



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Regulamentului pentru repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Focșani

Consiliul Local al municipiului Focșani, județul Vrancea, întrunit în sesiune ordinară:

-văzând proiectul de hotărâre inițiat de Primarul municipiului Focșani privind aprobarea Regulamentului pentru repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Focșani;

-văzând referatul de aprobare nr. 65385/02.07.2021, raportul Serviciului administrarea domeniului public și privat, publicitate nr. 65451/02.07.2021 și raportul serviciului juridic, contencios, înregistrat la nr. 65644/02.07.2021;

-având în vedere avizul favorabil al Comisiei pentru drepturile omului, cultură, învățământ, sănătate și sport, procesul-verbal din data de 22.09.2021 al comisiei sociale constituită la nivelul Consiliului Local al Municipiului Focșani și amendamentul consilierilor locali: doamna Marcu Livia Silvia, domnul Macovei Liviu George și domnul Costea Ionel;

-văzând H.C.L. nr. 231/29.06.2017 privind aprobarea clasificării unităților locative situate în blocurile de locuințe din Focșani, str. Măgura nr.123, str. Revoluției nr.16, bl. C2, str. Revoluției nr.17 și Aleea Căminului nr.12, bl. G2, ce aparțin domeniului public și privat al Municipiului Focșani, în locuințe sociale;

-văzând H.C.L. nr. 277/27.07.2017 privind stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuințe sociale, precum și actele necesare pentru depunerea dosarului de locuință socială;

-în baza Legii Locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-în baza H.G. nr. 1275/2000 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-în baza H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome;

-în baza O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;

-în baza Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-în baza Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-în baza prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

-în baza art. 129 alin. 1, alin. 2 lit.(c), art. 139 alin.3 lit.(g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE :

ART. 1 Se aprobă Regulamentul pentru repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Focșani, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2 Începând cu data prezentei, H.C.L. nr. 277/27.07.2017 privind stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuințe sociale, precum și actele necesare pentru depunerea dosarului de locuință socială, își încetează aplicabilitatea.

ART. 3 Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul de administrație publică locală, agricultură, compartimentelor, birourilor, serviciilor și Primarului municipiului Focșani, conform legii, care va asigura executarea acesteia prin Serviciul Administrarea domeniului public și privat, publicitate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ana – Maria DIMITRIU

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul General al Municipiului Focșani
Marta Carmen GHIUȚĂ

REGULAMENT
privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând
Municipiului Focșani

CAP. I - CONSIDERAȚII GENERALE

Art. 1. Obiectul prezentului regulament îl constituie repartizarea și închirierea locuințelor sociale aflate în patrimoniul și administrarea municipiului Focșani.

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

- Legea nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare privind locuințele;
- H.G. nr. 1275/2000 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuintei nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome;
- O.U.G. nr. 40/1999, privind protecția chiriei și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

- principiul transparenței
- locuințele sociale se repartizează și se închiriază pe baza listei de prioritate aprobată de Consiliul Local al Municipiului Focșani, în condițiile legii;
- principiul egalității și nediscriminării
- accesul liber și neîngrădit la locuințe este un drept al fiecărui cetățean.

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

- Familie: soțul, soția, copiii necăsătoriți precum și părinții soților, care locuiesc și se gospodăresc împreună. Este asimilată termenului de familie și situația persoanei necăsătorite care locuiește împreună cu copii aflați în întreținerea sa.
- Copil: copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul adoptat precum și copilul încredințat unuia dintre soți, dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela sau curatela.
- Persoană singură: persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și se gospodărește singură. Este asimilată persoanei singure și copilul major care, deși locuiește cu părinții, se gospodărește separat.
- Locuință socială: locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.
- Criteriu: ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuință socială (condiții de locuit, numărul copiilor în întreținere, starea de sănătate, vechimea cererii de locuință etc.).
- Listă de priorități: act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Focșani, în care sunt cuprinși toți solicitanții de locuință socială care îndeplinesc criteriile, în ordinea descrescătoare a punctajului primit la criteriile de ierarhizare și pe baza căruia se atribuie solicitanților, cu chirie, locuințele sociale disponibile.
- Listă de repartizare: act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Focșani, în care se înscrie un număr de solicitanți corespunzător numărului de locuințe sociale, stabilit în ordinea în care aceștia sunt înscriși în lista de prioritate pentru soluționarea cererilor și care îndeplinesc criteriile.
- Repartiție: act eliberat fiecărui beneficiar de locuință socială înscris în lista de repartizare a locuințelor, care cuprinde datele de identificare ale titularului repartiției și ale locuinței repartizate și în baza căreia se va încheia contractul de închiriere.
- Contract de închiriere: actul juridic prin care se stabilesc drepturi și obligații ale locatorului și locatarului privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței sociale.
- Comisie de analiză: comisie constituită prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Focșani, cu atribuții privind analizarea solicitărilor de locuințe sociale, stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe sociale, în repartizarea locuințelor sociale și stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuințele sociale.

CAP. II. CONSTITUIREA FONDULUI DE LOCUINȚE SOCIALE

Art. 5. Fondul de locuințe sociale este constituit din unitățile locative ce aparțin domeniului public și privat al Municipiului Focșani și au fost clasificate în locuințe sociale, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 231/29.06.2017, respectiv blocul C2 str. Revoluției nr.16, bloc -str. Revoluției nr.17 și bloc - str. Măgura nr.123.

CAP. III. ANALIZA SOLICITĂRILOR DE LOCUINȚE SOCIALE

Art. 6. (1) În vederea verificării dosarelor, stabilirea punctajului pe baza criteriilor și întocmirii listei de priorități se împuternicește Comisia socială întrunită la nivelul Consiliului Local al Municipiului Focșani pentru analizarea cererilor privind repartizarea locuințelor sociale și locuințelor cu chirie din fondul locativ de stat.

(2) Comisia socială de repartizare a locuințelor are potrivit prezentului regulament următoarele atribuții:

- verifică și analizează dosarele solicitanților de locuințe;
- întocmește lista de priorități și o supune spre aprobare consiliului local;
- propune repartizarea locuințelor, conform prevederilor prezentului regulament și a legislației în vigoare.

Art. 7. Solicitantul de locuință va întocmi un dosar care va cuprinde în original/copie, actele menționate în Anexa nr. 2 la prezentul regulament.

Art. 8. (1) Cererile și dosarele pentru locuință se vor depune la sediul Primăriei Municipiului Focșani, B-dul Dimitrie Cantemir nr.1 bis prin compartimentul de Registratură, Relații cu Publicul.

(2) Dosarele solicitanților de locuință și actualizarea acestora, împreună cu cererea și actele necesare se vor depune în perioada ianuarie – noiembrie a fiecărui an calendaristic.

(3) Lista de priorități pentru anul următor, va fi aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Focșani, până la 30 noiembrie a anului.

(4) Contestațiile cu privire la poziția de pe listele de priorități sau cu privire la punctajul acordat, se vor adresa instanței de contencios administrativ competente.

Art. 9. Categoriile de persoane îndreptățite să primească cu prioritate o locuință socială, sunt următoarele:

- a) persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari;
- b) tinerii care au vârsta de până la 35 de ani,
- c) tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani;
- d) invalizii de gradul I și II;
- e) persoanele cu handicap;
- f) pensionarii;
- g) 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, precum și față de persoanele care și-au jertfit viața sau au avut de suferit în urma revoltei, muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987 nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare, și ai prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor

deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare,

h) alte persoane sau familii îndreptățite.

Art. 10. (1) Nu pot beneficia de locuințe sociale, persoanele sau familiile care se găsesc în vreuna din următoarele situații:

-nu au domiciliul în municipiul Focșani.

-dețin în proprietate o locuință,

-au înstrăinat o locuință, casă de vacanță, după 1 ianuarie 1990;

-au beneficiat și/sau beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;

-dețin, în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ de stat al Municipiului Focșani;

-au refuzat din diferite motive o repartiție a unei locuințe din fondul locativ de stat / socială;

-au subînchiriat, pe întreg teritoriul României, o locuință din fondul locativ de stat/socială, pentru care a deținut contract, fără acordul proprietarului;

-nu lucrează pe raza Municipiului Focșani sau nu beneficiază de pensie,

-figurează sau au figurat cu dosare pe rolul instanțelor de judecată privind tulburarea ordinii și liniștii publice sau încălcarea clauzelor contractuale, în ultimii 3 ani.

-au figurat în evidențele fiscale ale Municipiului Focșani cu amenzi privind tulburarea ordinii și liniștii publice și/sau nerespectarea Hotărârii Consiliului Local nr. 25/26.01.2017 - obligațiile cetățenilor privind gospodărirea Municipiului Focșani.

-au fost evacuați dintr-o locuință din fondul locativ de stat/socială pentru care au deținut contract de închiriere sau în cazul în care contractul de închiriere încheiat cu proprietarul a fost reziliat (din motive imputabile lor / nerespectare clauze contractuale).

-dacă dețin calitatea de administrator/ asociat/ acționar al unei societăți comerciale/ întreprindere individuală.

-a ocupat abuziv o locuință din fondul locativ de stat/socială.

(2). Neeligibilitatea pentru atribuirea unei locuințe sociale există și în cazul în care soții/sotiile sau copiii care locuiesc și se gospodăresc împreună cu solicitantul se află în una din situațiile menționate la alin. 1.

Art. 11. Actele necesare analizării cererii, precum și repartizării unei locuințe sociale, sunt următoarele:

- **Cerere tip**

- **Declarație notarială** din care să rezulte că titularul, împreună cu soțul/soția, copiii și ceilalți membri aflați în întreținerea acestuia: nu dețin în proprietate/coproprietate o locuință, nu au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990, nu au beneficiat și/sau nu beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe, nu dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință proprietate de stat, proprietate

a unității administrative teritoriale, în localitatea în care a solicitat locuința. Din declarația notarială să rezulte statutul de toleranți/chiriași, și numărul de persoane cu care conviețuiesc, că lucrează pe raza Municipiului Focșani sau beneficiază de pensie, dar și faptul că nu a refuzat din diferite motive o repartitie a unei locuințe din fondul locativ de stat/socială, nu a subînchiriat, pe întreg teritoriul României, o locuință din fondul locativ de stat/socială, pentru care a deținut contract de închiriere, fără acordul proprietarului, nu a fost evacuat dintr-o locuință din fondul locativ de stat/socială, pentru care au deținut contract de închiriere sau în cazul în care contractul de închiriere încheiat cu proprietarul a fost reziliat (din motive imputabile lui / nerespectare clauze contractuale), că nu are/a avut dosare pe rolul instanțelor de judecată privind tulburarea ordinii și liniștii publice sau încălcarea clauzelor contractuale, în ultimii 3 ani, că nu deține calitatea de administrator/asociat/acționar al unei societăți comerciale/întreprindere individuală și nu a ocupat abuziv o locuință din fondul locativ de stat/socială.

- **Acte doveditoare** din care să rezulte situația locativă:
- contract de vânzare-cumpărare al locuinței unde este tolerat în spațiu
- contract de închiriere înregistrat la administrația financiară pentru cei care locuiesc cu chirie în spații din fondul locativ privat
- **Acte de stare civilă** (copii xerox)
- buletin/carte de identitate pentru toți membrii familiei (cu domiciliul stabil pe Municipiul Focșani), certificat de naștere, certificat de căsătorie, sentință de divorț, certificate de deces- unde este cazul.
- **Adeverință de salariat – solicitant** – cu mențiunea că lucrează pe raza Municipiului Focșani - din care să rezulte venitul net lunar înregistrat pe ultimele 12 luni / cupon de pensie.
- **Adeverințe de salariat** din care să rezulte venitul net lunar înregistrat pe ultimele 12 luni (pentru toate persoanele din familie angajate), cupon de pensie, cupon de șomaj sau adeverință AJOFM (după caz), cupon alocație copii.
- **Adeverință de la Registrul Comerțului / Direcția Generală a Finanțelor Publice Focșani** - care să ateste faptul că nu deține calitatea de administrator/ asociat/acționar al unei societăți comerciale/ întreprindere individuală.
- **Hotărâre judecătorească** definitivă și irevocabilă în original din care să rezulte incredințarea spre creștere și educare a minorilor proveniți din căsătorie (dacă este cazul).
- **Acte medicale** (dacă este cazul) ale titularului sau un alt membru al familiei sale (sot, soție, copii, persoane aflate în întreținere). Dovada bolii se va face cu certificat de handicap/invaliditate
- **Adeverință / adresă emisă de serviciul taxe și impozite care să ateste faptul că nu figurează în evidențele fiscale ale Municipiului Focșani cu amenzi** privind tulburarea ordinii și liniștii publice și/sau nerespectarea Hotărârii Consiliului Local nr. 25/26.01.2017 - obligațiile cetățenilor privind gospodărirea Municipiului Focșani.

- **Persoanele cu situatii deosebite vor depune urmatoarele acte:**
 - o persoanele evacuate din case naționalizate - copie după actele care atestă dobândirea casei de către fostul proprietar (hotărâre definitivă și irevocabilă de evacuare, somatie de evacuare, acte sau adeverințe prin care face dovada calității de fost chirias din case retrocedate).
 - o tineri proveniți din case de ocrotire socială - adeverință de la instituția de unde provine;
 - o veteranii sau văduvele de război, beneficiari ai prevederilor Legii nr.42/1990, republicată, și ai Decretului lege nr.118/1990 republicată – certificate de încadrare în categoria respectivă.

Art. 12. La determinarea venitului net lunar pe membru de familie se au în vedere:

- veniturile de natură salarială;
- ajutorul social;
- ajutorul de somaj;
- alocația de stat pentru copii;
- indemnizația pentru îngrijire copil (pană 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 net lunar pe persoană se stabilește pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare, potrivit legii.

Art. 13. (1) La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe se vor avea în vedere:

- condițiile de locuit ale solicitanților;
- numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul;
- starea sănătății solicitantului sau a unor membri ai familiei acestuia;
- venitul net lunar pe membru de familie;
- vechimea cererii;
- vârsta solicitanților;
- domiciliul și locul de muncă;
- vechimea locului de muncă;
- criterii speciale.

(2) Fiecărui criteriu stabilit la alin (1) i se atribuie un punctaj menționat în Anexa I – Criterii de stabilire a ordinii de prioritate pentru obtinerea unei locuinte - parte integrantă din prezentul regulament.

Art. 14. Lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință în condițiile și în ordinea de prioritate stabilită conform prezentului regulament și a legislației în vigoare, se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, în urma referatului și la propunerea Comisiei de repartizare a locuintelor.

Art. 15. Lista de priorități se întocmește sau se reface anual. În cazul în care Municipiul Focșani urmează să finalizeze și să repartizeze locuințe, lista de priorități se va actualiza în anul respectiv.

Art. 16. Lista de priorități întocmită și aprobată, în condițiile prezentului regulament va cuprinde în principal:

- numele și prenumele solicitantului
- adresa de domiciliu sau adresa unde locuiește efectiv
- locul de muncă și funcția ocupată;
- total punctaj cumulată.

Art. 17. Listele de priorități, întocmite conform art. 16, se vor afișa la sediul Primăriei Municipiului Focșani, B-dul Dimitrie Cantemir nr.1 bis, în termen de 10 zile de la aprobarea acestora prin hotărârea consiliului local și se vor putea consulta atât la Serviciul Administrarea domeniului public și privat, publicitate, cât și pe site-ul Primăriei Municipiului Focșani.

Art. 18. (1) În funcție de numărul și structura locuințelor sociale disponibile, repartizarea acestora se face în baza listelor de priorități întocmite și aprobate, în condițiile legii, de către Consiliul Local al Municipiului Focșani.

(2) În situația constatării unor cazuri de forță majoră (dovedite prin anchetă socială sau alte documente) Consiliul Local Focșani poate aproba repartizarea unui spațiu locativ fără ca beneficiarul să fie înscris în lista de priorități aprobată.

Repartiția se va supune aprobării Consiliului Local cu verificarea prealabilă a îndeplinirii criteriilor de acces la o locuință socială.

Art. 19. Cererile privind modificarea repartițiilor/extinderea spațiului locativ se vor supune atenției Comisiei sociale din cadrul Consiliului Local al Municipiului Focșani și vor face obiectul unor anchete sociale.

CAP. IV. ÎNCHIRIEREA LOCUINTELOR SOCIALE

Art. 20. Închirierea locuințelor se face pe baza Contractului de închiriere (prevăzut în anexa nr.3, la prezentul Regulament) încheiat pe o perioadă de 5 ani, între Municipiul Focșani și chiriaș. La expirarea termenului menționat contractul poate fi prelungit cu acordul părților, succesiv, pe perioade de câte un an.

Art. 21. În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească și să predea locuința la expirarea termenului contractual.

Art. 22. (1) Stabilirea chiriei lunare se va face cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 40/1999, privind protecția chiriei și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare și a art.1 din Hotărârea de Guvern nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu

destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.

(2) Nivelul chiriei lunare pe care o va plăti beneficiarul repartiției se stabilește o dată cu încheierea contractului de închiriere și se actualizează în funcție de rata anuală a inflației prin hotărâre a Guvernului, până la data de 31 ianuarie inclusiv a fiecărui an.

(3) Chiria astfel stabilită se va recalcula odată cu prezentarea documentelor privind schimbarea venitului mediu lunar al familiei.

(4) În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului se constituie o garanție în quantum echivalent cu chiria, datorată de locatar, pentru trei luni. Neconstituirea garanției conform prevederilor contractului atrage rezilierea contractului de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată (pact comisoriu). Această garanție se va restitui la data încetării contractului de închiriere, sub condiția îndeplinirii de către locatar a tuturor obligațiilor contractuale, inclusive obligația de a elibera locuința și de a readuce în starea inițială.

Art.23. (1) Chiriașii nu pot subînchiria locuințele, nu pot transmite dreptul de folosință al acestora altor persoane și nu pot schimba destinația lor 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 și determină răspunderea celor în culpă.

Art.24. Chiriașii au obligația să repare sau să înlocuiască elementele 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, instalații, obiectele și dotările aferente;

Art.25. Serviciul Administrarea domeniului public și privat, publicitate, din cadrul Primăriei Municipiului Focșani, prin reprezentanții săi, vor verifica starea de fapt a locuințelor închiriate, cât și a spațiilor comune din interiorul blocului și din zona aferentă acestuia precum și documentele chiriașilor sens în care se va întocmi un referat privind măsurile pe care le consideră necesare pentru respectarea prevederilor legale privind exploatarea, întreținerea și închirierea acestora.

În momentul în care se vor constata stricăciuni aduse locuinței, se va notifica locatarul și se va acorda un prim termen privind remedierea acestora. În cazul nerespectării termenului se va proceda la acționarea în instanță a locatarului în vederea rezilierii contractului de închiriere, obligarea la plata a debitelor și a pagubelor produse cât și la evacuarea acestuia.

În cazul în care, cu ocazia a 2 verificări consecutive, se constată că locuința este ocupată de către alte persoane decât titularul și cele menționate în contractul de închiriere, se va proceda la rezilierea contractului și evacuare, în condițiile legii.

Art.26. În cazul decesului titularului contractului de închiriere ori a părăsirii locuinței de către acesta, închirierea poate continua, după caz, cu următoarele categorii de persoane:

- În beneficiul soțului/ soției dacă este menționat în contract și dacă a locuit efectiv cu titularul contractului de închiriere în ultimii 2 ani;
- În beneficiul descendenților sau ascendenților majori dacă aceștia sunt menționați în contract și dacă au locuit efectiv cu titularul contractului de închiriere în ultimii 2 ani. În cazul minorilor, incapabililor, care nu au reprezentant legal, autoritatea tutelară este obligată să asigure asistență pentru închirierea, modificarea sau încetarea contractului de închiriere, după caz;
- În beneficiul altor persoane dacă acestea sunt menționate în contractul de închiriere și dacă au locuit efectiv cu titularul contractului de închiriere în ultimii 2 ani, cu declarație autentică pe propria răspundere în acest sens.

Art. 27. (1) Dacă persoanele rămase în locuință după părăsirea definitivă a domiciliului de către titular, sau în termen de 30 de zile calendaristice de la data decesului acestuia, nu îndeplinesc prevederile art.26, proprietarul va proceda la notificarea chiriașului în vederea predării locuinței pe cale administrativă.

În caz de neconformare, dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești.

(2) Încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, precum și hotărârea judecătorească de evacuare a chiriașului sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu sau fără titlu, împreună cu chiriașul conform art.1832, alin.2, Legea 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Persoanele menționate la alin 2, se supun Titlului XI, Evacuarea din imobilele folosite sau ocupate fără drept, art.1034 și următoarele, din Legea 134/2010 privind Codul de procedură civilă, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

Art.28. (1) Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situații:

- La cererea chiriașului cu obligația acestuia de a notifica prealabil într-un termen de minimum 30 zile;
- În cazul în care chiriașul nu a achitat chiria și cheltuielile cu utilitățile publice maxim 3 luni consecutive;
- În cazul în care chiriașul nu a achitat depozitul de garanție,
- Chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau a înstrăinat părți din acestea;
- Chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea ori împiedică folosirea normală a locuinței, situație în care se aplică și reglementările Legii nr. 61/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv:
 - provocarea ori participarea efectivă la scandal;

- tulburarea, fără drept, a liniștii locuitorilor prin producerea de zgomote cu orice aparat sau obiect ori prin strigăte sau larmă;
 - tulburarea liniștii locatarilor între orele 22,00 – 8,00 și 13,00 – 14,00 prin producerea de zgomote, larmă sau prin folosirea oricărui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare în oricare alt loc din imobile cu destinația de locuințe ori situat în imediata vecinătate a acestora;
 - organizarea de petreceri cu caracter privat și utilizarea de aparatură muzicală la intensitate de natură a tulbura liniștea locuitorilor, în perimetrul apropiat imobilelor cu destinație de locuințe.
- Atunci când se constată neuzul locuinței de către chiriaș pe o perioadă mai mare de 3 luni de zile fără a exista o notificare motivată a absenței către proprietar.
 - Atunci când locatarul subînchiriază locuința deținută, cedează locațiunea sau schimbă destinația spațiului închiriat, locatorul are dreptul să rezilieze contractul de închiriere, iar locatarul va fi obligat la repararea eventualelor daune cauzate.
 - În cazul în care, cu ocazia a 2 verificări consecutive, se constată că locuința este ocupată de către alte persoane decât titularul și persoanele menționate în contract.
 - Chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.
 - În cazul în care venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare.
 - Atunci când locatarul sau un membru al familiei dobândește bunuri imobile sau mobile, a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe sau deține, în calitate de chiriaș, o altă locuință, din fondul locative de stat, ulterior închirierii prezentului contract.

(2) În aceste cazuri, locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 de zile de la data notificării de reziliere a contractului de închiriere. Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract și a utilităților publice până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată, conform art. 1831 alin.2, din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 29. Evacuarea chiriașului se va face în următoarele situații:

-La expirarea duratei pentru care a fost încheiat contractul, chiriașul are obligația să evacueze locuința și să restituie locuința care face obiectul contractului în starea corespunzătoare de întrebuințare potrivit destinației stabilite. În situația în care chiriașul nu restituie locuința, acesta va fi evacuat silit, iar toate costurile privind executarea silită, vor fi în sarcina chiriașului.

-În cazul în care locatarul își încalcă obligațiile contractuale, locatorul va notifica locatarului intenția de reziliere a contractului pentru nerespectarea obligației contractuale (cu precizarea explicită a obligației încălcate). Locatarul are la dispoziție

un termen de 30 de zile lucrătoare pentru îndepărtarea cauzelor care au stat la baza notificării, termen calculat de la primirea notificării. În cazul în care locatarul nu se va conforma notificării locatorului, în termenul stabilit, contractul va înceta de drept, fără alt termen și fără altă formalitate, iar locatarul va elibera și preda spațiul în conformitate cu prevederile acestui regulament și al contractului de închiriere. În cazul în care locatarul refuză eliberarea spațiului, acesta va fi evacuat cu somație prealabilă, prezenta constituind în accepțiunea părților un pact comisoriu de grad III și este obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data evacuării lui din locuință.

Art. 30. Comisia de repartizare a locuințelor sociale se va întruni în ședințe de lucru de câte ori este nevoie, în vederea soluționării tuturor problemelor ce se vor ivi cu privire la locuințe, conform prevederilor prezentului Regulament și a legislației în vigoare.

CAP. V. DISPOZIȚII FINALE

Art. 31. Prevederile prezentului regulament se completează și cu dispozițiile actelor normative în vigoare privind realizarea, închirierea, întreținerea, exploatarea și administrarea locuințelor.

Anexele I, II și III fac parte din prezentul regulament.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ana – Maria DIMITRIU**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI FOCȘANI
Marta Carmen GHIUȚĂ**

CRITERII SI PUNCTAJ
pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor
de atribuire a unei locuinte sociale

A. Categoriile de persoane care pot beneficia de locuințele sociale, sunt următoarele:

- a) persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari;
- b) tinerii care au vârsta de până la 35 de ani,
- c) tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani;
- d) invalizii de gradul I și II;
- e) persoanele cu handicap;
- f) pensionarii;
- g) 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, precum și față de persoanele care și-au jertfit viața sau au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987 nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare, și ai prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare,
- h) alte persoane sau familii îndreptățite.

B. Criterii de acces la locuințe:

1. Să nu dețină în proprietate o locuință.
2. Să nu dețină cu contract de închiriere în calitate de titular o locuință proprietate de stat, proprietate a unității administrative teritoriale.
3. Să nu fi înstrăinat o locuință după 01 ianuarie 1990.
4. Să nu fi beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe.
5. Să nu fi fost evacuat dintr-o locuință din fondul locativ de stat / socială pentru care au deținut contract de închiriere sau în cazul în care contractul de închiriere încheiat cu proprietarul, a fost reziliat (din motive imputabile lor / nerespectare clauze contractuale)
6. Titularul cererii și toți membrii familiei - să aibă domiciliu stabil în municipiul Focșani.
7. Să aibă loc de muncă pe raza municipiului Focșani / să beneficieze de pensie.
8. Să nu fi refuzat, din diferite motive, o repartiție a unei locuințe din fondul locativ de stat/ socială.
9. Să nu fi subînchiriat, pe întreg teritoriul României, o locuință din fondul locativ de stat/ socială, pentru care a deținut contract de închiriere, fără acordul proprietarului,

10. Să nu figureze în evidențele fiscale ale Municipiului Focșani cu amenzi privind tulburarea ordinii și liniștii publice și/sau nerespectarea Hotărârii Consiliului Local nr. 25/26.01.2017 - obligațiile cetățenilor privind gospodărirea Municipiului Focșani.

11. Să nu aibă /să nu fi avut dosare pe rolul instanțelor de judecată privind tulburarea ordinii și liniștii publice sau încălcarea clauzelor contractuale, în ultimii 3 ani.

12. Familiile sau persoanele care au realizat un venit mediu lunar pe persoană în ultimele 12 luni sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar, pe total economie comunicat de Institutul Național de Statistică anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința. Venitul net lunar pe familie se stabilește pe baza declarației de venit și a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale (adeverința de venit sau adeverința că este beneficiar al prevederilor legii nr. 416/2001).

13. Să nu dețină calitatea de administrator/ asociat/ acționar al unei societăți comerciale/ întreprindere individual.

14. Să nu fi ocupat abuziv o locuință din fondul locativ de stat/ socială.

C. Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj:

1. Situația locativă actuală:

1.1. Chiriaș.....10 puncte

1.2. Tolerat.....8 puncte

2. Starea civilă actuală:

2.1 Căsătorit.....10 puncte;

2.2 Familie monoparentală 8 puncte;

2.3 Necăsătorit, văduv, divorțat fără copiii în întreținere.....5 puncte;

3. Număr copii în întreținere:

Un punct pentru fiecare copil.

4. Vechimea cererii solicitantului:

Un punct pentru fiecare an

5. Loc de muncă:

5.1. Căsătorit – ambii soți muncesc pe raza Municipiului Focșani....10 puncte

5.2. Căsătorit – doar un soț lucrează pe raza Municipiului Focșani....8 puncte

5.3. Monoparental12 puncte

5.4. Pensionar5 puncte

6. Vechimea locului de muncă la titularul cererii:

6.1. între 0 și 3 luni1 punct

6.2. între 3 și 6 luni.....2 puncte

6.3. între 6 și 12 luni.....3 puncte

7. Situații locative sau sociale deosebite:

- 7.1. evacuați din case retrocedate fostilor proprietari.....10 puncte
- 7.2.tineri proveniți din case de ocrotire social și care au împlinit vârsta de 18 ani.....10 puncte
- 7.3. persoane cu handicap grav/ invalizi de grad. I.....8 puncte
- 7.4. persoane cu handicap accentuat/ invalizi de grad II7 puncte
- 7.5 persoane cu handicap6 puncte
- 7.6.veterani și văduve de război, beneficiari ai prevederilor Legii nr.42/1990, republicată și ai Decretului Lege nr.118/1990, republicată.....5 puncte

NOTA: Se vor puncta doar afecțiunile de care suferă solicitantul sau un alt membru al familiei sale (sot, soție, copii, persoane aflate în întreținere). Dovada bolii se va face cu certificat de handicap/invaliditate. Dacă solicitantul și/sau membrii familiei prezintă mai multe certificate medicale se va lua în calcul actul cu punctaj maxim.

NOTA: Vor fi analizate și punctate doar cererile solicitanților care îndeplinesc criteriile specificate la punctele A și B.

În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați în funcție de vechimea cererii solicitantului, luând în considerare data efectivă 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 solicitanții care au punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială. (starea civilă+ starea de sănătate actuală).

LISTA CU ACTELE NECESARE

care vor fi prezentate de solicitanți împreună cu cererea
de atribuire a unei locuințe sociale

1. Cerere tip

2. Declarație notarială din care să rezulte că titularul, împreună cu soțul/soția, copiii și ceilalți membri aflați în întreținerea acestuia:

- nu dețin în proprietate/coproprietate o locuință,
- nu au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990,
- nu au beneficiat și/sau nu beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe,
- nu dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință proprietate de stat, proprietate a unității administrative teritoriale, în localitatea în care a solicitat locuința.

Din declarația notarială să rezulte statutul de toleranți/chiriasi, și numărul de persoane cu care conviețuiesc, că lucrează pe raza Municipiului Focșani sau beneficiază de pensie, dar și faptul că :

- nu a refuzat din diferite motive o repartiție a unei locuințe din fondul locativ de stat/socială,
- nu a subînchiriat, pe întreg teritoriul României, o locuință din fondul locativ de stat/social, pentru care a deținut contract de închiriere, fără acordul proprietarului,
- nu a fost evacuat dintr-o locuință din fondul locativ de stat/socială pentru care au deținut contract de închiriere sau în cazul în care contractul de închiriere încheiat cu proprietarul a fost reziliat (din motive imputabile lui / nerespectare clauze contractuale),
- nu are/a avut dosare pe rolul instanțelor de judecată privind tulburarea ordinii și liniștii publice sau încălcarea clauzelor contractuale, în ultimii 3 ani,
- nu deține calitatea de administrator/ asociat/ acționar al unei societăți comerciale/ întreprindere individual,
- nu a ocupat abuziv o locuință din fondul locativ de stat/socială.

3. Acte doveditoare din care să rezulte situația locativă:

- contract de vânzare-cumpărare al locuinței unde este tolerat în spațiu
- contract de închiriere înregistrat la administrația financiară pentru cei care locuiesc cu chirie în spații din fondul locativ privat

4. Acte de stare civilă (copii xerox)

- buletin/carte de identitate pentru toți membrii familiei (cu domiciliul stabil pe Municipiul Focșani), certificat de naștere, certificat de căsătorie, sentință de divorț, certificate de deces- unde este cazul.

5. Adeverință de salariat – solicitant – cu mențiunea că lucrează pe raza Municipiului Focșani - din care să rezulte venitul net lunar înregistrat pe ultimele 12 luni / cupon de pensie

6. Adeverințe de salariat din care să rezulte venitul net lunar înregistrat pe ultimele 12 luni (pentru toate persoanele din familie angajate), cupon de pensie, cupon de șomaj sau adeverință AJOFM (după caz), cupon alocație copii.

7. Adeverință de la Registrul Comerțului / Direcția Generală a Finanțelor Publice Focșani - care să ateste faptul că nu deține calitatea de administrator/ asociat/ acționar al unei societăți comerciale/ întreprindere individuală.

8. Hotărâre judecatorească definitivă și irevocabilă în original din care să rezulte incredințarea spre creștere și educare a minorilor proveniți din căsătorie (dacă este cazul).

9. Acte medicale (dacă este cazul) ale titularului sau un alt membru al familiei sale (sot, soție, copii, persoane aflate în întreținere). Dovada bolii se va face cu certificat de handicap/invaliditate

10. Adeverință / adresă emisă de serviciul taxe și impozite care să ateste faptul că nu figurează în evidențele fiscale ale Municipiului Focșani cu amenzi privind tulburarea ordinii și liniștii publice și/sau nerespectarea Hotărârii Consiliului Local nr. 25/26.01.2017 - obligațiile cetățenilor privind gospodărirea Municipiului Focșani.

11. Persoanele cu situații deosebite vor depune următoarele acte:

- persoanele evacuate din case naționalizate - copie după actele care atestă dobândirea casei de către fostul proprietar (hotărâre definitivă și irevocabilă de evacuare, somatie de evacuare, acte sau adeverințe prin care face dovada calitatii de fost chirias din case retrocedate).

- tineri proveniți din case de ocrotire socială - adeverință de la instituția de unde provine;
- veterani și văduvele de război, beneficiari ai prevederilor Legii nr.42/1990, republicată, și ai Decretului lege nr.118/1990 republicată – certificate de încadrare în categoria respective

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE nr. /
Pentru suprafețele cu destinație de locuințe sociale

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Art. 1. Între:

MUNICIPIUL FOCȘANI, cu sediul în Focșani, b-dul Dimitrie Cantemir nr. 1bis, județul Vrancea, cod de înregistrare fiscal – 4350645, prin reprezentat legal **Primar–Cristi Valentin MISĂILĂ** în calitate de **locator**, pe de o parte,

Și domnul/ doamna..... domiciliat(ă) în Focșani, strada....., județul....., legitimat(ă) prin carte de identitate seria VN nr....., eliberată la data dede SPCLEP Focșani, având CNP, în calitate de **locatar**,

Având în vedere dispozițiile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local nr. 231/29.06.2017, Hotărârii Consiliului Local nr., pentru aprobarea regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Focșani și a Hotărârii Consiliului Local nr..... privind aprobarea repartizării locuinței sociale situate în....., am procedat la încheierea prezentului contract de închiriere în următoarele condiții:

II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII:

Art. 2. Primul, în calitate de locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuința din Focșani, **str. nr. ap.....**, județul Vrancea, compusă dincameră în suprafață demp și dependințe (baie, hol, cale de acces), în suprafață demp.

Art.3. (1) Locuința care face obiectul locațiunii va fi folosită de locatar și de membrii acesteia, astfel:

- - **locator**
- - **soție**

(2) Locuința descrisă la art. 1 se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între părțile contractante, care face parte integrantă din prezentul contract.

III. DURATA CONTRACTULUI:

Art. 4. (1) Durata locațiunii este 5 ani (60 luni), cu începere de la data de până la data de

(2) La expirarea termenului prevăzut la art.3, contractul poate fi prelungit cu acordul părților, succesiv, pe perioade de câte un an.

IV. PREȚUL LOCAȚIUNII:

Art. 5. (1) Chiria lunară aferentă locuinței descrise la art. 2 este delei și este calculată în conformitate cu prevederile H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) și O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Plata chiriei se suportă, corespunzător art. 44 alin. (2) din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel:

- de către locatar -..... lei;
- de la bugetul local- lei.

(3) Chiria se datorează începând cu data deși se achită în numerar la casieria Primăriei Municipiului Focșani până la finele fiecărei luni calendaristice pentru luna în curs.

(4) 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, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

(6) În caz de neplată, executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar locatarul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și majorările de întârziere și cheltuielile de judecată.

Art. 6. Cota-parte pe care o suportă locatarul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia, potrivit prevederilor art. 45 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Diferența se va suporta din bugetul local. Se vor avea în vedere pentru acest calcul prevederile legale în vigoare, cu privire la locațiunea locuințelor.

Art. 7. Pe durata închirierii, chiria se poate modifica în următoarele situații:
-prin indexare anuală cu rata inflației,
-prin apariția unor legi speciale în acest sens,
-în cazul modificării veniturilor locatarului,

Modificarea quantumului chiriei este unilaterală și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează.

Art. 8. (1) La încheierea contractului se va constitui un depozit de garanție, care nu va depăși ca valoare chiria aferentă pe o perioadă de 3 (trei) luni la nivelul anului respectiv, și din care se vor reține cheltuielile datorate și neachitate de către chiriaș, sub rezerva justificării lor de către proprietar, respectiv eventualele daune materiale constatate de către reprezentanții Primăriei Municipiului Focșani.

(2) Contravaloarea depozitului de garanție va fi achitată odată cu plata primei chirii, în contul proprietarului RO53TREZ6915006XXX000106, deschis la Trezoreria Municipiului Focșani sau numerar la casieria Primăriei și se va restitui chiriașului în condițiile în care locuința a fost predate conform procesului verbal de predare – primire încheiat la momentul semnării contractului de închiriere.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 9. Obligațiile proprietarului (locatorului):

- a) Să predea locatarului locuința în stare normală de folosință;
- b) Să urmărească repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii a locuinței. În situația în care locatarii nu iau măsuri pentru repararea și întreținerea bunului în stare corespunzătoare de întrebuințare, proprietarul poate interveni în vederea remedierii, cu facturarea către locatari a tuturor costurilor de reparație;
- c) Să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);
- d) Să întrețină în bune condiții instalațiile commune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații electrice și de gaze);
- e) Dacă, după încheierea contractului, se ivește nevoia a unor reparații care sunt în sarcina locatorului, iar acesta din urmă, deși încunoștințat, nu începe să ia de îndată măsurile necesare, reparațiile pot fi făcute de locatar, pe cheltuiala proprie.
- f) Să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a bunului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință.

Art. 10. Locatarul are următoarele obligații principale:

- a) Să preia locuința de la proprietar/administrator și să își stabilească domiciliul la adresa din contract, în termen de cel mult 30 zile de la încheierea prezentului contract;
- b) Să încheie contracte în nume propriu cu furnizorii de utilități;
- c) Să achite lunar chiria stabilită conform prezentului contract de închiriere;
- d) Să achite depozitul de garanție stabilit de locatar;
- e) Să achite lunar contravaloarea utilităților contractate în nume propriu – aferente energiei termice, energiei electrice, apă, canal, salubritate, gaze, etc și să suporte toate cheltuielile de branșare/contorizare.
- f) Să achite lunar până la termenul scadent valoarea consumului de energie electrică aferentă locuinței deținută cu chirie, înregistrată și comunicată de către locatar. Pentru neachitarea la termenul scadent se vor percepe penalități de întârziere conform legislației în vigoare;
- g) Să achite lunar costurile de administrare, întreținere și reparații a locuinței și spațiilor comune—energie electric spații comune, servicii de salubritate, cheltuielile determinate de menținerea curățeniei spațiilor comune, deratizare și dezinfecție, etc., inclusiv facturile aferente perioadei închiriate;

- h) În cazul în care locuința închiriată face obiectul unui dosar aflat pe rolul instanței de judecată, locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată, conform art. 1831 alin.2, din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- i) Să achite chiria și cheltuielile privind utilitățile până la predarea locuinței.
- j) Să comunice în termen de 30 de zile proprietarului/administratorului, decesul sau evacuarea prin hotărâre judecătorească, intervenite cu privire la un membru al familiei, în vederea recalculării chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- k) Să comunice în termen de 30 de zile proprietarului/administratorului, necesitatea înlocuirii titularului de închiriere cu un alt membru al familiei dintre cei cuprinși la art.2 (1);
- l) Să comunice în termen de 30 de zile proprietarului/administratorului modificarea intervenită în componența familiei, față de cum este prevăzută la art.2 (1);
- m) Să aducă la cunoștință locatarului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată,
- n) Să efectueze lucrări de întreținere, de reparații sau de înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- o) Să repare sau să înlocuiască elementele 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, instalații, obiectele și dotările aferente;
- p) Să suporte pagubele produse locuinței precum și terților din orice cauze imputabile chiriașilor sau celor care au acces în locuința acestora;
- q) Să îi notifice de îndată locatorului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror altor cheltuieli.”
- r) Va asigura curățenia și igienizarea în interiorul locuinței, în spațiile în folosință comună din interiorul blocului, precum și în zona aferentă acestuia, cu respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului Local nr. 25/26.01.2017 privind obligațiile cetățenilor privind gospodărirea municipiului Focșani,
- s) Să respecte ordinea publică și bunele moravuri, conform prevederilor legislației în vigoare și să nu folosească obiecte contondente sau ascuțite, substanțe toxice, substanțe psihotrope sau arme. În situația unui conflict între chiriași, generat de relațiile existente între aceștia, chiriașii se vor adresa pentru soluționare, instituțiilor competente;
- t) Chiriașul să nu aibă un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței,

- u) Să nu aibă un comportament agresiv, limbajul vulgar și abuziv, tonul ridicat față de ceilalți locatari.”
- v) Să nu introducă în locuința închiriată materiale dăunătoare sănătății sau interzise de lege (droguri, arme, muniții, explozibili, etc.);
- w) Să nu subînchirieze sub nicio modalitate locuința, în tot sau în parte;
- x) Să nu cedeze folosința altor persoane decât celor prevăzute la art 2 (1);
- y) Să nu aducă modificări structurii locuinței sau spațiilor comune, să nu modifice destinația spațiului închiriat, să nu stabilească sediul unei societăți comerciale, fără acordul proprietarului/administratorului, să nu folosească instalații improvizate pentru curent electric și încălzirea locuinței;
- z) Să nu desfășoare în spațiul închiriat activități periculoase sau care contravin legislației în vigoare (consum de substanțe interzise sau de mare risc, depozitarea sau folosirea de material explozive);
 - a) Să nu desfășoare în spațiul închiriat activități economice;
 - b) Să nu găzduiască în locuința închiriată alte persoane decât cele prevăzute la art.2(1), peste termenul de 30 de zile, fără acordul proprietarului/administratorului;
 - c) Să permită accesul administratorului și/sau comisiei stabilită prin dispoziție de către Primarul Municipiului Focșani, în incinta spațiului locativ pentru verificarea stării imobilului închiriat, o dată la 6 luni sau ori de câte ori este necesar și să se legitimeze, **sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere**;
 - d) Să folosească bunul luat în locațiune cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract sau, în lipsă, potrivit celei prezumate după anumite împrejurări, cum ar fi natura bunului, destinația sa anterioară ori cea potrivit căreia locatarul îl folosește;
 - e) Să notifice locatorului, înainte cu 30 de zile calendaristice, părăsirea imobilului pe o perioadă (maxim 6 luni pe an), cu menținerea dreptului locativ condiționat de notificarea revenirii în imobil. În cazul părăsirii imobilului atât de locatar cât și de membrii familiei trecuți în contract, titularul acestuia are obligația de a comunica date de contact ale unei persoane care va duce la îndeplinire obligațiile contractuale curente, **sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere**.
 - f) Să predea proprietarului/administratorului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței, în stare de funcționare;
 - g) Să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere;

CAP VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 11. Drepturile locatorului :

- a) Să solicite locatorului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatorului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;
- b) Să verifice printr-o comisie - stabilită prin dispoziție de Primarul Municipiului Focșani, cel puțin o dată pe an sau ori de câte ori este nevoie, modul în care chiriașul

folosește și întreține suprafața locativă închiriată și să se consemneze, în procesele verbale, eventualele pagube constatate sau deteriorarea/lipsa obiectelor de inventar cuprinse în procesul verbal de predare- primire.

c) Să notifice locatarul în momentul în care se constată stricăciuni aduse locuinței și să acorde un termen de 5 zile pentru remedierea acestora. În cazul nerespectării termenului, să procedeze la acționarea în instanță a locatarului în vederea rezilierii contractului de închiriere, obligarea la plată a debitelor și pagubelor produse, cât și la evacuarea acestuia,

d) Să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale chiriașului;

e) Să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii, locatorul neputând fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al acestuia;

Art. 12. Drepturile locatarului :

a) Să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derularii contractului;

b) Să facă îmbunătățirile necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia și doar cu acordul proprietarului;

c) Locatarul are drept de preferință la încheierea unui nou contract, însă acest drept nu operează în cazul în care chiriașul nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare;

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE:

Art. 13. Contractul de locațiune încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, dacă părțile nu convin asupra reînnoirii contractului.

Art. 14. Locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 30 de zile. Orice clauză contrară este considerată nescrisă.

VIII. REZILIEREA CONTRACTULUI:

Art. 15. Atunci când venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare.

Art. 16. La cererea chiriașului cu obligația acestuia de a notifica în prealabil întrun termen de minim 30 de zile.

Art. 17. Atunci când chiriașul nu a achitat chiria lunară și utilitățile publice maxim 3 luni consecutive.

Art. 18. Atunci când chiriașul nu a achitat depozitul de garanție.

Art. 19. Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de închiriere nu își execută obligațiile născute din acest contract prevăzute la art. 9 și art. 10, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

Art. 20. Atunci când locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței sau imobilului din care face parte, acesta este obligat la suportarea daunelor materiale și plata acestora

conform valorilor de inventar actualizate, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art. 21. Atunci când chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea ori împiedică folosirea normală a locuinței.

Art.22. În caz de sancționare de către organele competente pentru tulburarea liniștii publice în spațiul locativ și în zona aferentă blocului în care se află locuința deținută cu chirie, până la mai mult de două ori, se va proceda la rezilierea contractului de închiriere, fără o notificare prealabilă.

Prin tulburarea liniștii publice, se rețin, conform Legii nr. 61/1991, republicată, următoarele:

- provocarea ori participarea efectivă la scandal;
- tulburarea, fără drept, a liniștii locuitorilor prin producerea de zgomote cu orice aparat sau obiect ori prin strigăte sau larmă;
- tulburarea liniștii locatarilor între orele 22,00 – 8,00 și 13,00 – 14,00 prin producerea de zgomote, larmă sau prin folosirea oricărui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare în oricare alt loc din imobile cu destinația de locuințe ori situat în imediata vecinătate a acestora;
- organizarea de petreceri cu caracter privat și utilizarea de aparatură muzicală la intensitate de natură a tulbura liniștea locuitorilor, în perimetrul apropiat imobilelor cu destinație de locuințe.

Art. 23. Atunci când se constată neuzul locuinței de către chiriaș pe o perioadă mai mare de 3 luni de zile fără a exista o notificare motivată a absenței către proprietar.

Art. 24. În cazul în care, cu ocazia a 2 verificări consecutive, se constată că locuința este ocupată de către alte persoane decât titularul și persoanele menționate în contract.

Art. 25. Atunci când locatarul subînchiriază locuința deținută, cedează locațiunea sau schimbă destinația spațiului închiriat, locatorul are dreptul să rezilieze contractul de închiriere, iar locatarul va fi obligat la repararea eventualelor daune cauzate.

Art. 26. Atunci când locatarul sau un membru al familiei dobândește bunuri imobiliare sau mobile, a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe sau deține, în calitate de chiriaș, o altă locuință, din fondul locative de stat, ulterior încheierii prezentului contract.

IX. EVACUAREA CHIRIAȘULUI

Art. 27. Evacuarea chiriașului se va face în următoarele situații:

-La expirarea duratei pentru care a fost încheiat contractul, chiriașul are obligația să evacueze locuința și să restituie locuința care face obiectul contractului în starea corespunzătoare de întreținere potrivit destinației stabilite. În situația în care chiriașul nu restituie locuința, acesta va fi evacuat silit, iar toate costurile privind executarea silită, vor fi în sarcina chiriașului.

-În cazul în care locatarul își încalcă obligațiile contractuale, locatorul va notifica locatarului intenția de reziliere a contractului pentru nerespectarea obligației contractuale (cu precizarea explicită a obligației încălcate). Locatarul are la dispoziție un termen de 30 de zile lucrătoare pentru îndepărtarea cauzelor care au stat la baza notificării, termen calculate de la primirea notificării. În cazul în care locatarul nu se va conforma notificării

locatorului, în termenul stabilit, contractual va înceta de drept, fără alt termen și fără altă formalitate, iar locatarul va elibera și preda spațiul în conformitate cu prevederile acestui regulament și al contractului de închiriere. În cazul în care locatarul refuză eliberarea spațiului, acesta va fi evacuat cu somație prealabilă, prezenta constituind în accepțiunea părților un pact comisoriu de grad III și este obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data evacuării lui din locuință.

X. CLAUZE FINALE ȘI SPECIALE:

Art. 28. (1) Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești.

(2) Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

(3) Încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, precum și hotărârea judecătorească de evacuare a chiriașului sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu sau fără titlu, împreună cu chiriașul conform art.1832, alin.2, Legea 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(4) Persoanele menționate la alin 2, se supun Titlului XI, Evacuarea din imobilele folosite sau ocupate fără drept, art.1034 și următoarele, din Legea 134/2010 privind Codul de procedură civilă.

(5) Acest contract reprezintă voința părților și orice modificare sau completare a clauzelor contractuale se poate face numai în scris și cu acordul ambelor părți.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi,, în 2 exemplare, din care unul se înmânează locatarului.

LOCATOR,

LOCATAR,

PRIMAR,
Cristi Valentin MISĂILĂ

DIRECȚIA ECONOMICĂ,

.....

.....

VIZĂ LEGALITATE
ȘEF SERVICIU,

.....

Serviciul administrarea domeniului
public și privat, publicitate
ȘEF SERVICIU

.....

Întocmit,

.....

FIȘĂ DE CALCUL A CHIRIEI PENTRU LOCUINȚĂ

LOCATAR :

ADRESĂ :

Nr crt	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafață (mp)	Tarif (lei/mp)	Coefficient Zonă	TOTAL (lei)
0	1	2	3	4	5
1	Suprafață locuibilă plătită la tariful de bază				
2	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, hol, culoar, verandă, chicinetă, antreu, tindă, closet din interiorul apartamentului)				
3	Alte dependențe ale locuinței (terasă, logie, boxă , pivniță, magazie zid, spălătorie, uscătorie)				
4	TOTAL CHIRIE CALCULATĂ (1+2+3)				
5	Venit mediu net lunar pe familie				
6	Venit minim net lunar pe economie				
7	10% din venitul net lunar pe familie				
8	20% din venitul net lunar pe familie				
9	Chirie de plata locatar				
10	Subventie buget de stat				
11	TOTAL CHIRIE LUNARĂ DE ACHITAT LOCATAR				

LOCATOR,

LOCATAR,

PRIMAR,

Cristi Valentin MISĂILĂ

Serviciul administrarea domeniului
public și privat, publicitate
Șef serviciu

.....

Întocmit,

.....

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI
PUBLIC ȘI PRIVAT, PUBLICITATE**

Nr.

**PROCES – VERBAL
DE PREDARE A LOCUINȚEI
din Focșani, jud. Vrancea, strada nr....., bl....., ap.**

Între Primăria municipiului Focșani, str. Dimitrie Cantemir nr.1 bis – proprietarul locuinței, prin reprezentantul său, d-nul – inspector în cadrul Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Publicitate - în calitate de predator și d-nul/ d-na, chiriaș, în calitate de primitor

Inventarul și starea în care se predă camera este următoarea:

.....
.....
.....
.....
.....

Acest proces-verbal s-a întocmit astăzi în dublu exemplar din care unul a fost predat chiriașului.

Am predat,
.....

Am primit,
.....