că acestea îndeplinesc condițiile de legalitate și oportunitate.

Din punct de vedere al oportunității

Prin H.C.L. nr. 30/2014 a fost aprobat contractul cadru de închiriere al locuințelor A.N.L.

Din momentul aprobării acestui contract și până în prezent, au intervenit mai multe modificări legislative, acestea prevăzând printre altele, faptul că aceste contracte de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinței, faptul că se prelungesc succesiv, pe o perioadă de câte un 1 an, precum și clauze referitoare la:

- a) revizuirea cuantumului chiriei, în funcție de vârsta solicitantului;
- b) actualizarea anuală a cuantumului chiriei;
- c) aplicarea de penalități de 0,1%/zi din suma datorată, pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență;
- d)interzicerea cedării dreptului de folosință a locuinței, de către titularul contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

Pe fondul modificarilor legislative aparute, anumite clauze din modelul cadru de contract aprobat prin H.C.L. nr. 30/2014 nu mai corespund cerintelor legale actuale, astfel încât se impune actualizarea contractului și armonizarea lui la actuala legislație.

Din punct de vedere al legalității

Urmare a evoluției și modificării cadului legislativ în materia închirierii locuințelor ANL, este necesară compatibilizarea și armonizarea contractului cadru cu legislația actuală și alinierea clauzelor contractuale actuale la condițiile și normele juridice prevazute de modificările legislative.

Drept pentru care apreciez prezentul proiect de hotărâre ca fiind legal și oportun, și recomand adoptarea lui.

**Biroul Juridic-Contencios,
Corina-Ionela POPA**

PROIECT