ROMÂNIA
Judeţul Mureş
Consiliul Local al Oraşului Iernut
545100, Piaţa 1 Decembrie 1918, nr.9, Jud. Mureş
Tel: (0265) 471410, Fax: (0265) 471376
E-mail: iernut@cjmures.ro

HOTĂRÂREA NR. 182/29.08.2022
privind aprobarea Regulamentului de repartizarea, închirierea şi exploatarea locuinţelor sociale din oraşul Iernut

Consiliul Local al oraşului Iernut, întrunit în şedinţă ordinară de lucru în data de 29.08.2022;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 16346/19.08.2022 al Primarului Oraşului Iernut, dl Nicoară Ioan, prin care propune spre aprobarea proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de repartizarea, închirierea şi exploatarea locuinţelor sociale din oraşul Iernut;

În baza Raportulului de specialitate al Direcţiei de Asistenţă Socială din cadrul Oraşului Iernut, nr.17806/17.08.2022 prin care se propune spre repartizarea, închirierea şi exploatarea locuinţelor sociale din oraşul Iernut;

Văzând avizul favorabil al Comisiei Sociale şi al Comisiei Juridice din cadrul Consiliului local al Oraşului Iernut, cu privire la cele amintite mai sus;

Luând în considerare prevederile art. 43 din Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

Ţinând cont de prevederile art. 21 şi art. 30 din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 114/1996, aprobat prin H.G. nr. 1275/2000;

Conform prevederilor art. 2 alin. 1 din O.U.G. nr. 74/2007 privind asigurarea fondului de locuinţe sociale destinate chiriaşilor evacuaţi sau care urmează a fi evacuaţi din locuinţe retrocedate foştilor proprietari, cu modificările şi completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 139 alin. 1 şi art. 196 alin.1 lit. a, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. Se aprobă **Regulamentul de repartizarea, închirierea şi exploatarea locuinţelor sociale din oraşul Iernut,** conform *Anexei nr. 1* care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă **Criteriile de stabilire a ordinii de prioritate pentru obţinerea unei locuinţe sociale,** conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă modelul de CONTRACT - CADRU DE ÎNCHIRIERE, pentru suprafeţele cu destinaţia de locuinţă socială, conform Anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Începând cu data aprobării prezentei hotărâri, H.C.L. nr. 96/29.05.2017, H.C.L. nr. 110/26.06.2017, H.C.L. nr. 153/25.09.2017, H.C.L nr. 186/30.10.2017 şi H.C.L. nr. 106/25.06.2018, îşi încetează aplicabilitatea.

Art. 5. Cu ducerea la îndeplinire a hotărârii, se încredinţează Primarul oraşului Iernut prin Direcţia de Asistenţă Socială şi Compartimentul Juridic din cadrul Oraşului Iernut.

Un exemplar din prezenta hotărâre se comunică:

- Instituţiei Prefectului - Judeţul Mureş;
- Primarului Oraşului Iernut;
- Direcţiei de Asistenţă Socială din cadrul Oraşului Iernut;
- Compartimentului Juridic din cadrul Oraşului Iernut;
- Spre afişare;

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
NADRAG ELEMER

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL AL ORAŞULUI,
DORDEA LAURA

Prezenta hotarare a fost adoptata cu votul a 13 consilieri din totalul de 15 consilieri ai Consiliului Local Iernut

ROMÂNIA
Judeţul Mureş
Consiliul Local al Oraşului Iernut
545100, Piaţa 1 Decembrie 1918, nr.9, Jud. Mureş
Tel: (0265) 471410, Fax: (0265) 471376
E-mail: iernut@cjmures.ro

A N E X A nr. 1 la H.C.L. nr. 182/29.08.2022

REGULAMENT
privind repartizarea, închirierea şi exploatarea *locuinţelor sociale* din oraşul Iernut

CAP. I – CONSIDERAŢII GENERALE

Art. 1 (1) Obiectul prezentului regulament îl constituie repartizarea, închirierea şi exploatarea *locuinţelor sociale* aflate în domeniul public al oraşului Iernut.

(2) Locuinţa socială este acea locuinţă care se atribuie cu chirie subvenţionată unor persoane sau familii, a căror situaţie economică nu le permite accesul la o locuinţă în proprietate sau închirierea unei locuinţe în condiţiile pieţei.

Art. 2 La elaborarea prezentului regulament s-au avut în vedere şi au fost respectate prevederile următoarelor acte normative:

- Legea nr. 114/1996 republicată, cu modificările şi completările ulterioare privind locuinţele;
- H.G. nr. 1275/2000 cu modificările şi completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinţei nr.114/1996 republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 116/2002 privind prevenirea şi combaterea marginalizării sociale;
- H.G. nr. 1149/2002 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a prevederilor Legii nr. 116/2002 privind prevenirea şi combaterea margimalizării sociale;
- O.U.G. nr. 40/1999 cu modificările şi completările ulterioare, privind protecţia chiriaşilor şi stabilirea chiriei pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţe;
- H.G. nr. 310/2007 cu modificările şi completările ulterioare, pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţe apartinând domeniului public sau privat al statului sau unităţilor administrativ-teritoriale ale acestuia, precum şi pentru locuinţele de serviciu, locuinţele de intervenţii şi căminele pentru salariaţi ale societăţilor comerciale, companiilor naţionale, societăţilor naţionale şi regiilor autonome;
- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 3 Principiile care stau la baza prezentului regulament sunt:

- *principiul transparenţei* – asigurarea accesului beneficiarilor la datele şi informaţiile de interes public, în limitele legii, inclusiv la cele privind repartizarea locuinţelor sociale;
- *principiul obiectivului major* – realizarea locuinţelor sociale constituie un obiectiv major, de interes local pe termen lung, al administraţiei publice locale;
- *principiul egalităţii şi nediscriminării* – asigurarea accesului egal şi nediscriminatoriu al solicitanţilor eligibili la locuinţele sociale
-

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

- ***persoană marginalizată***: persoană care se află în una din următoarele situaţii:

a) nu are loc de muncă;

b) nu are locuinţă în proprietate;

c) locuieşte în condiţii improprii;

d) are unul sau mai mulţi copii în întreţinere sau face parte dintr-o familie cu mai mulţi copii în întreţinere;

e) este persoană vârstnică fără susţinători legali;

f) are în întreţinere o persoană încadrată în categoria persoanelor cu handicap grav, accentuat ori invaliditate gradul I sau II;

h) a executat o pedeapsă privativă de libertate.

- ***persoană cu handicap***: acea persoană căreia mediul social, neadaptat deficienţelor sale fizice, senzoriale, psihice, mentale, împiedică total sau îi limitează accesul în şanse egale la viaţa socială, potrivit vârstei, sexului, factorilor materiali, sociali şi culturali proprii necesitând măsuri de protecţie specială în sprijinul integrării ei sociale şi profesionale;

- ***persoană vârstnică***: persoana care a împlinit vârsta de pensionare stabilită prin lege;

- ***familie***: soţul şi soţia sau soţul, soţia şi copiii lor necăsătoriti, părinţii soţilor, precum şi ginerii, nurorile şi copiii acestora, dacă locuiesc şi gospodăresc împreună. Se asimilează familiei şi situaţia persoanei necăsătorite care locuieşte împreună cu copiii aflaţi în întreţinerea sa precum şi bărbatul şi femeia necăsătoriţi, cu copiii lor şi ai fiecăruia dintre ei, care locuiesc şi gospodăresc împreună;

- ***copil***: copilul provenit din căsătoria soţilor, copilul unuia dintre soţi, copilul adoptat, precum şi copilul încredinţat unuia sau ambilor soţi dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela sau curatela;

- ***persoană singură***: persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuieşte şi se gospodăreşte singură;

- ***familie monoparentală***: este familia formată din persoana singură şi copiii în vârstă de pană la 18 ani aflaţi în întreţinere şi care locuiesc împreună cu acesta;

- ***locuintă***: construcţie alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependinţele, dotările şi utilităţile necesare, care satisface cerinţele de locuit ale unei persoane sau familii;

- ***locuinţa cu condiţii improprii***: locuinţa improvizată sau construcţia cu destinaţia de locuinţă care nu îndeplinesc cerinţele minimale de locuit astfel cum sunt prevăzute în Anexa nr. 1 lit. "a" din Legea nr. 114/1996 republicată, cu modificările şi completările ulterioare privind locuinţele;

- ***locuinţa socială***: locuinţa care se atribuie cu chirie subvenţionată unor persoane sau familii a căror situaţie economică nu le permite accesul la o locuinţă în proprietate sau închirierea unei locuinţe în conditiile pieţei;

- ***lista de priorităti***: document prin care se stabileşte ordinea de prioritate la acordarea locuinţelor sociale, întocmit pe baza criteriilor şi condiţiilor stabilite prin prezentul regulament, ca urmare a analizarii cererilor primite din partea solicitanţilor prevăzuţi la art. 43 din Legea nr. 114/1996, cu modificarile si completarile ulterioare, ce se supune spre aprobare consiliului local;

- ***Comisie de analiză***: comisie a cărei componenţă este stabilită prin hotărare a Consiliului Local, cu atribuţii privind stabilirea listei prioritare de repartizare a locuinţelor sociale, ce va fi propusă spre aprobare Consiliului local, ca urmare a soluţionării cererilor primite;

- ***contract de închiriere***: actul juridic prin care se stabilesc drepturi si obligaţii ale proprietarului şi chiriaşului privind închirierea, exploatarea si întreţinerea locuinţei;

- ***criteriu***: regulă de repartizare a locuinţelor sociale, ce permite ierarhizarea solicitanţilor, cu respectarea ordinii de prioritate stabilite prin prezentul regulament (condiţii de locuit, venitul net al familiei, starea sănătăţii, etc.);

- ***chirie socială***: chiria stabilită pentru locuinţele sociale al cărui nivel maxim este de 10 % din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni pe familie.

- ***persoane si familii evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuinţele retrocedate în natură foştilor proprietari***: sunt persoanele fizice care îndeplinesc cumulativ, următoarele condiţii: sunt titulare ale contractelor de închiriere sau au avut calitatea de chiriaşi, dovedită prin acte, ori li s-a anulat prin hotărâre judecătorească definitivă şi irevocabilă contractul de vânzare-cumpărare a

locuinței, la data retrocedării pe cale administrativă sau judecătorească a locuințelor către foștii proprietari sau moștenitorii acestora, potrivit următoarelor acte normative: Legii nr. 112/1995, Legii nr. 10/2001, OUG nr. 94/2000, sau altor acte normative, precum și hotărârilor judecătorești cu caracter reparator rămase definitive și irevocabile.

- ***persoane si familii ce trebuie relocate*** - persoane fizice, locuitori ai așezărilor informale, identificate cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a celor ale Ordinului nr. 3494/2020 pentru care este necesară relocarea, conform prevederilor art. 386 din acest ordin;

CAP. II. CONSTITUIREA FONDULUI DE LOCUINȚE SOCIALE

Art. 5 Fondul de locuințe sociale se constituie prin următoarele modalități:

-realizarea de construcții noi prin programe de investiții promovate pe plan local, în conformitate cu prevederile Legii locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- realizarea de construcții noi/reabilitarea unor imobile existente prin accesarea programelor cu finanțare guvernamentală și/sau cu finanțare externă.

-reabilitarea unor construcții existente, în condițiile legii;

-schimbarea destinației unor imobile din aceea de spațiu cu altă destinație în spațiu cu destinație de locuință socială.

Art. 6 Construcțiile de locuințe sociale se vor amplasa numai pe terenuri aparținând domeniului public al Orașului Iernut, pe amplasamente prevăzute în documentația de urbanism, cu respectarea suprafeței utile și a dotărilor stabilite în limita suprafeței construite, potrivit legii.

CAP. III. CRITERII DE ACCES

Art. 7 Are acces la locuință socială, în vederea închirierii, solicitantul, cu domiciliul sau reședința în orașul Iernut sau orice altă formă de locuire în acord cu reglementările aplicabile și un venit mediu net lunar pe persoană/membru de familie, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câstigului salarial mediu net lunar pe economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința.

Art. 8 La determinarea venitului net mediu lunar pe membru de familie se au în vedere:

- veniturile de natură salarială;
- ajutorul social;
- ajutorul de șomaj:
- alocația de stat pentru copii;
- alocație pentru susținerea familiei;
- indemnizația pentru îngrijire copil (pînă la 2 ani);
- pensiile pentru limita de vârstă, boală, invaliditate, de urmaș, etc.;
- alte venituri realizate, rezultate din declarația notarială;
- alte venituri obținute în condițiile legii.

Venitul mediu net lunar pe persoană se stabilește pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare, potrivit legii.

Art. 9 Nu pot beneficia de locuințe sociale, persoanele sau familiile care:

a) dețin în proprietate o locuință;

b) au înstrainat o locuință după data de 1 ianuarie 1990;

c) au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;

d) dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat;

CAP. IV. CRITERII DE PRIORITATE

Art. 10 (1) La stabilirea ordinii de prioritate a cererilor solicitanților de locuințe se vor avea în vedere:

a) condițiile de locuit ale solicitanților;

b) numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitanții;

c) starea sănătății solicitanților sau a unor membri ai familiei acestora;

d) vechimea cererilor;

(2) Fiecărui criteriu stabilit la alin (1) i se atribuie un punctaj menționat conform anexei II – *Criterii de stabilire a ordinii de prioritate pentru obținerea unei locuinte sociale* – parte integrantă din prezentul regulament.

Art. 11 Locuințele sociale se repartizează de către autoritățile administrației publice locale care le au în administrare pe baza criteriilor stabilite de acestea și de ele pot beneficia în ordinea de prioritate stabilită potrivit legii următoarele categorii de persoane:

- persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari,
- tinerii care au vârsta de până la 35 de ani,
- tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani,
- invalizi de gradul I-II,
- persoane cu handicap,
- pensionarii,
- persoanele marginalizate social în condițiile Legii nr.116/2002,
- veteranii și văduvele de război,
- beneficiarii prevederilor legii recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989,
- persoanele care si-au jerfit viața sau au avut de suferit in urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov nr. 341/2004,
- persoanele persecutate din motive politice conform Decretului-lege nr. 118/1990, persoanele deportate ori constituite în prizonieri,
- victimile violenței domestice,
- alte persoane sau familii îndreptățite.

CAP. V. COMISIA DE ANALIZĂ A CERERILOR DE LOCUINȚE SOCIALE ȘI DE REPARTIZARE A ACESTORA

Art. 12 (1) În vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale și măsurile necesare pentru luarea în evidență și analiză a solicitărilor primite, Consiliul Local Iernut constituie comisia de analiză a solicitărilor de locuințe sociale din orașul Iernut

(2) Comisia constituită la alin. (1) are potrivit prezentului regulament următoarele atribuții:

- propune spre aprobare consiliului local criteriile pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de repartizare a locuințelor sociale , actele justificative necesare care însoțesc cererea și locul de primire a cererilor.;
- verifică și analizează dosarele solicitanților de locuințe sociale;
- solicită Direcției de Asistență Socială întocmirea de anchete sociale pentru fiecare cerere aflată în evidență.
-stabilește punctajul, întocmește lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință în condițiile legii, respectiv lista de priorități pe care le supune spre aprobare consiliului local;

Art. 13 (1) *Lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință și lista de priorități* stabilită conform prezentului regulament și a legislației în vigoare, se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, în urma referatului și la propunerea comisiei.

(2) În limita numărului și structurii locuințelor sociale disponibile, se vor emite repartiții în ordinea stabilită în lista de priorități rămasă definitivă, conform art. 22 din H.G. nr. 1275/2000.

Art. 14 Lista menționată la art. 13 se întocmește anual și după caz, se revizuiește, în mod corespunzător (în sensul că se actualizează prin reconfirmarea de către solicitanți a condițiilor de acces și restabilirea ordinii de prioritate, după caz), în cazul când în Orașul Iernut urmează să se finalizeze în anul respectiv și să se repartizeze locuințe, structurată în funcție de nr. camerelor disponibile:

- 1 cameră
- 2 camere
- 3 camere

Art. 15 Lista menționată la **art. 13** întocmită și aprobată, în condițiile prezentului regulament va cuprinde în principal:

- numele și prenumele solicitantului;
- adresa de domiciliu;
- total punctaj cumulat.

Art. 16 (1) Lista menționată la **art. 13** întocmită conform **art. 14** se va afișa la sediul Primăriei Orașului Iernut, **în *termen de 15 zile*** de la aprobarea acesteia prin hotărârea consiliului local și se va putea consulta și la compartimentul relații cu publicul.

(2) Lista menționată la **art. 13** rămâne definitivă în *termen **de 30 de zile*** de la afișarea ei la sediul Primăriei Orașului Iernut.

(3) Contestațiile împotriva hotărârilor consiliului local cu privire la listele de acordare a locuințelor sociale se vor adresa instanței de contencios administrativ competente, potrivit legii.

CAP.VI. ÎNREGISTRAREA ȘI ANALIZAREA CERERILOR, REPARTIZAREA ȘI ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR SOCIALE

Art. 17 Solicitantul de locuință socială va întocmi un dosar care va cuprinde actele justificative stabilite de către *Comisia socială de analiză a cererilor de locuințe sociale și de repartizare a acestora* conform anexei I – parte integrantă din prezentul regulament.

Art. 18 Dosarele solicitanților de locuință socială, împreună cu cererea și actele necesare se vor depune în toată perioada anului calendaristic la sediul Direcției de Asistență Socială Iernut sau la Registratura primăriei Iernut, compartimentul relații cu publicul.

Art.19 Pot beneficia de locuințele sociale persoanele si/sau familiile care nu intra sub incidenta prevederilor art. 9, lit.a – lit.d din prezentul regulament.

Art.20 Solicitarile de locuinte sociale destinate inchirierii se iau in evidenta pe baza de cerere, formulata de titularul cererii de locuinta numai individual si in nume propriu.

Art.21 Stabilirea solicitanților care au acces la locuințe și a ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe se realizează în mod obligatoriu după criteriile prevăzute de lege, criterii prevazute și in Anexa la prezentul regulament;

Art.22 (1) Dupa efectuarea verificării prevazute la art. 12, Comisia Socială, poate adopta urmatoarele solutii, dupa cum urmeaza:

a) Dosare admise – dosare ai căror solicitanți îndeplinesc condițiile de acces prevăzute de lege și care conțin toate înscrisurile necesare pentru aplicarea criteriilor stabilite prin punctaj;

b) Dosare incomplete – dosare care nu conțin toate documentele necesare verificării îndeplinirii criteriilor de acces și/sau aplicării sistemului de punctare;

c) Dosare neactualizate – dosare ai căror solicitanți nu au reconfirmat îndeplinirea criteriilor de acces prin documente actualizate la termenele prevăzute în solicitarea transmisă;

d) Dosare respinse – nu corespund prevederilor legale (solicitantii nu îndeplinesc condițiile de acces prevăzute de lege).

(2) Solicitantii de locuinta ale caror dosare sunt incomplete precum si solicitantii de locuinta ale caror dosare au ramas neactualizate, nu pot fi inclusi în listele de priorităţi.

(3) Solicitanții care nu pot fi incluși în listele de priorități din anul respectiv, pot fi incluși în listele de priorități din anii următori cu condiția reconfirmării îndeplinirii criteriilor de acces prin documente actualizate la termenele legale.

Art.23 (1) Dosarele admise se supun evaluarii prin aplicarea criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate, în vedere punctării şi ierarhizării acestora conform prevederilor art.10.

(2) In acest sens, se va completa in mod corespunzator „fişa de evaluare a dosarului", prin inscrierea punctajului obtinut la fiecare criteriu, precum si a punctajului total stabilit prin insumarea punctelor acordate, conform Anexei 5.

(3) Situatia solicitantilor care au acces la locuinte sociale destinate inchirierii precum si situatia privind ordinea si modul de solutionare a cererilor de locuinte, se prezintă spre avizare Comisiei Sociale.

(4) Totodată, se va prezenta Comisiei Sociale si situatia dosarelor care din motive imputabile titularului nu pot fi incluse in listele de prioritati (dosare incomplete, dosare neactualizate) precum si situatia dosarelor care nu corespund prevederilor legale sau dosarelor retrase la cererea titularului.

Art.24 (1) In urma analizarii dosarelor, Comisia va prezenta Consiliului Local al Oraşului Iernut, lista solicitanţilor care au acces la locuinţe, precum şi lista de priorităţi propusă, luându-se în considerare folosirea spaţiului locativ existent, precum şi construirea de locuinţe noi în condiţiile legii.

(2) Propunerile Comisiei Sociale privind modul de solutionare a cererilor de locuinte, se materializează in liste de prioritati si respectiv in liste de repartizare a locuintelor destinate inchirierii.

(3) Stabilirea listei de prioritati se face pe baza dosarelor nou depuse si a dosarelor nesolutionate din anii anteriori actualizate la termenele legale.

Art.25 (1) Termenul de actualizare a documentelor necesare pentru intocmirea dosarului in vederea inscrierii in listele privind ordinea de prioritate in solutionarea cererilor de locuinte si in repartizarea locuintelor sociale in conditiile Legii locuintei nr.114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulerioare si respectiv in conditiile O.U.G. nr.74/2007, este primul semestru al fiecarui an.

(2) Se excepteaza de la termenul prevazut la alineatul (1), dosarele de locuinta, nesolutionate din anii anteriori, care se actualizeaza pana la finele fiecarui an.

(3) Documentele necesare pentru actualizarea dosarului in vederea cuprinderii in listele de prioritati, sunt cele prevăzute în Anexa 1 la prezentul regulament.

Art.26 Pentru intocmirea corecta a listei de prioritati, se verifică starea de fapt prin efectuarea de anchete sociale intocmindu-se "fisa de ancheta sociala", conform Anexei 4 la prezentul regulament, cu precizarea datelor referitoare la situatia locativa, componenta familiei, asigurarea normei locative in functie de numarul locatarilor, alte date relevante pentru stabilirea veridicitatii declaratiilor.

Art.27 In situatia in care, de la data efectuarii anchetei sociale initiale si pana la data depunerii cererii de actualizare a dosarului de locuinta conform prezentului regulament, nu au survenit modificari in situatia sociala si locativa a titularului, nu este obligatorie reaplicarea instrumentului de control (actualizarea anchetei sociale) asupra situatiei declarate de solicitant.

Art.28 Fisa de evaluare a dosarului de locuinta si fisa de ancheta sociala, se va atasa la dosarul solicitantului facand parte integranta din acesta.

Art.29 (1) Lista de prioritati in solutionarea cererilor de locuinte si in repartizarea locuintelor se stabileste/se reface anual in conditiile legii, in ordinea descrescatoare a punctajului primit la criteriile de ierarhizare.

(2) Inscrierea in aceste liste nu implica si obligativitatea repartizarii unei locuinte avand in vedere faptul ca, pe de o parte numarul solicitantilor poate fi mai mare decat numarul locuintelor ce se construiesc/devin vacante din fondul inchiriat, iar pe de alta parte, la data repartizarii efective a locuintelor, solicitantii pot sa nu mai indeplineasca toate criteriile prevazute de lege, unii dintre acestia pot avea situatia locativa deja rezolvata sau pot sa refuze locuinta repartizata.

(3) Solicitantii inscrisi in listele de prioritati care nu pot beneficia de repartizarea unei locuinte in limita fondului disponibil din anul respectiv, pot primi repartitii in anii urmatori in limita fondului disponibil in fiecare an si in noua ordine de prioritate stabilita.

Art.30 Listele privind solicitanţii care au acces la locuinte şi cele cu privire la stabilirea ordinii de prioritate, criteriile care au stat la baza stabilirii respectivelor liste, vor fi date publicitatii prin afisare la sediul Primariei Oraşului Iernut cat si pe site-ul institutiei.

Art. 31 Lista de repartizare cuprinde un număr de solicitanti corespunzator numarului de locuinte, stabiliti in ordinea in care acestia sunt inscrisi in lista de prioritate pentru solutionarea cererilor, urmărindu-se asigurarea spaţiului locativ la care au dreptul solicitanţii de locuinţă şi evitându-se repartizarea unor spaţii excedentare.

Art. 32 (1) Lista de repartizare a locuinţelor se supune aprobării Consiliului Local al Oraşului Iernut şi va fi dată publicităţii prin afişare la un loc accesibil publicului.

(2) Contestaţiile cu privire la repartizarea locuinţelor se adresează şi se soluţionează in conditii similare situatiilor prevazute la art 16, alin. 3.

Art. 33 La data repartizării locuinţelor, solicitanţii acestora au obligaţia să reconfirme îndeplinirea tuturor criteriilor de acces prin prezentarea unei declaratii pe propria raspundere ca indeplinesc criteriile de acces stabilite şi a adeverinţei de venit net lunar realizat pe ultimele 12 luni, atât pentru sine cât şi pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri. Data la care se poate începe efectiv repartizarea locuinţelor este data preluării acestora în patrimoniu o dată cu finalizarea lucrărilor de construcţie şi recepţionarea locuinţelor, respectiv data la care locuintele au devenit disponibile conform procesului verbal de predare-primire sau procesului verbal de evacuare intocmit de executorul judecatoresc.

Art.34 Repartizarea efectivă a locuinţelor se face către persoanele înscrise în lista de repartizare rămasă definitivă.

Art.35 Pentru stabilirea numărului de camere la care au dreptul solicitantii de locuinte se aplica prevederile Legii nr.114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, cu privire la exigentele minimale in asigurarea numarului de camere in functie de numarul de persoane din familie respectiv 1 persoană – 1 cameră, 2 persoane – 2 camere, 3,4 persoane – 3 camere, 5,6 persoane – 4 camere, 7,8 persoane – 5 camere.

Art.36 În situaţia epuizării numărului legal de camere la care au dreptul solicitanţii de locuinţă, aceştia pot să opteze în ordinea de prioritate pentru repartizarea unei locuinţe cu un număr de camere inferior celui specificat în Anexa 1 la Legea nr. 114/1996, republicată, referitoare la exigenţele minimale.

Art.37 Analizarea optiunilor solicitantilor de locuinta se efectueaza cu ocazia repartizarii locuintelor; pentru efectuarea optiunilor, solicitantilor li se aduc la cunostinta eventualele conditii de aplicare a unor norme locative restrictive.

Art.38 Repartizarea locuintelor proprietatea Oraşului Iernut/aflate în administrarea Consiliului Local al Oraşului Iernut, se face în ordinea de prioritate stabilită prin punctaj, aprobată de Consiliul Local al Oraşului Iernut.

Art.39 Actele in baza carora se face repartizarea efectiva a locuintelor, sunt:

a) Lista privind ordinea de prioritate in soluţionarea cererilor aprobata prin hotarare a Consiliului Local al oraşului Iernut si intocmita in baza criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate in solutionarea cererilor de locuinta si in repartizarea locuintelor;

b) Lista de repartizare a locuinţelor aprobata prin hotarare a Consiliului Local al Oraşului Iernut;

c) Repartitia propriu-zisa, act eliberat fiecarui beneficiar de locuinta inscris in lista de repartizare a locuintelor, care cuprinde datele de identificare ale titularului repartitiei si ale locuintei repartizate si in baza careia se va incheia contractul de inchiriere.

Art.40 Repartitia emisa pentru un spatiu cu destinatia de locuinta isi pierde valabilitatea, daca beneficiarul acesteia, din motive nejustificate, nu se prezinta in termen de 30 zile de la comunicare, in vederea intocmirii contractului de inchiriere.

Art.41 (1) Simpla repartitie, neurmata de incheierea contractului de inchiriere, nu confera un drept locativ titularului; dreptul locativ se dobandeste numai daca actul de repartitie este urmat de incheierea contractului de inchiriere.

(2) Subinchirierea este interzisă, chiar dacă subchiriasul ar indeplini condiţiile legale pentru a putea beneficia de o locuinţă.

CAP . VII. ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR SOCIALE

Art. 42 Închirierea locuințelor se face pe baza unui contract de închiriere încheiat pe o perioadă de 5 ani, între Orașul Iernut și chiriaș, și care va cuprinde în principal:

a) adresa locuinței care face obiectul închirierii;

b) suprafața locativă și dotările folosite în exclusivitate și în comun;

c) suprafața curților și a grădinilor folosite în exclusivitate sau în comun (dacă este cazul);

d) valoarea chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia și modul de plată;

e) obligațiile părților pentru folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului;

g) obligațiile chiriașului cu privire la plata cheltuielilor de întreținere si utilități publice (energie electrică, apă, canalizare, coșerit, gunoi, etc);

h) durata închirierii;

i) condițiile privind folosința exclusivă și în comun a părților aflate în coproprietate;

j) persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului de închiriere;

l) alte clauze convenite între părți în condițiile legii.

Art. 43 În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

Art. 44 Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situații:

a) la cererea chiriașului cu obligația acestuia de a notifica prealabil într-un termen de minimum 30 de zile;

b) la cererea proprietarului respectiv al Orașului Iernut, dacă:

- chiriașul nu a achitat chiria și/sau utilitățile publice (energie electrică, gaz, apă, salubritatea) 3 luni consecutiv;
- chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau au înstrăinat părți din acestea;
-chiriașul are un comportament care face imposibilă convieţuirea ori împiedică folosirea normală a locuinței;
- chiriașul a părăsit locuința, pe o perioadă mai mare de 90 zile fără notificarea prealabilă a proprietarului;
- chiriașul a subînchiriat, a transmis dreptul de locuire sau a schimbat destinaţia spaţiului închiriat;
- chiriașul nu a comunicat proprietarului modificările produse în venitul net lunar al familiei în termen de 30 zile de la intervenirea modificării;
- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;

Art. 45 În cazul decesului titularului contractului de închiriere, închirierea poate continua după caz, cu următoarele categorii de persoane:

a) În beneficiul soțului / soției dacă a locuit împreună cu titularul;

b) În beneficiul descendenților sau ascendenților de grad I dacă au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere;

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;

Art. 46 Evacuarea chiriașului se face prin hotărâre judecătorească, acesta fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract și/sau sau utilitățile publice (energie electrică, gaz, apă, salubritatea) până la data evacuării lui din locuință.

Art. 47 (1) Chiriașii nu pot subînchiria locuințele sociale, nu pot transmite dreptul de folosință a acestora altor persoane, nu pot schimba destinația lor și nu pot aduce modificări locuinței, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz.

(2) Orice clauză contractuală, aviz ori dispoziție, contrare prevederilor alin. 1 sunt nule de drept si determină răspunderea celor în culpă.

Art. 48 Anual, Primăria Orașului Iernut prin serviciile de specialitate, va verifica starea de fapt a locuințelor închiriate și documentele chiriașilor și vor propune *Comisiei de atribuire a spațiilor de locuit ce se află în patrimoniul Orașului Iernut*, măsurile pe care le consideră necesare pentru respectarea prevederilor legale privind exploatarea, întreținerea și închirierea acestora.

Art. 49 *Comisia de atribuire a spațiilor de locuit ce se află în patrimoniul Orașului Iernut* se va întruni în ședințe de lucru de câte ori este nevoie, în vederea soluționării tuturor problemelor ce se vor ivi cu privire la locuințele sociale, conform prevederilor prezentului Regulament și a legislației în vigoare.

CAP. VIII. STABILIREA CHIRIEI

Art. 50 (1) Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor art. 5 din OUG nr. 74/2007, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul repartiției se stabilește odată cu încheierea contractului de închiriere, și nu va depăsi 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie.

(3) Chiria astfel stabilită se va recalcula o dată cu prezentarea documentelor privind schimbarea venitului mediu net lunar al familiei, potrivit prevederilor art.25 alin. (1) din H.G. nr. 1275/2000 și a prevederilor art.45 din Legea nr. 114/R/1996.

(4) Este scutită de la plata chiriei pentru suprafețele locative cu destinație de locuințe sociale, familia sau reprezentantul legal pe perioada în care au în îngrijire un copil cu handicap grav ori un adult cu handicap grav sau accentuat.

CAP. IX. ÎNTREȚINEREA LOCUINȚELOR SOCIALE

Art. 51 Obligațiile Primăriei Orașului Iernut privind întreținerea locuințelor sunt reglementate de Legea nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind locuințele și constau în principal din:

a) predarea locuinței chiriașului în stare normală de folosință;

b) luarea de măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;

c) întreținerea în bune condiții a elementelor structurii de rezistență a clădirii, a elementelor de construcții exterioare a clădirii (acoperiș, fațade, împrejmuiri, pavimente), curți și grădini (dacă este cazul) precum și spații comune din interiorul clădirii;

d) întreținerea în bune condiții a instalațiilor comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, canalizare, instalații de încălzire centrală, instalații electrice etc.)

Art. 52 Obligațiile chiriasului privind întreținerea locuinței sunt reglementate de asemenea de Legea locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare și constau în principal din:

a) efectuarea lucrărilor de întreținere-reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;

b) repararea sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau 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, de instalații, obiectele și dotările aferente;

c) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

d) să nu aducă modificări în structura de rezistență a locuinței;

e) să achite chiria şi utilităţile publice (electrica, gaz, apa, salubritatea);
f) să predea proprietarului locuinţa în stare normală de folosinţă la eliberarea acesteia.

Art. 53 (1) Întreţinerea locuinţei de către proprietar potrivit obligaţiilor sale prevăzute în prezentul regulament şi în lege se realizează prin executarea următoarelor tipuri de lucrări:
- lucrări de reparaţii capitale;
-consolidări.

(2) Lucrările menţionate la alin. (1) se aprobă de către consiliul local pe baza programelor de lucrări şi executarea acestora este condiţionată de asigurarea resurselor de la bugetul local.

Art. 54 Executarea unor lucrări, de către chiriaş, care revin în sarcina proprietarului se fac pe baza următoarelor documente:
-solicitare scrisă a chiriaşului;
-antemăsurătoarea întocmită conform prevederilor locale;
-acordul scris al proprietarului.

Art. 55 Prevederile prezentului capitol se completează cu dispoziţiile actelor normative referitoare la proiectare, autorizare şi executare a lucrărilor de întreţinere la clădiri.

CAP. VII. DISPOZIŢII FINALE

Art. 56 Prevederile prezentului regulament se completează şi cu dispoziţiile actelor normative în vigoare privind repartizarea, închirierea, întreţinerea şi exploatarea locuinţelor sociale.

ANEXA nr. I la *Regulamentul privind repartizarea, închirierea şi exploatarea* ***locuinţelor sociale*** *din Oraşul Iernut.*

Lista acte justificative pe care solicitanţii trebuie să le prezinte în vederea analizării cererilor depuse.

- cerere de înaintare dosar cu opis documentele justificative depuse;
- copie dupa act de identitate pentru toţi membrii familiei cu acelaşi domiciliu;
- copie după certificat naştere pentru minori;
- copie după certificatul de căsătorie , sau sentinţa divorţ şi sentinţa de încredinţare copil;
- adeverinţa de venit, cupoane de pensie, cupane alocaţie de stat pentru copii (desfăşurător bancar), adeverinţă privind ajutor social, adeverinţă privind alocaţia pentru susţinerea familiei şi sau alte forme legale de venit din care să reiasă venitul lunar net pe ultimele 12 luni ale membrilor familiei solicitante;
- alte venituri realizate, rezultate din declaraţia notarială;
- declaraţie notarială că nu deţine în proprietate o locuinţă, nu a înstrăinat o locuinţă după data de 01.01.1990, nu a beneficiat de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe şi nu deţine în calitate de chiriaş o altă locuinţă din fondul locativ de stat;
- documente justificative privind suprafaţa locuibilă (contract de închiriere, certificat fiscal de la biroul Impozite şi taxe locale din cadrul primăriei oraş Iernut);
- declaraţie din care să reiasă vechimea domiciliului în oraşul Iernut;
- acte doveditoare pentru solicitanţii care se incadrează în urmatoarele categorii:
- persoanele şi familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuinţele retrocedate foştilor proprietari,
- tinerii proveniţi din instituţii de ocrotire socială şi care au împlinit vârsta de 18 ani,
- invalizi de gradul I-II,
- persoane cu handicap,
- pensionarii,
- veteranii şi văduvele de război,
- beneficiarii prevederilor legii recunoştinţei faţă de eroii-martiri şi luptătorii care au contribuit la victoria Revoluţiei române din decembrie 1989,
- persoanele care si-au jerfit viaţa sau au avut de suferit in urma revoltei muncitoreşti anticomuniste de la Braşov nr. 341/2004,
- persoanele persecutate din motive politice conform Decretului-lege nr. 118/1990, persoanele deportate ori constituite în prizonieri,
- persoanele marginalizate social în condiţiile Legii nr.116/2002,
- dosar de încopciat cu şină.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
NADRAG ELEMER

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL AL ORAŞULUI,
DORDEA LAURA

ROMÂNIA · JUDEŢUL MUREŞ - ORAŞUL IERNUT · CONSILIUL LOCAL

ANEXA nr. II la H.C.L nr. 182/29.08.2022

Regulamentul privind repartizarea, închirierea și exploatarea ***locuințelor sociale*** *din Orașul Iernut.*

Criterii de stabilire a ordinii de prioritate pentru obținerea unei locuințe sociale
- Apartament 3 camere
- Apartament 2 camere
- Garsonieră

Pentru D-nul / D-na _____

CRITERII **PUNCTAJ**

1.CONDIȚII DE LOCUIT

1.1. Suprafața locuibilă deținută (cu chirie, tolerat în spațiu) -mp/locatar

a) mai mare de 15 mp și până la 18 mp inclusiv.....5

b) mai mare de 12 mp și până la 15 mp inclusiv.....7

c) mai mare de 8 mp și până la 12 mp inclusiv.....9

d) mai mică de 8 mp.....10

2.2. Condiții improprii de locuire (acoperiș cu spărturi, lunina naturală proastă, aer umed și mucegăit, lipsa de bucătărie, lipsă toaletă, lipsă baie, fără curent, fără apă și canalizare etc.)..... 5

2. STAREA CIVILĂ ACTUALĂ

2. Starea civilă :

a) căsătorit/ă 8

b) necăsătorit/ă.....4

2.1 NUMĂRUL COPIILOR ȘI AL CELORLALTE PERSOANE CARE GOSPODĂRESC ÎMPREUNĂ CU SOLICITANTUL:

a) un copil.....2

b) doi copii.....4

c) trei copii.....6

d) patru copii.....8

e) mai mult de patru copii.....8+1/COPIL

f) alte persoane majore cu același domiciliu, indiferent de numărul acestora.....2

3. STAREA SĂNĂTĂȚII SOLICITANTULUI SAU A UNOR MEMBRI AI FAMILIEI ACESTUIA;

a) invalizi de gradul I 8

b) invalizi de gradul II 7

c) persoane cu handicap:

-mediu 5

- accentuat 6

- grav 7

- grav cu asistent personal 8

4. STAREA SOCIALĂ

a) persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari.....7

b) tinerii care au vârsta de până la 35 de ani 4

c) tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani.....4

f) pensionarii.....3

g) veteranii și văduvele de război.....3

h) beneficiarii prevederilor legii recunoştinţei faţă de eroii-martiri şi luptătorii care au contribuit la victoria Revoluţiei române din decembrie 1989.....2

i) persoanele care si-au jerfit viaţa sau au avut de suferit in urma revoltei muncitoreşti anticomuniste de la Braşov nr. 341/200.....2

j) persoanele persecutate din motive politice conform Decretului-lege nr. 118/1990, persoanele deportate ori constituite în prizonieri.....2

k) persoanele marginalizate social în condiţiile Legii nr.116/2002.....2

l) victimile violenţei domestice.....2

5. VECHIMEA CERERII SOLICITANTULUI

a) până la un an.....1

b) între un an şi doi ani.....2

c) între doi ani şi trei ani.....3

d) între trei ani şi patru ani.....4

e) pentru fiecare an peste patru ani.....4+1/AN

8. TOTAL GENERAL PUNCTAJ DOSAR -

Notă:

Suprafaţa locuibilă se referă exclusiv la spaţiile de locuit (camere de dormit) şi se calculează prin raportare la toţi locatarii acestuia, atât membrii familiei solicitantului de locuinţă cât şi ceilalţi locatari – proprietarii locuinţei, alte persoane tolerate în spaţiu.

Se vor puncta afecţiunile de care suferă solicitantul sau un alt membru al familiei sale (soţ, soţie, copii, persoane aftate în întreţinere). Dovada bolii se va face cu certificat de handicap/invaliditate.

Dacă solicitantul sau membrii familiei prezintă mai multe certificate de încadrare în grad de handicap/invaliditate se va lua în calcul actul cu punctaj maxim.

În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanţii vor fi departajaţi în funcţie de vechimea cererii solicitantului, luând în considerare data efectiva a înregistrării cererii (zi/lună/an) având prioritate, în acest caz solicitantul a cărui cerere are vechimea mai mare.

În cazul în care departajarea nu se poate efectua nici în baza acestor criterii, au prioritate solicitanţii care au punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor de stare civilă.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
NADRAG ELEMER

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL AL ORAŞULUI,
DORDEA LAURA

ROMANIA
JUDEȚUL MUREȘ - ORAȘUL IERNUT
CONSILIUL LOCAL

ANEXA III la H.C.L. nr. 182/29.08.2022

CONTRACT - CADRU DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafeţele cu destinaţia de locuinţă socială

nr. ..... din data de .....

Între

ORAŞUL IERNUT, în calitate de locator, cu sediul în localitatea Iernut, P-ţa 1 decembrie 1918 nr. 9, judeţul Mureş, reprezentat prin primar ..... în calitate de proprietar al locuinţelor sociale ce aparţin domeniului public al Oraşului Iernut,

şi

....., legitimat/legitimată cu buletinul/cartea de identitate seria .... nr. ....., eliberat/eliberată de ..... la data de ....., CNP: ....., în calitate de locatar, în baza Legii locuinţei nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi a H.C.L. nr. ..... din ....., a intervenit prezentul contract.

I. Obiectul locaţiunii

a) Primul, în calitate de locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuinţa din localitatea ....., str. ..... nr. ....., bl. ....., sc. ....., et. ....., ap. ....., judeţul/sectorul ....., compusă din ..... camere în suprafaţă de .... mp (camera ..... mp, camera ..... mp, camera ..... mp, camera ..... mp), dependinţe în suprafaţă de ..... mp (baie ..... mp, bucătărie ..... mp, WC ..... mp, debara ..... mp, hol ..... mp).

b) Locuinţa care face obiectul locaţiunii va fi folosită de locatar şi de membrii familiei menţionaţi în contractul de locaţiune, astfel: ..... locatar, ... soţie, ... fiu, ... fiică.

c) Locuinţa descrisă la lit.a) se predă în stare de folosinţă, cu instalaţiile şi inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între subsemnaţii, care face parte integrantă din prezentul contract.

d) În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, închirierea continuă, după caz:

1) în beneficiul soţului sau al soţiei, dacă a locuit împreună cu titularul,

2) În beneficiul descendenţilor sau ascendenţilor de grad I dacă au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere;

3) În beneficiul altor persoane care au avut acelaşi domiciliu cu titularul, cel puţin un an şi care au fost înscrise în contractul de închiriere;

II. Preţul locaţiunii (chiria)

Chiria lunară aferentă locuinţei descrise la pct. I este de .... lei, calculată în conformitate cu prevederile legale.

Chiria se datorează începând cu data de ..... şi se achită în numerar la casieria Primăriei Oraşului Iernut.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă până la plata efectivă a acesteia. În caz de neplată, executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar locatarul va fi obligat să achite chiria restantă, precum şi dobânda şi cheltuielile de judecată.

Chiria stabilită se va recalcula o dată cu prezentarea documentelor privind schimbarea venitului mediu net lunar al familiei, potrivit prevederilor art.25 alin. (1) din H.G. nr. 1275/2000 şi a prevederilor art.45 din Legea nr. 114/R/1996.

III. Durata contractului

Durata locaţiunii este de 5 ani, cu începere de la data de ..... până la data de ..... La expirarea acestui termen contractul îşi încetează valabilitatea de drept, fără notificare prealabilă şi fara interventia instantelor de judecata, chiriasul avand obligatia ca in termen de 7 zile de la incetarea de drept a contractului sa paraseasca locuinta..

Contractul poate fi prelungit, prin act adiţional, pe baza declaraţiei de venituri şi a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.

IV.Obligaţiile părţilor privind folosirea şi întreţinerea spaţiilor care fac obiectul contractului

a) Obligaţiile proprietarului/locatorului:

- să predea locatarului bunul dat în locaţiune;
- să menţină bunul în stare corespunzătoare de folosinţă pe toată durata locaţiunii;
- să întreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă a clădirii, elementele de construcţie exterioare ale clădirii (acoperiş, faţadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare) precum şi spaţiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri);

– să întreţină în bune condiţii instalaţiile comune proprii clădirii (instalaţii de alimentare cu apă, de canalizare, instalaţii de încălzire centrală şi de preparare a apei calde, instalaţii electrice şi de gaze, centrale termice);

– să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosinţa liniştită şi utilă a bunului, fiind dator să se abţină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosinţă.

b) Locatarul are următoarele obligaţii principale:

- să ia în primire bunul dat în locaţiune;

– să plătească chiria precum şi contravaloarea utilităţilor publice (energie electrică, gaz, apă, salubritate) în cuantumul şi la termenul stabilit prin contract;

– să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locaţiune;

– să asigure reparaţiile locative a căror necesitate rezultă din folosinţa obişnuită a bunului;

– să asigure reparaţiile de întreţinere curentă;

- să asigure curăţenia şi igienizarea în interiorul locuinţei şi la părţile de folosinţă comună, pe toată durata contractului de închiriere;

– să asigure curăţenia şi igienizarea spaţiului din imediata vecinătate a locuinţei ori de câte ori este nevoie;

– să folosească bunul luat în locaţiune cu prudenţă şi diligenţă, potrivit destinaţiei stabilite prin contract;

- să repare sau să înlocuiască elementele de construcţii şi instalaţii deteriorate din folosinţa 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 reparaţii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcţii, instalaţii, obiectele şi dotările aferente.

- sa nu subinchirieze si sa nu cedeze folosinta locuintei altor persoane in afara celor prevazute in contract, sub sanctiunea rezilierii contractului. Rezilierea contractului opereaza de plin drept, fara interventia instantei de judecata, prin simpla notificare a chiriasului expediata prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire la adresa de domiciliu a chiriasului. Persoanele care ocupa locuinta au obligatia de a parasi spatiul locativ de urgenta in termen de maxim 5 zile de la data notificarii acestora de catre locator.

- să nu părăsească locuinţa, pe o perioadă mai mare de 90 zile fără notificarea prealabilă a proprietarului;

- să comunice proprietarului modificările produse în venitul net lunar al familiei în termen de 30 zile de la intervenirea modificării;

- sa permita accesul anual al locatorului in imobil, pentru verificarea respectarii obligatiilor contractuale in ceea ce priveste starea elementelor de constructii si instalatii aferente. Accesul se va face cu notificarea prealabila a chiriasului de catre locatar cu cel putin 5 zile inainte.

V. Încetarea contractului de locaţiune

Contractul de locaţiune încetează de drept la expirarea termenului convenit de părţi, fără a fi necesară o înştiinţare prealabilă.

Locatarul poate denunţa unilateral contractul prin notificare scrisă, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puţin 30 de zile.

VI. Rezilierea contractului

Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situaţii:

a) la cererea chiriaşului cu obligaţia acestuia de a notifica în prealabil proprietarul într-un termen de minimum 30 de zile;

b) la cererea proprietarului respectiv a administratorului, dacă chiriaşul nu a achitat chiria şi/sau utilităţile publice (energie electrică, gaz, apă, salubritate) 3 luni consecutiv;

c) chiriaşul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, instalaţiilor ori altor bunuri aferente acestora sau a înstrăinat părţi din acestea;

d) chiriaşul are un comportament care face imposibilă convieţuirea ori împiedică folosirea normală a locuinţei;

e) chiriaşul a părăsit locuinţa, pe o perioadă mai mare de 90 zile fără notificarea prealabilă a proprietarului;

f) chiriaşul a subînchiriat, a transmis dreptul de locuire sau să schimbat destinaţia spaţiului închiriat;

g) chiriaşul nu a comunicat proprietarului modificările produse în venitul net lunar al familiei în termen de 30 zile de la intervenirea modificării;

h) chiriaşul nu a respectat clauzele contractuale.

VII. Clauze finale şi speciale

a) Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data încetării contractului şi a eliberării efective a locuinţei, precum şi la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată;

b) Contractul de locaţiune încetează de drept atunci când venitul net lunar pe familie, realizat în ultimii 2 ani fiscali consecutivi, depăşeşte cu peste 20% nivelul prevăzut la art. 42 din Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare;

c) Contractul de locaţiune încetează de drept atunci când locatarul nu mai îndeplineşte condiţiile de eligibilitate;

d) Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriaşului se face în baza unei hotărâri judecătoreşti;

e) Atunci când, fără justificare, una dintre părţile contractului de locaţiune nu îşi execută obligaţiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locaţiunea, dacă este cazul, potrivit legii.

Acest contract reprezintă voinţa părţilor şi orice modificare sau completare a clauzelor contractuale se poate face numai în scris şi cu acordul ambelor părţi.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, ..., în 2exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Proprietar/Locator, **Locatar**

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
NADRAG ELEMER

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL AL ORAŞULUI,
DORDEA LAURA

ROMÂNIA JUDEȚUL MUREȘ - ORAȘUL IERNUT CONSILIUL LOCAL