

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMAN
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

Nr. ___ din 26.11.2020

**privind aprobarea contractului cadru pentru inchirierea
locuintelor ANL**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 22602 din 18.11.2020 inițiat de către dnul Leonard Achiriloaei - Primarul municipiului, precum și raportul de specialitate nr. 22720 din 19.11.2020 întocmit de către Direcția Juridică și Administrație Publică;

Văzând avizul pentru legalitate nr. ___ din __.11.2020 dat de către Secretarul municipiului Roman, avizul favorabil nr. ___ din __.11.2020 al Comisiei pentru Administrație Publică Locală, Sport și Turism, precum și nr. ___ din __.11.2020 al Comisiei Juridice;

În conformitate cu dispozițiile art. 8, alin. 4 din Legea nr. 152/1998R privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare și cele ale art. 15, al. 13-17 din H.G. nr. 962/2001 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;

În temeiul art. 129, alin. 2, lit. „b” și alin. 6, lit. „a”, al art. 136, alin. 1 și alin. 8, al art. 139, alin. 3, al art. 140, precum și al art. 196, alin. 1, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art. I. Aprobă Contractul cadru de închiriere pentru locuintele ANL conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. De la data prezentei se abrogă art. 9 din H.C.L. nr. 25 din 31.01.2019, respectiv modelul cadru al contractului de inchiriere a locuințelor A.N.L. (anexa nr. 6).

Art. 3. Cu punerea în aplicare și ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se împuternicește Direcția Municipal Locato Roman.

Art. 4. Prezenta hotărâre se va comunica potrivit legii, prin grija Secretarului general al municipiului Roman, autorităților și persoanelor interesate.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚA
Consilier,
Teodora BACIU

CONTRASEMNEAZĂ
Secretarul general al Municipiului Roman,
Gheorghe CARNARIU

PROIECT



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604



Emitent: DIRECTIA MUNICIPAL LOCATO ROMAN

Str. Ștefan cel Mare, nr. 259(C2), Roman, jud. Neamț, cod postal 611040

Cod Fiscal : 40103820

Telefon 0233/742280, e-mail: directiamunicipallocalato@yahoo.com

CONTRACT DE INCHIRIERE A LOCUINTELOR A.N.L.

Nr. ___ din data de ___

I. PĂRȚILE CONTRACTULUI

Art.1. DIRECTIA MUNICIPAL LOCATO ROMAN, cu sediul în mun. ROMAN, str. Ștefan cel Mare, nr.259(C2), jud.Neamț, CUI 40103820, cont bancar RO30TREZ49221G300530XXXX deschis la Trezoreria Roman, reprezentată prin dl. Ec. Lucian Ioan Pascariu, denumită în continuare LOCATOR,

și

DI./Dna., domiciliat în mun. Roman, str.bl.....sc.....
ap.....Neamț, legitimat cu C.I. seria..... nr., eliberat de SPCLEP Roman la data de
tel. în calitate de LOCATAR

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Obiectul contractului îl constituie închirierea unei locuințe ANL situată în mun. Roman, str....., bl....., sc....., et....., ap....., jud. Neamț, compusă din camere, 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 locatarul care a primit locuința și membrii săi de familie prevăzuți în Anexa nr.1 la prezentul contract.

III. DURATA ÎNCHIRIERII

Art. 3.1. Contractul de închiriere se încheie **pe o perioadă de 5 ani**, 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, **la cererea titularului de contract, depusă cu 30 de zile înainte de data de expirare a contractului.**

Art. 3.2. **In cazul în care părțile nu convin prelungirea contractului de închiriere, locatarul este obligat să predea locuința pe baza de proces verbal de predare-primire, liberă de orice sarcini și în stare normală de folosință.**

Locatarul este obligat la plata chiriei prevazute in contract, a cheltuielilor ce decurg din folosirea partilor si instalatiilor comune ale cladirii si a cheltuielilor de intretinere pana la data eliberarii efective a locuintei, precum si la repararea prejudiciilor de orice natura cauzate locatorului pana la acea data

Art. 3.3. Cu privire la prezentul contract nu opereaza tacita relocatiune.

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 recalcularea chiriei pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani;
- b) La actualizarea anuală a quantumului 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 ultima zi a lunii.

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 quantum de 0,05% 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 architectural 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;
- 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;
- 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 30 zile de la data dobândirii;
- sa locuiasca efectiv in locuinta inchiriata fara a o lasa nefolosita o perioada mai mare de 3 luni;
- sa nu cedeze dreptul de folosinta a locuintei inchiriate altor persoane care nu sunt inscrise in Fisa locativa ;
- 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 intretinere; in situatia in care locatarul inregistreaza restante mai mari de 3 luni 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, , 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.

Familia, în sensul prevederilor prezentei legi, este compusă din sot/sotie, copii si/sau alte persoane aflate în întreținerea sotului/sotiei, dacă persoanele aflate în întreținere nu realizează venituri.

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 3 luni de nefolosire neîntreruptă a locuinței.

VI. ÎNCETAREA VALABILITĂȚII CONTRACTULUI

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

- 1) reziliere unilaterală la inițiativa locatarului,** cu condiția notificării prealabile într-un termen de 60 de zile;
- 2) reziliere unilaterală la inițiativa locatorului în următoarele situații:**
 - a) chiriașul nu a achitat chiria timp de 3 luni consecutiv;
 - b) 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;

- c) chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- d) chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;
- e) chiriașul nu a achitat contravaloarea facturilor la utilități timp de 3 luni consecutiv;
- f) titularul de contract și/sau alt membru al familiei dobândește în proprietate o alta locuinta;
- g) chiriashul si/sau celelalte persoane trecute în Fisa locativa nu locuiesc efectiv in locuinta inchiriata timp de trei luni consecutiv;
- h)- titularul de contract și soția / soțul / persoanele majore inscrise in Fisa Locativa desfășoară activitatea profesională în altă localitate decât municipiul Roman.
- i)-in locuinta inchiriata, in urma verificarilor repetate, sunt gasite alte persoane decat cele inscrise in Fisa locativa constatandu-se ca locatarul a subinchiriat, transmis sau cedat dreptul de folosinta a locuintei.

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

LOCATAR

DIRECTOR

CONTABIL SEF

SEF SERVICIU FOND LOCATIV

CONSILIER JURIDIC

Viza CFP.

Intocmit



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1

www.primariaroman.ro

Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604, E-mail: primaria@primariaroman.ro



Emitent: CABINET PRIMAR

Nr. 22602 din 18.11.2020

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea contractului cadru de inchiriere a locuintelor ANL

Prin art. 9 din H.C.L. nr. 25 din 31.01.2019 a fost aprobat modelul cadru al contractului de inchiriere a locuintelor ANL (anexa 6)

În momentul aprobării acestui contract nu au putut fi anticipate toate situațiile care ar putea să apară pe parcursul derulării contractului, fapt care a condus la apariția unor încălcări de către chiriași al regimului de utilizare a locuintelor ANL, așa cum rezultă din referatul cu numărul 22122/11.11.2020, înaintat de Direcția Municipal Locato, în calitate de administrator al fondului locativ al Municipiului Roman

Astfel, pentru o mai bună desfășurare a raporturilor contractuale între locator și locatar cât și pentru o administrare și gestionare cât mai corectă a locuintelor ANL, este necesară aprobarea unui nou contract cadru de inchiriere a locuintelor ANL, conform anexei la prezentul proiect de hotărâre.

Față de cele de mai sus, vă rog să vă pronunțați prin vot.

Prezentul referat de aprobare, însoțit de proiectul de hotărâre se va transmite către Direcția Juridică și Administrație Publică în vederea întocmirii raportului de specialitate.

Inițiator
Primarul Municipiului Roman,
Leonard ACHIRILOAEI



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604, E-mail: primaria@primariaroman.ro



Emitent: Direcția Juridică și Administrație Publică
Nr. 22720 din 19.11.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea contractului cadru de inchiriere a locuințelor ANL

Din punct de vedere al oportunității:

Prin art. 9 din H.C.L. nr. 25 din 31.01.2019 a fost aprobat modelul cadru al contractului de inchiriere a locuințelor ANL (anexa 6).

În momentul aprobării acestui contract nu au putut fi anticipate toate situațiile care ar putea să apară pe parcursul derulării contractului, fapt care a condus la apariția unor încălcări de către chiriași al regimului de utilizare a locuințelor ANL, așa cum rezultă din referatul cu numărul 22122/11.11.2020, înaintat de Direcția Municipal Locato, în calitate de administrator al fondului locativ al Municipiului Roman

Astfel, pentru o mai bună desfășurare a raporturilor contractuale între locator și locatar cât și pentru o administrare și gestionare cât mai corectă a locuințelor ANL, apreciez oportuna aprobarea unui nou contract cadru de inchiriere a locuințelor ANL, conform anexei la prezentul proiect de hotărâre.

Din punct de vedere al legalității:

Sunt incidente în cauza dispozițiile art. 8, alin. 4 din Legea nr. 152/1998R privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare și cele ale art. 15, alin. 13 - 7 din H.G. nr. 962/2001 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

Față de cele de mai sus, vă rog să vă pronunțați prin vot.

**Direcția Juridică și Administrație Publică,
Jr. Camelia RUSU**