

REGULAMENT CADRU DE CONVIEȚUIRE PENTRU LOCATARIILE DIN CĂMINELE/ INTERNATELE PROPRIETATEA MUNICIPIULUI ROMAN ȘI ADMINISTRATE DE UNITĂȚILE DE ÎNVĂȚĂMÂNT DIN MUNICIPIULUI ROMAN

CAPITOLUL I DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1

(1) Prevederile prezentului regulament se aplică chiriașilor (locatarilor) care locuiesc în spațiile de cazare din căminele/internatele proprietate a Municipiului Roman și administrate de unitățile de învățământ din municipiul Roman;

(2) Prezentul regulament stabilește cadrul juridic unitar privind conviețuirea în căminele /internatele unităților de învățământ, definind modalitățile și condițiile ce trebuie îndeplinite de către locator și locatari/chiriași;

Art. 2 Spațiul de cazare, denumit în continuare spațiu de locuit, este *camera* situată într-unul din căminele/internatele școlare care se atribuie cu chirie, unor persoane sau familii cu posibilități materiale reduse, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.

Art. 3 La elaborarea regulamentului s-au avut în vedere și au fost respectate prevederile următoarelor acte normative:

- Legea 1/2011 a educației naționale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 61/1991 privind sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

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

- **familie:** soțul, soția și copiii acestora aflați în întreținere.
- **copil:** copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul adoptat, precum și copilul încredințat unuia sau ambilor soți în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutelă.
- **persoană singură:** persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și se gospodărește singură;

- **familie monoparentală:** este familia formată din persoana singură și copiii în vârstă de până la 18 ani aflați în întreținere și care locuiesc împreună cu aceasta;

- **contract de închiriere:** actul juridic prin care se atribuie folosința spațiului de locuit și se stabilesc drepturi și obligații ale locatorului (proprietarului sau titularului dreptului de administrare) și ale chiriașului privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea spațiului de locuit.

CAPITOLUL II REGULI GENERALE

Art. 5

(1) În scopul asigurării unor condiții optime de cazare, unitatea de învățământ administrează clădirea căminului în beneficiul elevilor iar în limita locurilor disponibile și în beneficiul altor chiriași.

(2) Prin spații de cazare se înțeleg:

2.1 camerele de locuit,

2.2 spațiul comun format din: grupurile sanitare (băi, WC), holurile de trecere, scările interioare, balcoanele, logii și alte spații de folosință comună (depozite, ghene de gunoi etc.).

Art. 6 Cazarea temporară se face în baza contractului de închiriere aprobat de către Consiliul de Administrație al unității de învățământ în conformitate cu legislația specifică în vigoare și cu prevederile prezentului regulament.

Art. 7 Contractul de închiriere se încheie pe perioadă determinată de un an, de către titularul dreptului de administrare, respectiv unitatea de învățământ.

Art. 8

(1) Contractul de închiriere poate fi prelungit la solicitarea scrisă a locatarului în termenul prevăzut în contract, cu respectarea următoarelor condiții:

-unitatea de învățământ nu utilizează spațiul respectiv pentru cazarea elevilor;

-chiriașul nu figurează cu debite restante la plata chiriei și/sau a cheltuielilor cu serviciile de utilități publice (energie electrică, energie termică, apă, canal, salubritate), întreținere, reparații și administrare;

- chiriașul nu a înregistrat abateri de la Regulamentul de Ordine Interioară;

(2) În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească spațiul de locuit la expirarea termenului contractual, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

(3) Chiriașul are obligația de a achita chiria, contravaloarea serviciilor de utilități publice (energie electrică, energie termică, apă, canal, salubritate), cheltuielile de întreținere, reparații și administrare până la data expirării duratei contractului;

Art. 9 Locatarii care solicită cameră în chirie trebuie să facă dovada că au venituri (adeverință de salariat, talon de pensie, etc.) pentru a-și putea achita chiria lunară și contravaloarea utilităților cheltuielile de întreținere, reparații și administrare până la data expirării duratei contractului;

Art. 10

(1) Cazarea locatarilor se face contra cost, cuantumul minim al chiriei pentru spațiile disponibile în incinta unităților de învățământ fiind fixat prin hotărâre de Consiliu Local al Municipiului Roman.

(2) Orice modificare a chiriei printr-un act normativ sau hotărâre a Consiliului Local, ulterioare încheierii contractului, dă dreptul locatorului să procedeze la recalcularea chiriei.

(3) Neplata chiriei și a utilităților la termenul prevăzut prin contract, duce la calcularea și încasarea de penalități în baza cuantumului stabilit de Consiliul de Administrație a unității de învățământ în conformitate cu legislația în vigoare la data respectivă.

(4) Neplata chiriei și a utilităților la termenele stabilite prin contractul de închiriere și prin orice alte angajamente asumate în legătură cu clauzele acestuia, duce la rezilierea de drept a contractului de închiriere și evacuarea locatarului.

Art. 11

(1) Rezilierea de drept a contractului de închiriere și evacuarea chiriașului se fac pe cale administrativă, cu înștiințare prealabilă, în cazul nerespectării de către chiriaș a oricărei obligații asumate prin contractul de închiriere și orice alte angajamente asumate în legătură cu clauzele acestuia.

(2) Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit și evacuarea chiriașului se mai face și în următoarele situații:

- a) la cererea chiriașului ;
- b) atunci când chiriașul nu a achitat chiria sau contravaloarea serviciilor de utilități publice (energie electrică, energie termică, apă, canal) și a cheltuielilor de întreținere, reparații și administrare aferente spațiului de locuit ocupat;
- c) locatarul a dobândit în proprietate o locuință;
- d) locatarul nu a respectat clauzele contractuale.

Art. 12 Locatarii sunt obligați să permită accesul în locuință a personalului delegat/împuternicit de către conducerea unității de învățământ pentru îndeplinirea atribuțiilor specifice locatarului (controale de rutină, citirea contoarelor,verificarea instalațiilor, tulburarea liniștii publice, etc.).

Art. 13 Este interzisă tulburarea liniștii locatarilor între orele 13⁰⁰ - 14⁰⁰ și 22⁰⁰ - 08⁰⁰, prin producerea de zgomote, alarmă sau prin folosirea oricărui aparat electric sau electronic, obiect ori instrument muzical la intensitate mare, care generează zgomote sau vibrații peste limitele admise de lege.

Art. 14

(1) Orice modificare interioară sau exterioară a spațiului se va face numai cu acordul scris al conducerii unității de învățământ și eventualele îmbunătățiri devin de drept proprietatea unității, fără nici o obligație de despăgubire din partea acesteia.

(2) Cererea de aprobare a solicitării cu privire la îmbunătățirea condițiilor de locuit se va depune de către chiriaș, cu toate accesoriile necesare (schițe, expertize, avize, etc), la conducerea unității de învățământ, răspunsul urmând a fi primit în termen de 30 de zile.

Art.15 Curățenia în camerele închiriate, spațiile comune și în perimetrul căminului/internatului se face de către locatari, care au obligația:

- să mențină camera și spațiile comune în perfectă stare de curățenie;
- să solicite efectuarea de dezinsecții și deratizări, în conformitate cu normele igienico-sanitare;
- să nu arunce resturi menajere, pungii, hârtii, obiecte folosite, s.a. pe fereastră, în zona verde a căminului sau în instalațiile sanitare.

CAPITOLUL III OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI/LOCATARULUI

Art. 16 Locatarii au următoarele obligații:

a) să respecte contractul încheiat cu unitatea de învățământ, Regulamentul de Ordine Interioară și prezentul regulament;

- b) să plătească chiria și cotele de întreținere afișate pe lista lunară de plată conform contractului de închiriere și a oricăror angajamente asumate în legătură cu clauzele acestuia;
- c) să folosească bunul conform destinației stabilite prin contract;
- d) să nu cazeze clandestin persoane străine de cămin, să nu subînchirieze spațiul primit în folosință altor persoane fizice sau juridice;
- e) să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau 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;
- g) să nu aducă nicio modificare tehnică și arhitecturală elementelor de construcții și instalații fără acordul scris al conducerii unității de învățământ;
- h) să respecte prevederile Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor în scopul prevenirii și reducerii riscului de producere a incendiilor;
- i) să nu introducă în cămin și să întrețină în camere păsări și animale;
- j) să nu introducă, să nu păstreze și să nu folosească în cămin arme, droguri, substanțe toxice, stupefiante, muniții, otrăvuri;
- k) să nu practice jocuri de noroc în incinta clădirii;
- l) să nu deterioreze pereții, mobilierul și instalațiile din dotarea camerei și/sau din dotarea comună a fiecărui etaj și a clădirii;
- m) să nu distrugă pereții, mobilierul și instalațiile din dotarea camerei și/sau din dotarea comună a fiecărui etaj și a clădirii;
- n) să predea administratorului căminului/internatului unității de învățământ, la mutare, spațiul de cazare în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare preluare întocmit la preluarea locuinței;
- o) să păstreze curățenia, astfel încât să evite apariția unui focar de infecție care să afecteze sănătatea celor din jur.
- p) să efectueze dezinsecția și deratizarea camerei ori de câte ori este nevoie pentru stingerea unui focar în conformitate cu legislația în vigoare;
- q) să anunțe orice modificare survenită cu privire la datele familiale, locul de muncă, telefonul de contact permanent, etc. în termen de 5 zile de la data apariției situației respective;
- r) să aibă un limbaj civilizată în relațiile cu colegii și personalul din administrația căminului;
- s) să conviețuiască în condiții de respect reciproc și să asigure crearea și menținerea unei atmosfere prietnice de învățatură, odihnă și recreere;
- ș) să nu tulbure liniștea publică, să nu organizeze petreceri în camere, cu zgomot, muzică, cu aparatele audio date la maximum etc., care deranjează colegii și aduc prejudicii bunei conviețuirii în cămin sau a integrității bunurilor acestuia;
- t) să asigure respectarea normelor igienico-sanitare, normelor tehnice, de protecție a muncii, PSI, protecția mediului înconjurător precum și a actelor normative specifice activității desfășurate;
- ț) să suporte toate amenziile și penalitățile primite de la instituțiile publice abilitate să verifice și să execute control pe linie de mediu, sanitar-veterinar, Poliție, Jandarmerie, ISU, din culpa sa în calitate de locatar.

Art. 17 În camera de locuit sunt interzise următoarele:

- a) să cazeze clandestin persoane străine de cămin;
- b) să subînchirieze spațiul primit în folosință ca locuință altor persoane fizice sau juridice;
- c) să schimbe destinația spațiului închiriat;
- d) să aducă modificări tehnice și arhitecturale asupra elementelor de construcții și a instalațiilor fără acordul scris al conducerii unității de învățământ;
- e) să introducă în cămin și să crească/întrețină în camere păsări și animale;
- f) să introducă, să păstreze și să folosească în cămin arme, droguri, substanțe toxice, stupefiante, muniții, otrăvuri;

- g) să practice jocuri de noroc în incinta clădirii;
- h) să deterioreze pereții, mobilierul și instalațiile din dotarea camerei;
- i) să distrugă pereții, mobilierul și instalațiile din dotarea camerei;
- j) să schimbe destinația spațiului închiriat;
- k) să aibă un comportament neadecvat și un limbaj necivilizat;
- l) să tulbure liniștea publică, să organizeze petreceri în camere, cu zgomot, muzică, cu aparatele audio date la maximum etc., care deranjează colegii și aduc prejudicii bunei conviețuirii în cămin sau a integrității bunurilor acestuia;

Art. 18 Pe spațiile comune sunt interzise următoarele:

- a) introducerea și/sau depozitarea în cadrul ansamblului a substanțelor chimice, explozibililor sau a substanțelor poluante, a deșeurilor precum și a oricăror alte materiale sau bunuri care prin natura lor sau printr-o greșită întrebuințare pot conduce la apariția unor situații periculoase;
- b) depozitarea deșeurilor menajere în alte locuri decât cele special amenajate cât și depozitarea acestora cu titlu provizoriu pe holul, scara, terasa sau în subsolul imobilului;
- c) blocarea și depozitarea în spațiile comune sau instalarea în acest perimetru a oricăror obiecte;
- d) deteriorarea pereților (atât interiori cât și exteriori) spațiilor comune, înțelegând prin aceasta: murdărirea, pictarea, spargerea sau găurirea acestora;
- e) deteriorarea elementelor de iluminat, a accesoriilor aparținând ferestrelor, ușilor, balustradelor, instalațiilor, mobilierului, etc din spațiile comune;
- f) accesul pe terasele căminului/internatului;
- g) accesul în incinta camerei centralei tehnice și a subsolului tehnic;
- h) organizarea de petreceri în cadrul spațiilor comune ale căminului/internatului (terase, holuri, scară și subsoluri).
- i) fumatul pe holuri, scările căminului/internatului, în subsoluri – în perimetrul spațiilor comune.
- j) desfășurarea în spațiile comune, de activități generatoare de poluare fonică, poluare prin emisii de noxe sau poluare de orice altă natură, care ar putea conduce la deteriorarea acestor spații și/sau la tulburarea liniștii celorlalți locatari;
- k) să distrugă pereții, mobilierul și instalațiile din dotarea comună a fiecărui etaj și a clădirii;

CAPITOLUL IV OBLIGAȚIILE LOCATORULUI/ADMINISTRATORULUI

Art. 19 Locatorul/ administratorul are următoarele obligații:

- a) să închirieze spațiul pe baza unui Contract de închiriere ce va conține, obligatoriu, următoarele capitole:

1. Datele de identificare ale chiriașului (nume, prenume chiriaș; nume, prenume membri de familie; număr telefon mobil personal; număr de telefon al persoanei desemnate pentru preluarea informațiilor din partea administrației în situații de urgență, în cazul în care chiriașul nu poate fi contactat ; număr și marcă mașină personală –după caz).

2. Obiectul contractului

3. Durata contractului

4. Obligațiile părților (conform prezentului regulament și ale Regulamentului de Ordine Interioară)

5. Prețul contractului

6. Răspunderea contractuală

7. Condiții de încetare și reziliere a contractului

8. Modalitatea de soluționare a litigiilor

9. Clauze finale

b) să fie receptiv la toate problemele ridicate de chiriași și să ia toate măsurile care se impun pentru rezolvarea operativă a problemelor ridicate de aceștia;

c) să intervină operativ pentru menținerea în bună stare de folosință a tuturor spațiilor, bunurilor și instalațiilor din dotarea căminului;

d) să manifeste exigență în urmărirea respectării de către personalul căminului și locatarii a Regulamentului de ordine interioară al căminului, precum și pentru menținerea ordinii, curățeniei în camere și în spațiile de folosință comună și respectarea regulilor de bună conviețuire;

e) să fie imparțial în relațiile cu locatarii și să monitorizeze atât exercitarea funcției de administrare a căminului, cât și respectarea contractului de închiriere și a regulamentelor menționate anterior;

f) să aibă un comportament corect și un limbaj civilizată în relațiile cu locatarii;

g) să efectueze controale cu personal specializat pentru a verifica starea contoarelor, instalațiilor de încălzire, de apă, repartitoarelor de costuri pentru căldură sau dacă există reclamații din partea celorlalți chiriași, în funcție de problema semnalată;

CAPITOLUL V SANCTIUNI ȘI CONTRAVENTII

Art. 20 Nerespectarea obligațiilor stabilite prin prezentul regulament se sancționează în funcție de gravitatea faptelor conform:

- Regulamentului de ordine interioară stabilit de fiecare unitate școlară în corelare cu prezentul regulament;

- Codului Civil

- Codului de Procedură Civilă,

- Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

- Legea nr. 61/1991 privind sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire

socială, a ordinii și liniștii publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

Art. 21 Neîndeplinirea obligațiilor stabilite în prezentul regulament, dacă nu intră sub incidența codului penal, constituie contravenții și se sancționează după cum urmează:

(1) pentru nerespectarea prevederilor art. 17, lit. a, art.18, lit c, f, cu amendă între 100-150 lei;

(2) pentru nerespectarea prevederilor art.17, lit.g,k, art 18 lit . g, cu amendă între 150 – 200 lei;

(3) pentru nerespectarea prevederilor art.13, art.17, lit.e, h, l, art 18 lit. b, d,e,h, i, cu amendă între 200-300 lei;

(4) pentru nerespectarea prevederilor art.17, lit.b,c, d, f,i, j, art 18 lit. a,j, k cu amendă între 300- 600 lei;

Art. 22 Dacă prin săvârșirea contravenției au fost pricinuite pagube materiale, în sarcina contravenientului vor fi reținute și daune, calculate de către o persoană autorizată.

Art. 23 Contravențiile la prezenta hotărâre se constată prin proces verbal încheiat în forma prevăzută de O.G. nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor.

Art. 24. Constatarea contravențiilor săvârșite la prezenta hotărâre se face de către:

a. agenției Poliției Locale.

b. reprezentanții altor instituții abilitate;

Art. 25 În situația în care contravenientul a fost sancționat cu amendă și a fost obligat și la despăgubiri, o dată cu procesul-verbal i se va comunica și înștiințarea de plată. În înștiințarea de plată se va face mențiunea cu privire la obligativitatea achitării amenzii și, după caz, a despăgubirii, în termen de 15 zile de la comunicare, în caz contrar urmând să se procedeze la executarea silită.

Art. 26

(1) Contravenientul poate achita pe loc sau în termen de cel mult 48 de ore de la data încheierii procesului-verbal ori după caz, de la data comunicării acestuia, jumătate din minimul amenzii, agentul constator făcând mențiune despre această posibilitate în procesul - verbal.

(2) Plata amenzii se face la Direcția de Taxe și Impozite a Municipiului Roman iar o copie de pe chitanță se predă de către contravenient agentului constator sau se trimite prin poștă organului din care acesta face parte, în termenul prevăzut la alin. (1).

(3) În cazul în care contravenientul a achitat jumătate din minimul amenzii prevăzute de prezenta hotărâre, pentru fapta săvârșită, precum și valoarea daunelor, orice urmărire încetează.

Art. 27 Împotriva procesului-verbal de constatare a contravenției și de aplicare a sancțiunii se poate face plângere la Judecătoria Roman.

Art. 28 Locatarii pot fi evacuați din cămin pe cale administrativă, cu înștiințare prealabilă, în cazul nerespectării obligațiilor asumate prin contractul de închiriere și orice alte angajamente asumate în legătură cu:

- a) Neplata chiriei sau a facturilor la utilități;
- b) încălcarea repetată a prevederilor art 17 și 18 din prezentul regulament.

CAPITOLUL VI DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

Art. 29 Toate cererile și sesizările chiriașilor pot fi făcute în scris și depuse la Registratura unității școlare ce administrează căminul/internatul școlii, ori comunicate administratorilor sau personalului tehnic de permanență, în funcție de problema sesizată.

Art. 30 Contractele de închiriere încheiate de unitățile de învățământ, aflate în derulare, își mențin valabilitatea până la expirarea duratei închirierii și se actualizează cu prevederile prezentului regulament.

Art. 31 Fiecare unitate de învățământ din Municipiul Roman care administrează cămine /internate proprietatea Municipiului Roman, va proceda la elaborarea și aprobarea în Consiliul de Administrație a propriului Regulament de Ordine Interioară pe baza prezentului Regulament cadru de conviețuire pentru locatarii din căminele/internatele proprietatea Municipiului Roman și administrate de unitățile de învățământ din Municipiul Roman.