

REGULAMENT

privind reglementarea cadrului general pentru analiza, repartizarea și închirierea locuințelor de tip A.N.L. aflate pe raza teritorială a municipiului Vulcan și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Vulcan

Cap. I. GENERALITATI

Art. 1. Obiectul prezentului regulament îl constituie reglementarea cadrului general privind aplicarea la specificul administrației locale a Municipiului Vulcan, a modalităților, criteriilor de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor pentru tineri, construite prin A.N.L., precum și închirierea acestora.

Art. 2. La elaborarea prezentului regulament au fost avute în vedere și respectate următoarele acte normative:

- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 1275/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii locuinței nr. 114/1996;
- Ordinului Ministrului Economiei și Finanțelor nr 3.471 /2008 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare.

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

a) ***principiul obiectivului major*** – realizarea locuințelor pentru tineri în vederea închirierii, constituie un obiectiv major de interes național și local al administrației centrale (Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Agenția Națională a locuinței) și al administrației publice locale;

b) ***principiul egalității și nediscriminării*** - accesul liber al tinerilor în vârstă de 18-35 ani la locuințele construite prin A.N.L.;

c) ***principiul transparenței*** – locuințele pentru tineri construite prin A.N.L. se repartizează și se închiriază pe baza listei de prioritate și listei de repartizare a locuinței la baza întocmirii cărora stau criteriile cadru (criteriile de acces la locuința și criteriile de ierarhizare stabilite prin punctaj) aprobate de Consiliul Local al Municipiului Vulcan în condițiile legii, afișate la sediul Primăriei.

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

a) A.N.L. – Agenția pentru locuințe – instituție de interes public din structura Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice cu personalitate juridică de coordonare a unor resurse de finanțare în domeniul construcției de locuințe.

b) Tineri – persoane majore in varsta de pana la 35 ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuinte construite prin programele A.N.L. destinate inchirierii, si care pot primi repartitii in cel mult 60 luni de la implinirea acestei varste.

c) Locuinta – constructie alcatuita din una sau mai multe camere de locuit, cu dependintele, dotarile si utilitatile necesare, care satisface cerintele de locuit ale unei persoane sau familii.

d) Familie – prin familie se intelege sot/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea sotului/soției, dacă persoanele aflate în întreținere nu realizează venituri.

e) Comisia Sociale de Analiza si Solutionare a cererilor de atribuire a locuintelor pentru tineri – comisie numita prin Hotărâre a Consiliului Local, formata din functionari si specialisti din compartimentele cu atributiuni in domeniile administrativ, social si juridic precum si consilieri locali, care analizeaza solicitarile de locuinte, acorda punctajul potrivit criteriilor de ierarhizare si intocmeste listele de prioritati si de atribuire a locuintelor disponibile pentru inchiriere.

f) Criterii – cadru – norme reglementate pentru stabilirea ordinii de prioritate in solutionarea cererilor de locuinte si in repartizarea locuintelor pentru tineri, destinate inchirierii, conform Hotarare de Guvern nr. 962 din 2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu modificarile si completarile ulterioare. Acestea cuprind:

A. Criterii de acces la locuinte

B. Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj.

g) Lista solicitantilor care au acces la locuinta – reprezinta lista intocmita de Comisia Sociala de analiza si repartizare locuinte ANL in urma stabilirii dosarelor a caror titulari de cereri se incadreaza in prevederile punctului A (Criterii de acces la locuinta), conform Hotarare de Guvern nr. 962 din 2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu modificarile si completarile ulterioare.

h) Lista solicitantilor care nu au acces la locuinta – reprezinta lista intocmita de Comisia Sociala de analiza si repartizare locuinte ANL in urma studierii dosarelor, a caror titulari de cereri nu se incadreaza in prevederile punctului A “ Criterii de acces la locuinta”, conform Hotararii de Guvern nr. 962 din 2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu modificarile si completarile ulterioare.

i) Lista de prioritate – reprezinta lista intocmita de Comisia Sociala pentru repartizarea efectiva a locuintelor pentru tineri destinate inchirierii. in urma acordarii punctajului pe baza prevederilor punctului B (Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj), conform Hotararii de Guvern nr. 962 din 2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu modificarile si completarile ulterioare.

j) Lista de repartizare a locuintelor – reprezinta lista intocmita prin preluarea solicitantilor inscrisi in lista de prioritate in limita numarului de unitati locative disponibile pentru repartizare, pe numar de camere si in functie de solicitarea acestora prin cerere.

k) Contract de inchiriere – actul juridic prin care se stabilesc drepturile si obligatiile partilor privind inchirierea, exploatarea, intretinerea si administrarea locuintei.

Capitolul II

CONSTITUIREA SI ADMINISTRAREA FONDULUI DE LOCUINTE PENTRU TINERI, CONSTRUIE PRIN A.N.L. DESTINATE INCHIRIERII

Art. 5. Fondul local de locuinte construite prin A.N.L. se constituie din locuintele realizate anterior si cele nou construite in conditiile Legii nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu modificarile si completarile ulterioare, aflate in administrarea Consiliului Local Vulcan.

Art. 6. Dezvoltarea constructiilor de locuinte prin A.N.L. se face pe terenurile aflate in proprietatea publica ori privata a statului sau a administratiei locale, viabilizate sau in curs de viabilizare corelata cu termenele de receptie si punere in functiune a locuintelor, Utilitatile si dotarile tehnico – utilitare se realizeaza prin obiective de investitii promovate de catre Consiliul Local potrivit legii si in corelare cu programele de constructii de locuinte.

Art. 7. Stabilirea si / sau clarificarea regimului juridic al terenurilor se realizeaza in baza planurilor urbanistice si a studiilor de fezabilitate aprobate odata cu promovarea programelor de dezvoltare a constructiilor de locuinte.

Art. 8. Locuintele pentru tineri, destinate inchirierii realizate in conditiile Legii 152/1998 fac obiectul proprietății private a Statului si sunt administrate de Consiliul Local al Municipiului Vulcan.

Art. 9. Dupa receptionarea imobilelor si aprobarea listei de repartizare de catre Consiliul Local, Serviciul ADPP din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Vulcan, va intocmi un inventar si va urmări modul de folosinta a unitatilor locative construite prin ANL.

Art.10. Urmărirea comportarii in timp a constructiilor, evidenta eventualelor interventii la ele sau parti din acestea se va face de catre Serviciul Arhitect Sef din cadrul Primariei Municipiului Vulcan.

CAPITOLUL III

ANALIZA SOLICITARILOR SI ATRIBUIREA LOCUINTELOR

Art.11. (1) Solicitarea de locuinta pentru tineri, destinata inchirierii, construita prin A.N.L., se ia in evidenta pe baza de cerere tip – model - **Anexa nr.1**, formulata de către titularul cererii de locuinta, care trebuie să îndeplinească următoarele criterii de acces :

- cererea se depune numai individual si in nume propriu;
- titularul cererii de locuinta trebui sa fie major, in varsta de pana la 35 de ani la data depunerii cererii și să poată primi repartiție pentru locuință în cel mult 60 de luni de la împlinirea acestei vârste;
- titularul cererii de locuinta și ceilalți membrii ai familiei acestuia – soț, soție, copii și/sau persoane aflate în întreținerea acestuia trebuie să nu dețină și să nu fi deținut o altă locuință în proprietate și/sau să nu fie beneficiarul unei alte locuințe cu chirie, proprietate de stat, proprietatea unității administrative teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, atât în Municipiul Vulcan, cât și, după caz, în localitatea din afara Municipiului Vulcan unde își desfășoară activitatea.
- Titularul cererii de locuință trebuie să își desfășoare activitatea în Municipiul Vulcan sau în localitățile din Valea Jiului respectiv: Lupeni, Uricani, Aninoasa, Petrosani, Petrila.

(2) Cererea se depune la Registratura din cadrul primariei, iar centralizarea si evidenta

cererilor se va asigura de catre Serviciul ADPP din cadrul Primariei Municipiului Vulcan.

Art.12. (1) Se va stabili prin Hotararea Consiliului Local, structura pe specialitati a Comisiei Sociale pentru repartizarea efectiva a locuintelor pentru tineri destinate inchirierii, iar prin Dispoziție a Primarului componența nominală a acesteia.

(2) GRAFICUL – CALENDAR DE LUCRU, care va cuprinde, in mod distinct si imperativ, termenul limita pana la care se depun dosarele de catre solicitantii titulari de cerere se va întocmi de către Comisia Sociala.

Art.13. (1) Dupa stabilirea graficului – calendar de lucru, fiecare solicitant va fi informat despre perioada de depunere sau dupa caz, de actualizare a dosarului.

Instiintarea se face de catre Serviciul ADPP din cadrul Primariei Municipiului Vulcan, la solicitarea Comisiei Sociale.

(2) Cererile depuse si inregistrate dupa data limita de depunere a dosarelor, se vor tine in evidenta separata si se vor analiza in perioada de finalizare a urmatoarei transe de locuinte A.N.L., cand se va intocmi și o noua lista de prioritate, in noua ordine rezultata din analiza dosarelor .

Art.14. (1) Dosarul solicitantului va cuprinde documentele prevazute in **Anexa nr.2** la prezentul regulament si se va depune la Registratura Primariei Municipiului Vulcan.

(2) Se vor prezenta copii dupa actele originale care vor fi vizate pentru conformitate de catre functionarul care preia dosarul, prin aplicarea stampilei “CONFORM CU ORIGINALUL – LOCUINTE A.N.L.” .

Art.15. Dupa data limita de depunere a dosarelor de catre solicitantii de locuinte, Comisia Sociala de analiza si repartizare locuinte ANL va proceda la studierea acestora pe baza “CRITERIILOR – CADRU pentru stabilirea ordinii de prioritate in solutionarea cererilor de locuinte si in repartizarea locuintelor pentru tineri, destinate inchirierii” punctul A “CRITERII DE ACCES LA LOCUINTA” aprobate prin hotărâre a consiliului local.

Art.16. Dosarele care se incadreaza in prevederile punctului A “ Criterii de acces la locuinta” se vor inscrie pe “ LISTA SOLICITANTILOR CARE AU ACCES LA LOCUINTA” model **Anexa nr. 3**.

Art.17. Dosarele care nu se incadreaza in prevederile punctului A “ Criterii de acces la locuinta”, se vor inscrie pe “ LISTA SOLICITANTILOR CARE NU AU ACCES LA LOCUINTA”-model **Anexa nr. 4** – evidentiindu-se in mod distinct motivul pentru care nu au acces.

Art.18. Comisia Sociala pentru repartizarea efectiva a locuintelor pentru tineri destinate inchirierii, prezinta Consiliului Local, listele prevazute la art.16 si 17, iar pentru “ Lista solicitantilor care au acces la locuinta” se fac si propuneri privind ordinea si modul de solutionare a cererilor luandu-se in considerare folosirea spatiului locativ existent, precum si cel nou construit. Listele prevazute la art.16 si art. 17 vor fi date publicitatii prin afisarea la un loc accesibil publicului.

Art.19. (1) Pe baza studiului documentatiei din dosare și a acordarii punctajului, Comisia Sociala pentru repartizarea efectiva a locuintelor pentru tineri destinate inchirierii intocmeste “ LISTA DE PRIORITATE PENTRU ACORDAREA LOCUINTEI A.N.L. “ – model **Anexa nr. 5**.

(2) Solicitantii se trec pe lista de prioritate in ordinea descrescatoare a punctajului cumulat obtinut, iar la puncte egale, departajarea se face in functie de situatia locativa, avand prioritate, numai in acest caz, solicitantii a caror situatie locativa este sau poate deveni, in mod iminent grava.

(3) Daca nici acest criteriu nu este suficient, departajarea se poate face in functie de vechimea

cererii solicitantului luand in considerare data efectiva a inregistrarii cererii (zi/luna/an), respectiv numarul de inregistrare, după caz, avand, astfel, prioritate, solicitantul a carui cerere are vechimea cea mai mare.

(4) In cazul in care departajarea nu se poate efectua nici in baza acestor criterii, au prioritate solicitantii care au punctajul cel mai mare acordat, pe baza criteriilor cu caracter de protectie sociala (stare civila + stare de sanatate la data analizarii dosarului).

Art. 20. În urma analizării cererilor de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, comisiile sociale vor prezenta Consiliului local al Municipiului Vulcan lista solicitanților care au acces la locuințele pentru tineri, destinate închirierii, precum și propuneri privind ordinea și modul de soluționare a cererilor, luându-se în considerare folosirea spațiului locativ existent, precum și construirea de locuințe noi în condițiile legii. Analizarea cererilor și stabilirea listei de priorități în soluționarea acestora se fac până la sfârșitul lunii februarie a anului respectiv, luându-se în considerare cererile depuse până la sfârșitul anului precedent.

Art.21. (1) “Lista de prioritati” se va intocmi in mod unitar in ordinea descrescatoare a punctajului.

(2) Repartizarea locuintelor se va face pe baza “Listei de repartizare”, tinandu-se cont de punctajul din lista de prioritati, in ordinea descrescatoare a numarului de camere si in functie de optiunea solicitantului privind numarul de camere.

(3) Se va evita repartizarea unor spatii excedentare, avand prioritate in repartizarea locuintelor de la parter, persoanele cu handicap, numai daca acestea sunt consemnate in lista de repartizare.

Art. 22. Lista de prioritati intocmita potrivit prevederilor art. 19; art. 20; art. 21 se supune aprobarii Consiliului Local, urmând a se da publicitatii, prin afisare, la un loc accesibil publicului și prin postare pe site-ul primăriei.

Art. 23. Lista de priorități prevăzută la art. 20 se reface ori de câte ori este cazul, dacă în anul respectiv urmează să se finalizeze și să se repartizeze locuințe noi pentru tineri, destinate închirierii, dacă titularii cererilor de locuințe înscrși în lista aprobată inițial nu mai îndeplinesc criteriile de acces la locuință sau dacă există locuințe pentru tineri rămase vacante. Pentru refacerea listei de priorități se iau în considerare cererile depuse până la sfârșitul lunii anterioare aprobării acesteia.

CAPITOLUL IV

REPARTIZAREA LOCUINTELOR

Art. 24. (1) Data de la care se poate efectua repartizarea locuintelor pentru tineri, destinate inchirierii, este conditionata de data intrarii acestora in proprietatea Consiliului Local al Municipiului Vulcan care se stabilește prin protocolul incheiat cu A.N.L.

(2) Locuintele devenite disponibile pe parcurs se vor repartiza, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

Art. 25. (1) “LISTA DE REPARTIZARE A LOCUINTELOR” – model **Anexa nr.6**– se intocmeste prin preluarea solicitantilor inscrși in lista de prioritate stabilita potrivit art.21 și ramasa definitiva dupa solutionarea eventualelor contestatii, in limita numarului de unitati locative disponibile pentru inchiriere.

(2) Lista de repartizare se intocmeste separat pe numarul de camere solicitat prin cerere si in

limita unitatilor locative disponibile, in ordinea descrescatoare a punctajului cumulat obtinut si a pozitiei din lista de prioritate.

(3) Lista de repartizare va fi data publicitatii, prin afisare, la un loc accesibil publicului, respectiv, prin postare pe site-ul primăriei, aceasta fiind definitiva si oferind solicitantului, dreptul de atribuire a unei locuințe A.N.L.

Art. 26. La data repartizarii locuintelor, solicitantii acestora au obligatia sa reconfirme indeplinirea criteriilor de acces la locuintele pentru tineri destinate inchirierii – prin înscrierea pe cererea de solicitare a următoarelor mențiuni - **“reconfirm îndeplinirea criteriilor de acces la locuinta, rezultate din documentele aflate la dosar”, data si semnatura.**

Art. 27. Repartizarea efectiva a locuintei catre solicitant se va face in sedinta publica, prin inmanarea formularului de REPARTITIE – conform **Anexei 7**, in baza caruia se va incheia contractul de inchiriere.

CAPITOLUL V

MODUL DE DEPURARE ȘI SOLUȚIONARE A CONTESTAȚIILOR

Art. 28. Contestatiile cu privire la Lista de prioritate, se vor adresa Primarului, prin Compartimentul Registratură, în termen de 7 zile calendaristice de la afisarea acesteia.

Art. 29. (1) Primarul, prin aparatul de specialitate, va asigura înaintarea contestațiilor, în vederea soluționării, către Comisia de solutionarea a contestațiilor privind repartizarea efectivă a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, in termen de maxim 2 zile calendaristice de la primire.

(2) Comisia de solutionarea a contestațiilor privind repartizarea efectivă a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii va soluționa contestația, în termen de 15 zile calendaristice de la data înaintării acesteia și va transmite contestatorului, prin secretarul Comisiei, decizia luată, prin majoritate absolută (majoritatea membrilor numiți), în termen de maxim 3 zile calendaristice de la adoptare.

CAPITOLUL VI

ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR ANL

Art. 30. In termen de cel mult 15 zile calendaristice de la primirea repartitiei,beneficiarii de locuinte vor depune la Serviciul ADPP documentele necesare încheierii contractului de închiriere.

Art. 31. Contractul de închiriere prevăzut în **Anexa nr. 8**, reprezinta acordul dintre proprietar (Municipiul Vulcan prin Consiliul Local) si chiras (beneficiarul repartitiei de locuinta A.N.L.) consemnat in forma scrisa, ca act cu putere juridica.

Art. 32. (1) Contractul de inchiriere se incheie pe o perioada de 5 ani de la data repartizarii locuintei, și va cuprinde clauze referitoare la recalcularea chiriei pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani, actualizarea anuală a cuantumului chiriei, în funcție de coeficientul de ponderare prevăzut de lege, precum și rata anuală a inflației prevăzută la alin. (11) din Legea 152/1998. După expirarea acestei perioade contractuale, prelungirea contractului de inchiriere se face succesiv pe o perioada de 5 ani. Titularul de contract a unei locuinte A.N.L. nu poate prelua in spatiu, sub nici un motiv, alte persoane decat cele definite ca familie (soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției, dacă persoanele aflate în întreținere nu realizează venituri.)

În caz contrar se considera ca nu are trebuința de spațiul locativ respectiv și se redistribuie locuința prin rezilierea contractului de închiriere din inițiativa unilaterală a proprietarului (Municipiul Vulcan, prin Consiliul Local), în urma unui preaviz de 10 de zile.

Art. 33. Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situații:

- locatarul/chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 2 luni consecutive;
- locatarul/chiriașul a pricinuit numeroase stricăciuni locuinței, clădirii unde este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- locatarul/chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- locatarul/chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.
- locatarul/chiriașul a părăsit locuința pe o perioadă de 2 luni consecutive
- locatarul/chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din utilitățile / cheltuielile comune pe o perioadă de 2 luni consecutive,
- locatarul/chiriașul și-a schimbat locul unde își desfășoară activitatea într-o altă unitate administrativ- teritorială.

Art. 34 (1) Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) prin acordul de voință al ambelor părți;
- b) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, iar chiriașul nu notifică locatorul cu privire la prelungirea contractului;
- c) prin denunțarea unilaterală de către chiriaș, la orice moment, prin notificare scrisă cu cel puțin 30 de zile anterior datei dorite pentru încetare;
- d) prin reziliere, pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor ce decurg din prezentul contract
- e) sau săvârșirea de către chiriaș a unor fapte culpabile;
- f) titularul subînchiriază locuința altor persoane.
- g) chiriasul a decedat, iar persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat închirierea locuințe.

(2) Nerespectarea de către chiriaș a obligațiilor stabilite prin contract, duce la rezilierea contractului de plin drept, fără vreo altă formalitate și fără intervenția instanței de judecată, cu excepția celor pentru care este prevăzută o formalitate.

Art. 35. (1) Evacuarea chiriasului se face în baza unei hotărâri judecătorești, în condițiile Noului Cod Civil.

(2) Chiriasul 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.

Art. 36. (1) Pentru prelungirea contractelor de închiriere, Serviciul ADPP din cadrul Primăriei Municipiului Vulcan va efectua o reevaluare a stării civile a chiriasilor, a numărului de persoane aflate în întreținerea acestora și a situației locative. La data prelungirii contractelor de închiriere, titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada că nu au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală sau în localitățile în care a fost extinsă cuprinderea teritorială, respectiv Petrila, Petrosani, Aninoasa, Lupeni, Uricani. În situația în

care această condiție nu este îndeplinită, contractul de închiriere nu se mai prelungește. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Schimbul de locuinte reprezinta o conventie sau un acord intre doi chiriasi si se poate realiza in urmatoarele conditii :

- la solicitarea chiriasilor;
- cu respectarea exigentelor minimale prevazute in Anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- unitatile locative supuse schimbului trebuie să facă parte din aceeași categorie de locuințe construite de A.N.L..

(3) Sunt considerate situatii temeinic justificate in vederea efectuarii schimbului de locuinte, urmatoarele :

- a) se constată că titularului contractului de închiriere i s-a modificat starea civilă și/sau numărul persoanelor aflate în întreținere;
- b) la repartiție nu s-au putut asigura suprafețele minimale în raport cu numărul de persoane;
- c) și-a schimbat locul unde își desfășoară activitatea într-o altă unitate administrativ-teritorială.

(4) În cazul în care schimbul de locuințe prevăzut la alin. (18) se realizează între locuințe amplasate în unități administrativ-teritoriale diferite, este necesar acordul ambelor autorități ale administrației publice locale care dețin locuințele în administrare. În cazul în care se solicită schimbarea locuinței, dintr-o unitate administrativ-teritorială cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie situată în altă unitate administrativ-teritorială, este necesar acordul ambelor autorități ale administrației publice care dețin locuințele în administrare, iar schimbarea locuinței se poate face numai în situația în care repartizarea locuinței nu s-a putut realiza în condițiile alin. (9) din Norme Metodologice din 2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuinte.

Art. 37. (1) Chiriasii nu pot subinchiria locuintele ANL, nu pot transmite dreptul de folosinta a acestora si nu pot schimba destinatia lor, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere si a suportarii eventualelor daune aduse locuintei si cladirii, dupa caz.

(2) Orice clauza contractuală, aviz ori dispozitie, contrare prevederilor alin. (1), sunt nule de drept si determina raspunderea celor in culpa.

CAPITOLUL VII

ADMINISTRAREA LOCUINTELOR ANL

Art. 38. (1) Anual, Serviciul ADPP din cadrul Primăriei Municipiului Vulcan, va verifica starea de fapt a locuintelor inchiriate, precum si documentele chiriasilor, iar, acolo unde se constata abateri de la clauzele asumate prin contract, se vor lua masurile necesare pentru respectarea prevederilor legale cu privire la exploatarea, intretinerea si inchirierea acestora și intrarea în legalitate.

(2) In acest scop, persoanele din cadrul Serviciul ADPP vor avea urmatoarele atributii:

- centralizarea locuintelor inchiriate precum si a celor ramase libere;
- predarea locuintelor chiriasilor pe baza de proces-verbal si intocmirea foii de inventar;
- verificarea inopinata si constatarea, pe baza de proces-verbal, a respectarii normelor

impuse de convietuirea in comun (starea materiala a locuintelor si a spatiilor comune, numar de persoane care locuiesc abuziv, depozitarea de materiale periculoase etc.);

-participarea la citirea contoarelor de bransament privind serviciile publice (apa, gaz, curent), transmiterea autocitirilor lunare, si intocmirea listelor de plata pentru plata utilitatilor, incasarea acestora si plata lor efectiva prin procedura aleasa impreuna cu celelate compartimente si servicii ale institutiei;

-Intocmirea de somatii;

- Referat insotit de documente justificative cu propunerea actiunii in justitie, in vederea recuperarii prejudiciilor cauzate de neplata a utilitatilor, la termenul de 60 zile calendaristice;

Art. 39. In vederea aducerii la indeplinire a prevederilor stabilite la alin. (1) si alin. (2) ale art. 38, reprezentantul din cadrul Serviciului ADPP va fi insotit de catre un reprezentant al Politiei Locale a Municipiului Vulcan, dupa caz.

Art. 40. Obligatiile locatorului sunt următoarele:

a) predarea locuintei chirasului in stare normala de folosinta;

b) luarea de masuri pentru repararea si mentinerea in stare de exploatare si functionalitate, în condiții de siguranță, a cladirilor pe întreaga durată a inchirierii locuintei, excepție în cazul vanzarii de unitati locative, când această obligație va cădea în sarcina noului proprietar;

c) intretinerea, in buna conditii, a elementelor structurii de rezistenta a cladirilor, a elementelor de constructii exterioare a cladirilor (acoperis, fatada, inprejmui, pavimente), curti, gradini, precum si spatii comune din interiorul cladirii altele decat cele folosite exclusive de locatari (casa scarii, subsol tehnic).

d) Intretinerea, in bune conditii, a instalatiilor comune proprii cladirilor (instalatii de alimentare cu apa, canalizare, instalatii de incalzire centrală, instalatii electrice, etc.)

e) primirea, inregistrarea facturilor de utilitati, distribuirea pe consumatori, afisarea, incasarea si reintregirea consumurilor, pentru toate tipurile de utilitati (apa-canal, gaz pentru preparare ACM si incalzire centralizata, energie electrica casa scarii, subsol tehnic si centrala termica, salubritate si transport, gunoi menajer, etc)

Art. 41. Obligatiile locatarului sunt următoarele:

a) efectuarea lucrarilor de intretinere-reparatii sau inlocuire a elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusivă;

b) repararea sau inlocuirea elementelor de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna, ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc in comun elementele de constructii, de instalatii, obiectele si dotarile aferente;

c) asigurarea igienizării in interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna, pe întreaga durată a contractului de inchiriere;

d) predarea locuintei, proprietarului, in stare normala de folosinta, la eliberarea acesteia, impreuna cu toate imbunatatirile sau modificarile efectuate ulterior, acestea ramânând castigate locuintei;

e) aducerea la cunostinta locatorului, in termen de 30 zile calendaristice, a oricărei modificări adusă elementelor care compun caile de acces din exterior (usi, geamuri), respectiv, a elementelor care

compun arhitectura imobilelor (balcoane, poduri, anvelopari, zugraveli cladire etc.), precum si obtinerea acordului locatorului pentru acestea.

Art. 42. (1) Intretinerea locuintelor de catre locator potrivit obligatiilor prevazute in lege si in prezentul Regulament, se realizeaza prin executarea urmatoarelor tipuri de lucrari :

- Lucrari curente
- Lucrari capitale

(2) Întretinerea locuintelor ANL se va asigura prin personal specializat angajat in cadrul aparatului de specialitate al primarului (instalatori, electricieni, etc), iar in situatia in care nu se dispune de un astfel de personal, prin incheierea unui contract de mentenanta cu o societate comerciala de profil, selectata, in conditiile legii.

(3) Lucrarile mentionate la alin. (1) sunt conditionata de asigurarea resurselor financiare de la bugetul local.

Art. 43. (1) Executarea lucrărilor care revin in sarcina locatorului, se fac pe baza urmatoarelor documente :

- Solicitarea scrisa a chirasului aratand natura si valoarea estimativa a lucrarilor;
- Procesul-verbal de constatare intocmit de catre Serviciul ADPP;
- Referatul prezentat executivului Primariei Mun. Vulcan, spre aprobare;
- Procesul-verbal de receptie a lucrarilor;

(2) Cheltuielile efectuate de catre locatar in conditiile alin. (1) se vor compensa din cuantumul chiriei.

Art. 44. (1) Chiriasii imobilelor construite prin ANL si administrate de Consiliul Local, se pot asocia in scopul reprezentarii intereselor lor in raporturile cu proprietarul/administratorul fondului locativ si cu alte persoane juridice ori fizice, ori pot mandata un reprezentant recunoscut si imputernicit de catre proprietar.

(2) Autoritățile administrației publice locale au obligația să inițieze procedurile legale pentru înființarea asociațiilor de proprietari în clădirile de locuit pe care le administrează și în care sunt situate locuințe pentru tineri destinate închirierii, după vânzarea către chiriași a 3 unități locative din clădire, în conformitate cu prevederile Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Art. 45. Prevederile prezentului Regulament se vor completa cu dispozitiile legale in vigoare din domeniul de specialitate in cauza.

Anexa nr. 1 la Regulament

Catre Domnul Primar al Municipiului Vulcan ,

Subsemnatul _____, nascut la data de _____ avand actul de identitate seria _____ nr _____, cu domiciliul /resedinta actuala in localitatea _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, chirias /tolerat in spatiu , proprietarul spatiului fiind _____

Starea civila : _____

Numar de membri de familie _____ si alte persoane aflate in intretinere _____

Sunt de profesie _____, cu locul de munca in localitatea _____ la (institutia ,societatea , unitatea) _____

Solicit sa fiu luat in evidenta pentru repartizarea unei locuinte destinate inchirierii construite prin ANL.

Numar de camere solicitat; _____

Mentionez ca nici eu si nici membrii familiei nu detinem si nu am detinut o alta locuinta in proprietate si nu sunt beneficiarul unei alte locuinte pentru tineri destinata inchirierii in municipiul Vulcan.

Data _____ Semnatura _____

Anexa nr. 2 la Regulament

DOCUMENTELE

ce se depun la dosarul de solicitare a locuintei destinate inchirierii pentru tineri , construite prin ANL

- 1.cerere tip – model Anexa 1- in care se va consemna numarul de camere solicitat
- 2.copie dupa certificatul de nastere al solicitantului si membrilor familiei si/sau altor persoane aflate in intretinere
- 3.copie dupa actul de identitate al solicitantului si membrilor familiei si/sau altor persoane aflate in intretinere
4. copie dupa certificatul de casatorie
- 5.sentinta de divort definitiva si irevocabila (daca este cazul)
- 6.documente din care sa rezulte luarea in intretinere a altor persoane in conditiile legislatiei in domeniu, sentinta judecatoreasca privind obligatia intretinerii, contract de intretinere autentificat notarial, (daca este cazul), ancheta sociala din care sa rezulte luarea in intretinere a altor persoane.
- 7.declaratie notariala din care sa rezulte ca titularul cererii de locuinta si membrii familiei acestuia - sot/sotie, copiii si alte persoane aflate in intretinere , nu detin si nu au detinut o alta locuinta proprietate si/sau nu sunt beneficiarii unei alte locuinte cu chirie proprietate de stat, proprietate a unitatii administrativ teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea.
- 8.contract de inchiriere inregistrat la Administratia Financiara locala – in cazul in care solicitantul este chirias in spatiul locativ privat (in contract se va mentiona in mod expres suprafata locuibila)
- 9.documente din care sa rezulte suprafata locuibila detinuta (cu chirie /tolerat in spatiu) m.p.(contract de vanzare-cumparare, schita locuintei , extras de carte funciara , adeverinta de impunere)
- 10.documente din care sa rezulte daca solicitantul , un alt membru al familiei si/sau aflat in intretinere sufera de o boala care necesita potrivit legii , insotitor , o camera in plus, certificat medical (daca este cazul) (Anexa nr 2 din OUG nr 40/1999 , semnat de medicul de specialitate si de conducatorul institutiei medicale)
- 11.adeverinta de la locul de munca al titularului de cerere insotita de o copie dupa contractul de munca si/sau un extras din Registrul de evidenta a salariatilor (REVISAL), certificat conform cu originalul de catre institutia emitenta. (Pentru situatiile în care titularii cererii de locuință își desfășoară activitatea la domiciliu sau în regim de telemuncă se face dovada adresei la care își desfășoară activitatea conform Contractului individual de muncă care trebuie să prevadă expres clauza de muncă la domiciliu și adresa locației)
- 12.documente din care sa rezulte nivelul de studii si /sau pregatire profesionala a titularului de cerere (diploma , certificat , atestat, foaie matricola , etc.)
- 13.alte documente sau inscrisuri pe care, municipalitatea, le considera necesare in sprijinul aplicarii prevederilor criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate in solutionarea cererii.

Serviciul ADPP

FISA SOLICITANTULUI DE LOCUINTA ANL

Dosar nr. _____

Numele si prenumele solicitantului _____

Varsta (in ani la data depunerii cererii) _____

Adresa _____

Situatia locativa:

 Chirias in spatiu din fond locativ privat _____ Tolerat in spatiu _____

Suprafata locuibila detinuta mp / locatar _____

_____ Starea civila

 Casatorit _____ Necasatorit _____

Starea de sanatate:

 Cu probleme de sanatate _____ Fara probleme de sanatate _____ Afectiuni ale solicitantului sau membrului familie sale care necesita insotitor sau o camera in plus _____

Data depunerii cererii _____

Numarul de camere solicitat _____

Nivelul de studii si/sau pregatire profesionala _____

Locul de munca si localitatea unde isi desfasoara activitatea _____

Situatii locative sau sociale deosebite:

 Provenit din case de ocrotire sociala _____ A adoptat sau adopta copii _____ Evacuat din case nationalizate _____

Alte notificari: _____

Intocmit

FISA DE CALCUL
a punctajului total conform pct.B criteriilor – cadru
Dosar nr. _____ Titular _____

CRITERII	PUNCTAJ	
	ETALON	ACORDAT
1.SITUATIA LOCATIVA ACTUALA	X	X
1.1.Chirias in spatiu din fondul locativ privat	10	
1.2.Tolerat in spatiu	7	
1.3.Suprafata locuibila detinuta (cu chirie sau tolerat in spatiu) - mp /locatar sau membru de familie	X	X
mai mare 15 mp si pana la 18 mp inclusiv	5	
mai mare de 12 mp si pana in 15 mp inclusiv	7	
mai mare de 8 mp si pana la 12 mp inclusiv	9	
mai mica de 8 mp	10	
2.STAREA CIVILA	X	X
2.1.Stare civila :	X	X
- casatorit	10	
- necasatorit	8	
2.2.Numar de persoane in intretinere :	X	X
Copii	X	X
- 1 copil	2	
-2 copii	3	
-3 copii	4	
-4 copii	5	
-peste 4	5+.....	
-alte persoane aflate in intretinere , indiferent de numarul acestora	2	
3.STAREA DE SANATATE ACTUALA	X	X
Boala de care sufera solicitantul sau un alt membru al familiei ori o alta persoana aflata in intretinerea acestuia implica existenta, potrivit legii, a unui insotitor sau a unei camere in plus	2	

4 VECHEMEA CERERII SOLICITANTULUI (se ia in considerare cea mai veche cerere a solicitantului , in cazul in care pe parcursul timpului, acesta a depus mai multe cereri, indiferent daca a fost sau nu inclus in listele de prioritati, respectiv, daca a fost reactualizat sau nu dosarul, din anii precedenti)	X	X
4.1. pana la 1 an	1	
4.2.intre 1 si 2 ani	3	
4.3.intre 2 si 3 ani	6	
4.4.intre 3 si 4 ani	9	
4.5.pentru fiecare an peste 4 ani	9+4+...	
5.NIVELUL DE STUDII SI/SAU PREGATIRE PROFESIONALA	X	X
5.1.fara studii si fara pregatire profesionala.....5 puncte	5	
5.2.cu scoala generala , fara pregatire profesionala si/sau cu specializare la locul de munca	8	
5.3.cu studii medii, fara pregatire profesionala si/sau specializare la locul de munca	10	
5.4. cu pregatire profesionala , prin studii medii sau profesionale de specialitate si/sau prin studii superioare de scurta durata	13	
5.5.cu studii superioare	15	
6.SITUATII LOCATIVE SAU SOCIALE DEOSEBITE	X	X
6.1.tinerii proveniti din case de ocrotire sociala si care au implinit 18 ani	15	
6.2.tinerii care au adoptat sau se afla in timpul procedurii de adoptie copii	10	
6.3.tinerii evacuati din case nationalizate	5	
7. VENITUL MEDIU NET LUNAR/MEMBRU DE FAMILIE	X	X
7.1. mai mic decât salariul minim pe economie	15	
7.2. între salariul minim pe economie și salariul mediu net pe economie	10	

Anexa nr. 3 la Regulament

LISTA SOLICITANTILOR
**care au acces la locuinta (prin indeplinirea prevederilor pct A din criteriile cadru-
Anexa 3)**

Nr .crt	Numele si prenumele	Adresa	Nr Cerere	Data depunerii cererii	Observatii

Comisia Sociala pentru repartizarea efectiva a locuintelor pentru tineri destinate inchirierii

Anexa nr. 4 la Regulament

LISTA SOLICITANTILOR

**care nu au acces la locuinta (prin neindeplinirea prevederilor pct A din criteriile cadru-
Anexa 3)**

Nr .crt	Numele si prenumele	Adresa	Nr Cerere	Data depunerii cererii	Observatii

Comisia Sociala pentru repartizarea efectiva a locuintelor pentru tineri destinate
Inchirierii

Anexa nr 5 la Regulament

LISTA DE PRIORITATE PENTRU ACORDAREA LOCUINTEI ANL

Nr. crt.	Nume si prenume	Adresa	Punctaj realizat	Nr. Dosar	Data depunerii cererii	Nr. de camere solicitate	Obs.

Comisia Sociala pentru repartizarea efectiva a locuintelor pentru tineri destinate inchirierii

Anexa nr. 6 la Regulament

LISTA DE REPARTIZARE
a locuintelor pentru tineri in regim de inchiriere ANL

Nr .crt	Numele si prenumele	Adresa	Nr Dosar	Punctaj realizat	Observatii

Comisia Sociala pentru repartizarea efectiva a locuintelor pentru tineri destinate
inchirierii

REPARTITIE

Numaruldin data

In baza Hotararii de Consiliu Local nr _____ din _____, s – a repartizat cu titlu de inchiriere locuinta construita prin ANL , situata in _____ str. _____, nr _____, bl . _____, sc _____, apt _____.

Dlui /Dnei _____, titular al dosarului de locuinta ANL nr. _____.

Prezenta constituie actul justificativ de baza , la incheierea Contractului de inchiriere.

Primar ,

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele cu destinație de locuință construite prin A.N.L

I. PĂRȚILE CONTRACTULUI

Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Vulcan , în calitate de proprietar (locator), cu sediul în Municipiul Vulcan, B-dul Mihai Viteazu Nr. 31, reprezentată legal prin Primar ing. CRISTIAN ION MERIȘANU, în calitate de LOCATOR

și

Domnul/Doamna _____ cu domiciliul în _____, str. _____ nr. _____, jud. Hunedoara, legitimată cu CI seria _____ nr. _____, C.N.P. _____, tel _____, în calitate de LOCATAR / CHIRIAȘ

a intervenit prezentul contract de închiriere în baza Hotărârii nr _____ a Consiliului Local Vulcan.

II.OBIECTUL ÎNCHIRIEII

2.1 Obiectul contractului îl constituie închirierea unei locuințe de tip ANL situată în Municipiul Vulcan, județul Hunedoara, str. _____ nr. _____, sc. _____, et. _____ ap. _____, compusă din _____ camere și dependințe, cu suprafața desfășurată construită de _____ mp, conform Fișei suprafeței locative închiriate, **Anexa nr. 1**, parte integrantă din prezentul contract de închiriere

2.2 Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș (locatar) și de membrii familiei menționați în Fișa locativă - **Anexa nr. 2** - parte integrantă din prezentul contract de închiriere..

2.3 Locuința descrisă se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între părți **Anexa nr. 3** - parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

III. DURATA ÎNCHIRIERII

3.1 Contractul de închiriere se încheie *pe o perioadă de 5 ani*, începând cu data de _____ și până la data de _____.

3.2 La expirarea termenului contractul de închiriere poate fi prelungit cu acordul ambelor părți.

3.3 După expirarea perioadei contractuale inițiale prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte 5 ani, conform art. 8, alin (4) și alin. (5) din Legea 152/1998, prin act aditional, la solicitarea expresă, în scris, a chiriașului, notificată locatorului sub sancțiunea încetării de drept a contractului.

3.4 În cazul în care părțile nu convin prelungirea contractului de închiriere, locatarul este obligat sa predea locuința pe baza de proces verbal de predare-primire, liberă de orice sarcini și în stare normală de folosință.

IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

4.1 Chiria lunară este de _____ lei și a fost calculată conform prevederilor din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 1174 din 28 octombrie 2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind

înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 ținându-se seama de vârsta chiriașilor și veniturile pe membru de familie. Chiria stabilită se actualizează anual cu rata inflației, în termen de 30 de zile de la data publicării ratei inflației comunicate de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior și dacă este cazul, și în baza coeficientului privind venitul net pe membru de familie.

4.2 Chiria lunară se recalculează anual, în condițiile prevederilor Legii nr.152 din 15 iulie 1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru toți titularii de contract. Pentru actualizarea anuală a cuantumului chiriei, titularul contractului de închiriere are obligația să transmită administratorului locuinței, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an, documente din care să rezulte veniturile nete realizate de fiecare membru al familiei, în ultimele 12 luni.

4.3 La împlinirea de către titularul contractului de închiriere a vârstei de 35 de ani, chiria se va recalcula conform prevederilor alin.(7),art. 8 din Legea 152/1998.

4.4 Chiria lunară se datorează începând cu data de _____ și se achită în contul locatarului: în numerar la casieria din Primăria municipiului Vulcan, sau prin virament bancar în contul RO91TREZ36821300250XXXXX deschis la Trezoreria Petroșani , CUI 4375267.

a) Conform prevederilor art. 455 alin. 2) al Legii 227/2015 Codul Fiscal , pentru locuința închiriată se va stabili și taxa pe clădiri, care reprezintă sarcina fiscală a locatarului, calculată similar impozitului pe clădiri.

b) Conform prevederilor art. 463 alin. 2) al Legii 227/2015 Codul Fiscal , pentru locuința închiriată se va stabili și taxa pe teren, care reprezintă sarcina fiscală a locatarului, calculată similar impozitului pe teren.

4.5 Pe durata închirierii, cuantumului chiriei se va modifica în situația emiterii unor acte normative cu privire la chirii (Lege, O.G, O.U.G., H.G. sau H.C.L.)

4.6 Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului și va intra în vigoare la data prevăzută de actul normativ.

4.7 Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,05% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

4.8 Potrivit art.1523 Cod Civil, debitorul se află de drept în întârziere la împlinirea termenului scadent de plată a chiriei și utilităților.

4.9 Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract, a utilităților, a cheltuielilor ce decurg din folosirea părților și instalațiilor comune ale clădirii și a cheltuielilor de întreținere până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatarului până la acea dată.

4.10 Pentru orice întârziere în plată, executarea silită a chiriașului se va face pe baza prezentului contract, ce constituie titlu executoriu, prin înregistrarea la organul fiscal.

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

A) Locatarul se obligă:

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de funcționalitate și siguranță în exploatare a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curți și grădini; să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice).

B) Locatarul / chiriașul se obligă:

- să plătească integral, în cuantumul și la termenele prevăzute prin contract, chiria lunară, precum și orice alte obligații de plată;
- pentru actualizarea anuală a cuantumului chiriei, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an, titularii contractelor de închiriere au obligația să transmită administratorilor locuințelor prevăzuți la art. 8 alin. (2) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, documentele din care să rezulte veniturile nete pe fiecare membru al familiei titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni.
- să efectueze lucrările de întreținere, reparațiile sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință 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, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- să nu efectueze în nici un fel lucrări de construcții, investiții, modernizări, amenajări, demolări, înlocuiri sau alte operațiuni de acest gen ce ar putea afecta în vreun fel funcționalitatea sau structura de rezistență, aspectul arhitectural sau interiorul spațiului închiriat, fără acordul scris al locatorului precum și fără avizele și autorizațiile prevăzute de lege;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toata durata contractului de închiriere;
- să achite lunar obligațiile ce-i revin din utilitățile și cheltuielile comune calculate de administrator conform actelor normative în vigoare (încălzire, apă caldă menajeră, apă canal, energie electrică, spații de folosință comună, curățenie spații comune, salubritate);
- să respecte cu strictețe destinația imobilului închiriat, normele igienico-sanitare, de pază, de prevenire și stingere a incendiilor, precum și alte dispoziții legale în vigoare, răspunzând pentru orice fel de pagube produse din cauza sa;
- să permită reprezentanților locatorului să controleze periodic modul cum este folosit și întreținut spațiul închiriat;
- la încetarea / rezilierea contractului, indiferent de cauză, chiriașul se obligă să elibereze imediat spațiul și să-l predea locatorului în stare perfectă de funcționare, neocupat, curat, igienizat și liber de orice fel de sarcini / sau obligații, împreună cu inventarul primit, pe bază de proces verbal de predareprimire;
- să nu efectueze, fără acordul locatorului, nici o modificare în structura interioară a suprafeței locative închiriate.
- să notifice locatorului dobândirea în proprietate de către el și/sau de către ceilalți membrii de familie cu care locuiește împreună, a unei locuințe, în termen de 30 zile de la data dobândirii;
- să locuiască efectiv în locuință închiriată fără a o lăsa nefolosită o perioadă mai mare de 2 luni;
- sa nu cedeze dreptul de folosință a locuinței închiriate altor persoane
- să predea la mutare locatorului locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței
- conform prevederilor legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, chiriașul are obligația de a prezenta documente din care să rezulte venitul mediu net lunar pe membru de familie, în termenul stabilit de administratorii locuințelor pentru calcularea cuantumului chiriei sau pentru actualizarea anuală a chiriei realizată în condițiile legii, în caz contrar, chiria calculată potrivit prevederilor alin. (7) se ponderează cu coeficienții prevăzuți la alin. (8) și (8¹), fără a se aplica coeficientul de ponderare de la alin. (9) și prevederile alin. (9¹).
- titularul de contract a unei locuințe A.N.L. nu poate prelua în spațiu, sub nici un motiv, alte persoane decât cele definite ca familie (soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției, dacă persoanele aflate în întreținere nu realizează venituri.) In caz contrar se considera ca nu are trebuinta de spatiul locativ respectiv si se redistribuie locuinta prin rezilierea contractului de inchiriere din initiativa unilaterala a proprietarului (Municipiul Vulcan, prin Consiliul Local), in urma unui preaviz de 10 de zile.

VI. NULITATEA, ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

6.1 Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care:

- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, a obiectelor și dotarilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap.V pct. B așa cum sunt acestea formulate;
- impun chiriașilor să facă asigurări de daune;
- exonerează locatorul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizează locatorul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

6.2 Prezentul contract încetează în următoarele situații:

- a) prin acordul de voință al ambelor părți;
- b) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, iar chiriașul nu notifică locatorul cu privire la prelungirea contractului;
- c) prin denunțarea unilaterală de către chiriaș, la orice moment, prin notificare scrisă cu cel puțin 30 de zile anterior datei dorite pentru încetare;
- d) prin reziliere, pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor ce decurg din prezentul contract sau săvârșirea de către chiriaș a unor fapte culpabile;
- e) titularul subînchiriază locuința altor persoane.
- f) chiriașul a decedat, iar persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat închirierea locuinței;

6.3 Rezilierea contractului operează de plin drept și fără punere în întârziere, atunci când:

- locatarul/chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 2 luni consecutive;
- locatarul/chiriașul a pricinuit numeroase stricăciuni locuinței, clădirii unde este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- locatarul/chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- locatarul/chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.
- locatarul/chiriașul a părăsit locuința pe o perioadă de 2 luni consecutive
- locatarul/chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din utilitățile / cheltuielile comune pe o perioadă de 2 luni consecutive,
- locatarul/chiriașul și-a schimbat locul unde își desfășoară activitatea într-o altă unitate administrativ- teritorială.

Pentru orice întârziere în plată, executarea silită a chiriașului se va face pe baza prezentului contract, ce constituie titlu executoriu, prin înregistrarea la organul fiscal. Prezentul contract de închiriere se va înregistra la organul fiscal competent devenind titlu executoriu pentru plata chiriei și în privința obligației de restituire a locuinței în conformitate cu prevederile art.1798 și art.1809 Cod Civil.

Locatarul/chiriașul este obligat la plata chiriei și a utilităților până la data executării efective a evacuării.

VII DISPOZIȚII SPECIALE

7.1 Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea parțială sau totală a obligațiilor ce le revin, conform prevederilor prezentului contract.

7.2 Orice notificări sau comunicări adresate chiriașului, ce vizează executarea contractului, vor fi făcute de locator, fie la adresa imobilului în care se află spațiul închiriat, fie la domiciliul chiriașului. Comunicările adresate locatorului vor fi făcute de chiriaș la sediul social al locatorului.

7.3 Prezentul contract se completează cu dispozițiile cuprinse în actele normative în vigoare pe durata desfășurării sale. De asemenea, fac parte integrantă din contract anexele, precum și toate actele adiționale, valabil semnate de părți.

7.4 Pentru orice modificare sau completare a prezentului contract este necesar acordul scris al tuturor părților.

7.5 Nerespectarea de către chiriaș a prevederilor prevăzute la cap. IV, pct. 4.9, cap. VI, pct. 6.3, din prezentul, duce la rezilierea contractului de plin drept, fără vreo altă formalitate și fără intervenția instanței de judecată.

7.6 Eventualele litigii generate de neexecutarea, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. Dacă acest lucru nu este posibil, competența revine instanței judecătorești de drept comun.

7.7 Locatorul își exprimă acordul pentru încheierea contractului de furnizare a energiei electrice, a gazelor naturale, alimentare cu apă, canalizare și alte servicii/utilități.

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

PROPRIETAR (LOCATOR),
U.A.T. Municipiul Vulcan
PRIMAR,
CRISTIAN ION MERIȘANU

CHIRIAȘ (LOCATAR),

ÎNTOCMIT,

Anexa nr. 1

parte integrantă a contractului de închiriere

NR. _____

FIȘA SUPRAFETEI LOCATIVE
A. DATE PRIVIND LOCUINȚA ÎNCHIRIATĂ

Nr. Crt.	Denumirea încăperii	S. locuibilă	S. dependențe	Suprafața mp	În folosință	
					Exclusivă	Comună
1	cameră					
2	cameră					
3	bucătărie					
4	baie					
5	hol					
6	Alte dependențe					

Fișa de calcul a chiriei

Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafață (mp)	Tarif (lei /mp)	Suma (lei)
a) Suprafață locuibilă			
b) Suprafață dependențe (antreu,tindă , veranda, culoarului , bucătăriei , chicinetei, oficiului, debaralei , cămării, camerei de baie , WC)			
c)Alte dependențe			
Total (a+b+c)		—	

PROPRIETAR (LOCATOR),
U.A.T. Municipiul Vulcan
PRIMAR,
CRISTIAN ION MERIȘANU

CHIRIAȘ (LOCATAR),
GHEORGHIU PETRU

ÎNTOCMIT,

Anexa nr. 2
parte integrantă a contractului de închiriere
NR. _____

B. TITULARUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE ȘI MEMBRI DE FAMILIE CARE LOCUIESC ÎMPREUNĂ CU ACESTA

Nr. crt.	Numele și Prenumele	CNP	Calitatea (Titular sau membru al familiei)
1			titular

PROPRIETAR (LOCATOR),
U.A.T. Municipiul Vulcan
PRIMAR,
CRISTIAN ION MERIȘANU

CHIRIAȘ (LOCATAR),

ÎNTOCMIT,

Anexa Nr. 3
parte integrantă a contractului de închiriere
NR. _____

Proces verbal de predare - primire
a apartamentului d-lui _____

1. În baza contractului de închiriere se încheie prezentul proces verbal de predare – primire între Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Vulcan, în calitate de proprietar (locator), prin reprezentantul său care predă, dl/dna _____, în calitate de chiriaș(locatar), care primește, în folosință locuința.

2. **Inventarul și starea în care se predau și se primesc**, în folosință , lucrările de Arhitectură (finisaje) și Instalații, din apartament/garsonieră,sunt în stare bună.

PROPRIETAR (LOCATOR),
U.A.T. Municipiul Vulcan
PRIMAR,
CRISTIAN ION MERIȘANU

CHIRIAȘ (LOCATAR),

ÎNTOCMIT,

Municipiul Vulcan, 27.05.2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER GOVOR FLORIN

CONTRASEMNEAZĂ: SECRETAR GENERAL
ROGOBETE MIHAELA