



ROMANIA
JUDETUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
GEOAGIU



HOTĂRÂREA nr. 120/2022

privind modificarea Anexei 2 la HCL Geoagiu nr. 106/30.08.2022 privind aprobarea listei de repartizare a locuințelor destinate închirierii pentru tineri, în anul 2022, construite de Agenția Națională pentru Locuințe, în orașul Geoagiu

Consiliul Local al orașului Geoagiu, județul Hunedoara;

Având în vedere proiectul de hotărâre nr. 121/26.09.2022, referatul de aprobare al primarului orașului Geoagiu nr. 121/26.09.2022, prin care se propune modificarea Anexei 2 la HCL Geoagiu nr. 106/30.08.2022 privind aprobarea listei de repartizare a locuințelor destinate închirierii pentru tineri, în anul 2022, construite de Agenția Națională pentru Locuințe, în orașul Geoagiu, raportul de specialitate al Compartimentului Juridic și Executării Silite nr. 124/26.09.2022, precum și avizele favorabile ale comisiilor de specialitate înregistrate sub nr. 358/29.09.2022, nr. 361/29.09.2022 și nr. 364/29.09.2022;

Având în vedere adresa Instituției Prefectului județul Hunedoara nr. 8174/19.09.2022 prin care se arată că este necesară înlocuirea sintagmei "majorări de întârziere" cu "penalități de întârziere" în cuprinsul modelului de contract de închiriere pentru locuințele ANL, și se recomandă completarea art. 6 din contract cu un nou alineat din care să rezulte "rezilierea de drept a contractului de închiriere" în situația în care titularul contractului încalcă interdicția de a ceda dreptul de folosință al locuinței, interdicție care este prevăzută la art. 5.2 din contract.,

În conformitate cu prevederile art. 8 alin. (3) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 15 alin. (6)-(8) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 privind aprobarea cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate cu dispozițiile art. 108 lit. „b”, art. 129 alin. (2) lit.d), alin. (7) lit. „e” și „q”, alin. (8) lit. „b”, art. 139 alin.(3) lit. „g” și art. 196 alin. (1) lit. a” din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ; cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se modifică modelul contractului de închiriere a locuințelor A.N.L., aprobat prin HCL Geoagiu nr. 106/2022, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Prezenta hotărâre poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 3. Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției prefectului județul Hunedoara;
- Primarului orașului Geoagiu; Serviciului Arhitect Șef, Direcției de Asistență Socială Geoagiu
- Comisiei Sociale de Analiza și Solutionare a cererilor de atribuire a locuințelor pentru tineri, construite prin ANL, Se aduce la cunoștință publică prin afișare,

Geoagiu, 29.09.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Danciu Aurel Marin

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar General,
Jr. Cimpoeșu Maria

CONTRACT
DE INCHIRIERE A LOCUINTELOR A.N.L.

Nr. ____ din data de ____

I. PĂRȚILE CONTRACTULUI

Art.1. UAT Orașul Geoagiu, cu sediul in orașul Geoagiu, str. Calea Romanilor, nr. 141, jud. Hunedoara, CUI 5742426, reprezentat prin Cărăguț Vasile, având funcția de primar, denumita in continuare **LOCATOR**,

și

Dl./Dna., domiciliat in orașul Geoagiu, str., nr., bl....., sc....., ap....., județul Hunedoara, legitimat cu C.I. seria..... nr., eliberat de SPCLEP, la data de, tel., in calitate de **LOCATAR**

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Obiectul contractului îl constituie închirierea unei locuințe ANL situată în orașul Geoagiu, str. Calea Romanilor, bl ANL ..., et....., ap....., jud. Hunedoara, 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. Locuinta care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de locatarul care a primit locuinta si membrii săi de familie :

..... soț/soție - C.I Seria număr

..... fiu/fiică - Certificat de naștere Serianr.....

..... fiu/fiică - Certificat de naștere Seria nr.....

..... fiu/fiică - Certificat de naștere Seria nr.....

- alte persoane aflate în întreținere.

III. DURATA ÎNCHIRIERII

Art. 3.1. Contractul de închiriere se încheie pe o perioada 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, depusa cu 30 de zile inainte de data de expirare a contractului .

Art. 3.2. In cazul in care partile nu convin prelungirea contractului de inchiriere, locatarul este obligat sa predea locuinta pe baza de proces verbal de predare-primire, libera de orice sarcini si in stare normala de folosinta.

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 aceea dată.

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 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 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, penalități de întârziere în cuantum 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 aprobe prețul pentru apă caldă și căldură;
- 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;
- luarea de măsuri pentru repararea și menținerea în stare de exploatare și funcționalitate, în condiții de siguranță, a clădirilor pe întreaga durată a închirierii locuinței, excepție în cazul vânzării de unități locative, când această obligație va cădea în sarcina noului proprietar;
- întreținerea, în bune condiții, a elementelor structurii de rezistență a clădirilor, a elementelor de construcții exterioare a clădirilor (acoperiș, fatada, înprejmuiți, pavimente), curți, grădini, precum și spații comune din interiorul clădirii altele decât cele folosite exclusiv de locatari (casa scării, subsol tehnic).
- întreținerea, în bune condiții, a instalațiilor comune proprii clădirilor (instalații de alimentare cu apă, canalizare, instalații de încălzire centrală, instalații electrice, etc.)
- primirea, înregistrarea facturilor de utilități, distribuirea pe consumatori, afișarea, încasarea și reintregirea consumurilor, pentru toate tipurile de utilități (apă-canal, gaz pentru preparare ACM și încălzire centralizată, energie electrică casa scării, subsol tehnic și centrala termică, salubritate și transport, gunoi menajer, etc).

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 cuantum și la termenele prevăzute prin contract, chiria lunară, utilitățile facturate de locator, precum și orice alte obligații de plată;

- să încheie contracte de furnizare și să plătească separat, furnizorilor de servicii/utilități, prețul corespunzător pentru utilitățile corespunzătoare spațiului închiriat (energie electrică, 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, pana la sfarsitul fiecarui trimestru, să plătească la zi a cheltuielile de întreținere; in situatia in care locatarul inregistreaza restante mai mari de 3 luni la plata cheltuielilor de întreținere/utilități, 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.
- să respecte prevederile Legii nr. 307 din 2006 privind apărarea împotriva incendiilor pentru părțile comune ce îi revin, în scopul prevenirii și reducerii riscului de producere a incendiilor;
- să aducă la cunoștință locatorului orice defecțiune tehnică a instalațiilor ori altă situație care constituie un pericol iminent.

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 compusa din sot/sotie, copii si/sau alte persoane aflate in intretinerea sotului/sotiei, daca persoanele aflate in intretinere nu realizeaza 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 locatorului, 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 oricărui alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - c) chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea (certuri, petreceri, ascultarea muzicii peste limitele de zgomot maxim admise, în orele de liniște sau în timpul nopții) 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) chiriasul si/sau celelalte persoane trecute in 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 orașul Geoagiu, sau pe o rază de maxim 30 km de limitele administrativ-teritoriale ale orasului Geoagiu.
- 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.
3. Contractul de închiriere se reziliează de drept în situația în care titularul contractului de închiriere încalcă interdicția de a ceda dreptul de folosință al locuinței, așa cum este prevăzută la art. 5.2, pct. 12.

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
UAT ORASUL GEOAGIU
PRIMAR
Cărăguț Vasile
Compartiment Buget, Financiar,
Consilier Juridic,
Viza CFP.

LOCATAR

Geoagiu, 29.09.2022
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Danciu Aurel Marin

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar General,
Jr. Cimpoeșu Maria