

## REGULAMENT

### **privind administrarea, întreținerea și exploatarea fondului locativ din domeniul privat al Municipiului Piatra-Neamț și domeniul privat al statului**

#### **1. Notiuni și definiții**

**1.1.** Fondul locativ, ca obiect al prezentului Regulament privind administrarea, întreținerea și exploatarea fondului locativ din domeniul privat al Municipiului Piatra-Neamț și domeniul privat al statului este reprezentat de totalitatea bunurilor imobile și infrastructura tehnico-edilitară aparținând domeniului privat al Municipiului Piatra-Neamț aferente serviciului public de administrare a fondului locativ, respectiv locuințe ANL, locuințe de serviciu, locuințe din fondul locativ de stat, locuințe proprietatea municipiului.

#### **1.2. Definiții**

- activități edilitar-gospodărești - ansamblul acțiunilor de utilitate și interes public local, desfășurate din inițiativa și sub organizarea autorităților administrației publice locale, prin care se asigură, într-o concepție unitară și coerentă, buna gospodărire și modernizarea localității, dezvoltarea durabilă a acestora și a infrastructurii edilitar-urbane, precum și condiții normale de muncă, de viață și de locuire pentru comunitățile locale;
- ANL - Agenția Națională pentru Locuințe – instituție de interes public din structura Ministerului Dezvoltării Regionale Administrației Publice și Fondurilor Europene cu personalitate juridică de coordonare a unor resurse de finanțare în domeniul construcției de locuințe;
- autoritatea administrației publice locale – Consiliul Local și Primăria Municipiului Piatra-Neamț;
- autoritate de reglementare locală – Serviciul de Administrare Obiective și Spații Locative;
- condominiu - imobil format din teren cu una sau mai multe construcții, în care există cel puțin 3 proprietăți individuale reprezentate de locuințe și locuințe sau spații cu altă destinație, după caz, și cote-părți indivize de proprietate comună;

- contractul de închiriere - actul juridic prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței;
- copil – copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul adoptat, copilul încredințat unuia sau ambilor soți, dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela sau curatela, precum și copilul provenit din afara căsătoriei;
- criteriu – ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuințe (condiții de locuit, venitul net al familiei, starea sănătății, etc.)
- criteriile cadru pentru locuințele ANL – criteriile prevăzute de Hotărârea de Guvern nr. 962 din 27 septembrie 2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 republicată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

Acestea cuprind:

- *Ordinea de priorități a solicitanților de locuințe construite din fonduri ANL destinate închirierii tinerilor, care au îndeplinit criteriile de acces la locuință - reprezintă lista întocmită de comisia socială de analiză în urma stabilirii dosarelor ale căror titulari au îndeplinit criteriile de acces la locuință;*

- *Cereri de locuințe respinse - reprezintă lista întocmită de comisia socială de analiză în urma studierii dosarelor ale căror titulari nu au îndeplinit criteriile de acces la locuință;*

- domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale - totalitatea bunurilor mobile și imobile intrate în proprietatea unităților administrativ-teritoriale prin modalitățile prevăzute de lege și care nu fac parte din domeniul public al acestora;

- domeniul privat al statului - totalitatea bunurilor mobile și imobile aflate în proprietatea statului și care nu fac parte din domeniul public al acestuia, asupra acestor bunuri statul având un drept de proprietate privată;

- domeniul public al unităților administrativ-teritoriale - totalitatea bunurilor mobile și imobile aflate în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau interes public local, declarate ca atare prin hotărâre a consiliilor locale și care nu au fost declarate prin lege bunuri de uz sau interes public național;

- familie – prin familie se înțelege soțul, soția, copiii și alte persoane aflate în întreținere, care locuiesc și gospodăresc împreună;

- familie monoparentală – este familia formată din persoană singură și copii în vârstă de până la 18 ani aflați în întreținere și care locuiesc împreună cu aceasta;

- fond imobiliar – alcătuit din: fondul locativ și spații cu altă destinație decât cea de locuință, împreună cu terenurile aflate în administrare;
- fond locativ (locuințe) – ansamblul construcțiilor alcătuite din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, părțile comune, dotările și utilitățile necesare, care satisfac cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;
- infrastructura edilitar-urbană - ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente funcționale, dotări specifice și mobilier urban, inclusiv terenurile aferente, destinate desfășurării unor activități edilitar-gospodărești. Infrastructura edilitar-urbană face parte din domeniul public sau privat al unităților administrativ-teritoriale și este supusă regimului juridic al proprietății publice sau private, potrivit legii;
- indicatori de performanță – parametrii măsurabili ai serviciilor prestate utilizatorului care trebuie realizat de operator la anumite termene și în anumite condiții, și care se regăsesc și în caietul de sarcini;
- închirierea locuințelor se face pe baza acordului dintre proprietar și chiriaș, consemnată prin contract scris;
- ordinea de prioritate pentru locuințele ANL – reprezintă lista solicitanților care au acces la locuință, întocmită de comisia socială în urma acordării punctajului pe baza criteriilor prevăzute de lege;
- lista de repartizare a locuințelor – reprezintă lista întocmită prin preluarea solicitanților înscrși în ordinea de prioritate, cu respectarea criteriilor prevăzute de lege;
- locuință – construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;
- locuință convenabilă – locuință care, prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerința utilizatorului și caracteristicile locuinței, la un moment dat, acoperă necesitățile esențiale de odihnă, preparare a hranei, educație și igienă, asigurând exigențele minimale;
- locuință cu condiții improprii – locuință improvizată sau construcția cu destinația de locuință care nu îndeplinește cerințele minimale de locuit, astfel cum sunt prevăzute în Anexa nr. 1, lit. A, din Legea 114/1996, Legea locuinței;
- locuință de serviciu – locuința destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;
- persoană cu dizabilități – acea persoană căreia mediul social, neadaptat deficiențelor sale fizice, senzoriale, psihice, mentale, împiedică total sau îi limitează accesul în șanse egale la viața

socială, potrivit vârstei, sexului, factorilor materiali, sociali și culturali proprii necesitând măsuri de protecție specială în sprijinul integrării ei sociale și profesionale;

- persoană marginalizată – persoana care nu beneficiază de nici o formă de venit, care beneficiază de venit minim garantat, sau face parte dintr-o familie beneficiară de venit minim garantat în condițiile Legii nr. 416/2001, privind venitul minim garantat și se află în una din următoarele situații:

a) nu are loc de muncă;

b) nu are locuință în proprietate;

c) locuiește în condiții improprii;

d) tinerii care se regăsesc în una dintre categoriile prevăzute de Legea nr. 116/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale.

- persoană singură – persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și se gospodărește singură;

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

- servicii de administrare a domeniului public și privat – totalitatea acțiunilor și activităților edilitar-gospodărești prin care se asigură administrarea, gestionarea și exploatarea bunurilor din domeniul public și privat al unităților administrativ-teritoriale, altele decât cele date, potrivit legii, în administrarea altor servicii publice locale;

- spații cu altă destinație decât cea de locuință – spații în care se desfășoară activități economice, sociale, culturale, etc.(spații comerciale, spații pentru prestări servicii, sedii bănci, etc.);

- tineri – Sunt persoane majore în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele Agenției Naționale pentru Locuințe, destinate închirierii, și care pot primi repartiție pentru locuință în cel mult 60 de luni de la împlinirea acestei vârste;

- specialiștii din învățământ și din sănătate – persoane majore care pot depune cereri pentru repartizarea unei locuințe, destinate închirierii, în mod exclusiv specialiștilor din sănătate și/sau învățământ, indiferent de vârstă, dacă sunt angajați ai unităților din domeniile respective aflate pe raza unității administrativ-teritoriale în care sunt amplasate locuințele și care nu dețin o locuință în proprietate pe raza unității administrativ-teritoriale;

- unitate individuală – unitate funcțională, componentă a unui condominiu, formată din una sau mai multe camere de locuit și/sau spații cu altă destinație situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită, de regulă, de o

singură gospodărie. În cazul în care accesul la unitatea funcțională sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta trebuie să fie asigurat printr-o cale de acces sau servitute de trecere, menționate obligatoriu în actele juridice și înscrise în cartea funciară.

## **2. Dispoziții generale**

**2.1.** Prezentul Regulament privind administrarea, întreținerea și exploatarea fondului locativ din domeniul privat al Municipiului Piatra-Neamț și domeniul privat al statului este elaborat în concordanță cu necesitățile obiective ale comunităților locale administrate de Municipiul Piatra-Neamț, cu respectarea legislației specifice în vigoare și are drept scop stabilirea modului de gestionare a serviciului public pentru administrarea, întreținerea și exploatarea fondului locativ din domeniul privat al Municipiului Piatra-Neamț și domeniul privat al statului, și stabilește:

1. condițiile de exploatare a serviciului public pentru administrarea fondului locativ din domeniul privat al Municipiului Piatra-Neamț și domeniul privat al statului;
2. obiectivele urmărite de autoritatea administrației publice locale privind exploatarea eficace a acestor servicii;
3. sarcinile autorităților administrației publice locale în ceea ce privește realizarea serviciului pentru administrarea fondului locativ;
4. clauzele financiare și de asigurări;
5. regimul bunurilor utilizate în derularea serviciului;
6. obligațiile privind protecția mediului, a sănătății publice și de siguranță în exploatare stabilite conform legislației în vigoare;
7. datele necesare identificării bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Piatra-Neamț și domeniului privat al statului aferente Serviciului de Administrare Obiective și Spații Locative, precum și aria în care se desfășoară activitatea;
8. obligativitatea funcționării serviciului public pentru administrarea fondului locativ în regim de continuitate și de permanență, în condițiile îndeplinirii indicatorilor de performanță;
9. condiții impuse de natura bunurilor și serviciilor ce fac obiectul serviciului;
10. modalități de transfer a activității de la operatorul existent;
11. controlul exercitat de administrația publică locală în calitate de proprietar/administrator;
12. cerințele de raportare necesare funcționării acestui serviciu pe criterii de competitivitate și eficiență economică și managerială, având ca obiectiv atingerea și respectarea indicatorilor de performanță a serviciului sunt stabiliți în Regulamentul serviciului public de administrare a fondului locativ din domeniul privat al Municipiului Piatra-Neamț și domeniul privat al statului.

**2.2.** În vederea realizării obiectului de activitate, *Serviciul de Administrare Obiective și Spații Locative* prin *Compartimentul Administrare Spații Locative și Îndrumare Asociații de Proprietari* asigură administrarea, exploatarea și protejarea fondului locativ din domeniul privat al Municipiului Piatra-Neamț și domeniul privat al statului.

**2.3.** Locuințele aparținând domeniului privat al Municipiului Piatra-Neamț și în domeniul privat al statului aferente serviciului public de administrare a fondului locativ, vor fi inventariate și vor fi cuprinse în lista bunurilor.

**2.4.** Pe parcursul gestionării serviciului de administrare a fondului locativ, lista bunurilor va fi actualizată ori de câte ori este necesar cu toate bunurile publice, date în administrare, primite cu titlu gratuit, pentru îndeplinirea obiectivelor serviciului, acestea fiind administrate în aceleași condiții în care sunt administrate bunurile publice și private.

**2.5.** Exploatarea și închirierea locuințelor - *Fondul de locuințe este compus din:*

- a) locuințe pentru tineri, construite în regim de închiriere din fonduri ANL;
- b) locuințe pentru specialiști, construite în regim de închiriere din fonduri ANL;
- c) locuințe de serviciu;
- d) locuințe din Fondul Locativ de Stat;
- e) locuințe proprietatea Municipiului Piatra-Neamț.

**2.5.1.** *Locuințe libere sunt:*

- a) locuințe care trec în administrarea autorității publice locale ca urmare a realizării de investiții;
- b) locuințe rămase libere ca urmare a încetării contractului de închiriere prin:
  1. solicitarea chiriașului de a preda locuința;
  2. rezilierea contractului de închiriere și evacuarea din locuință;
  3. decesul titularului contractului de închiriere.

**1.** În vederea întocmirii ordinei de prioritate în repartizarea locuințelor, prin Hotărâre a Consiliului Local, se numește Comisia Socială, pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor pentru repartizarea locuințelor ANL, locuințe din Fondul Locativ de Stat, locuințe proprietatea Municipiului, locuințe de serviciu.

**2.** Închirierea locuințelor din fondul locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Piatra-Neamț și în domeniul privat al statului se face pe baza listelor de prioritate întocmite și aprobate în condițiile legii.

3. Compartimentul Administrare Spații Locative și Îndrumare Asociații de Proprietari ține evidența fondului locativ, după ce au fost făcute repartizările pentru locuințele din fondul locativ administrat.

4. Compartimentul Administrare Spații Locative și Îndrumare Asociații de Proprietari verifică periodic sau de câte ori este nevoie, dar nu mai puțin de o dată pe an, modul de întreținere și exploatare a locuințelor de către chiriași.

#### *Locuință ANL*

Locuințele pentru tineri, construite din fondurile statului prin grija Agenției Naționale pentru Locuințe (ANL), pot fi închiriate în condițiile legii.

Cererea de atribuire a unei locuințe din fondurile ANL, în regim de închiriere, se depune de către solicitant, la registratura generală a autorității publice locale.

Documentele necesare constituirii dosarului de solicitare de locuință pentru tineri, construite în regim de închiriere din fondurile Agenției Naționale de Locuințe, sunt aprobate conform legislației în vigoare, respectiv Legea nr. 152/1998 republicată și H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

Prin grija Compartimentului Administrare Spații Locative și Îndrumare Asociații de Proprietari se realizează actualizarea dosarelor și înaintarea spre verificare a acestora de către comisia socială, pentru întocmirea ordinei de priorități cu propunerile de repartizare a unei locuințe ANL, ce va fi transmisă spre aprobare Consiliului Local.

Ierarhizarea solicitărilor de locuințe care au îndeplinit în totalitate criteriile restrictive se stabilește în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea ANL republicată și a Normelor de aplicare a acestora aprobate prin H.G. nr. 962/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Ordinea de priorități se înaintează Consiliului Local spre analiză și aprobare de către comisia socială numită prin HCL, în vederea analizării cererilor și repartizării locuințelor pentru tineri destinate închirierii construite din fondurile ANL, prin emiterea unei hotărâri în acest sens.

#### *Locuința de serviciu:*

Locuințele de serviciu sunt locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

*Locuințe din Fondul locativ de stat:*

Locuințele din F.L.S. sunt locuințele aparținând fondului locativ privat al statului și administrate de către Municipiul Piatra-Neamț, ce pot fi închiriate în condițiile legii.

*Locuințe din Fondul Municipiului:*

Locuințele din Fondul Municipiului sunt locuințele aflate în proprietatea Municipiului Piatra-Neamț, ce pot fi închiriate în condițiile legii.

**2.5.2. Perfectarea contractelor de închiriere**

**1.** Închirierea locuințelor se face de către Compartimentul Administrare Spații Locative și Îndrumare Asociații de Proprietari din cadrul Serviciului de Administrare Obiective și Spații Locative, care administrează fondul locativ.

**2.** Perfectarea contractelor de închiriere se realizează pe baza repartițiilor de locuințe emise în conformitate cu prevederile Legii Locuinței nr. 114/1996, cu modificările ulterioare și normelor de aplicare a acesteia, a Legii nr. 241/2001, pentru aprobarea O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată și a normelor de aplicare a acesteia cu modificările și completările ulterioare.

**3.** Contractul de închiriere va cuprinde:

- a) adresa locației;
- b) suprafața locativă;
- c) suprafața curților și grădinilor folosite în comun (dacă este cazul);
- d) valoarea chiriei lunare;
- e) obligațiile părților privind folosirea și întreținerea bunurilor aferente spațiilor închiriate;
- f) data contractului și durata acestuia;
- g) persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului;
- h) condițiile de folosire a părților aflate în coproprietate;
- i) alte clauze convenite între părți.

**4.** Sunt nule de drept orice clauze:

- a) referitoare la obligația chiriașului de a plăti în avans suma pentru reparațiile ce cad în sarcina locatorului;



- b) privind responsabilități colective a chiriașilor în caz de degradare a elementelor constructive ale imobilului și a instalațiilor aferente;
- c) care impun chiriașilor să facă asigurări de daună;
- d) care exonerează locatorul de obligațiile ce îi revin;

5. Asigurarea continuității contractelor de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuințe, din cadrul fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Piatra-Neamț și în domeniul privat al statului, prin prelungirea duratei de închiriere se realizează, pentru fiecare tip de locuință, în conformitate cu legislația specifică în vigoare și în baza regulamentului/hotărârii Consiliului Local.

6. Documentele solicitate pentru reînnoirea contractelor de închiriere și prelungirea duratei de închiriere sunt documente legale specifice fiecărui tip de locuință închiriată.

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

### **2.5.3. Urmărirea contractelor de închiriere**

Compartimentul Administrare Spații Locative și Îndrumare Asociații de Proprietari are responsabilitatea de a asigura urmărirea executării contractelor de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință, în conformitate cu legislația în vigoare, respectiv Legea Locuinței nr. 114/1996, cu modificările ulterioare și normelor de aplicare a acesteia, a Legii nr. 241/2001, pentru aprobarea O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată și a normelor de aplicare a acesteia, cu modificările și completările ulterioare.

### **2.5.4. Notificarea și chemarea în judecată**

1. Notificarea se face de către Compartimentul Administrare Spații Locative și Îndrumare Asociații de Proprietari și după caz, chemarea în judecată a chiriașilor rău platnici se face prin Serviciul Juridic din cadrul Municipiului Piatra-Neamț.

2. În cazul în care titularul de contract, nu răspunde la notificarea primită, unitatea administrativ teritorială este în drept să procedeze la îndeplinirea formalităților pentru rezilierea contractului, recuperarea debitelor restante și evacuarea chiriașului.

### **2.5.5. Rezilierea contractelor**

1. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele condiții:

- a) la cererea chiriașului;
- b) la cererea locatorului.

2. Unitatea administrativ teritorială poate proceda la rezilierea contractului de închiriere atunci când:

- a) chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;
- b) chiriașul provoacă deteriorări ale clădirii sau înstrăinează părți ale acestora;
- c) chiriașul nu a achitat cota de contribuție la cheltuielile de întreținere pe o perioadă de minim 3 (trei) luni;
- d) chiriașul nu respectă clauzele contractuale.

3. Rezilierea poate fi cerută și de către asociația de proprietari/chiriași atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin, la cheltuielile de întreținere, inclusiv plata utilităților, pe o perioadă de minim 3 (trei) luni.

### **3. Drepturile și obligațiile administratorului**

Administratorul are următoarele **obligații**:

#### **Prin Serviciul de Administrare Obiective și Spații Locative:**

3.1. să încheie contractele de închiriere cu beneficiarii unităților locative, conform hotărârilor autorității administrației publice locale a Municipiului Piatra-Neamț;

3.2. să înregistreze în evidențe și să monitorizeze derularea contractelor de închiriere urmărind valabilitatea, necesitatea prelungirii, respectarea clauzelor contractuale;

3.3. să dețină o bază de date electronică care să permită monitorizarea rapidă a stadiului derulării contractelor de închiriere: contracte valabile, expirate, scutiți de chirie;

3.4. calcularea chiriei stabilită prin Hotărâre a Consiliului Local;

3.5. evidența chiriașilor ce primesc locuințe pentru chirie, conform Hotărârilor de Consiliu Local;

3.6. reprezentarea Municipiului Piatra-Neamț în procese având ca obiect recuperarea datoriilor cu titlu de chirie, rezilierea contractelor de închiriere și evacuarea chiriașilor rău platnici prin Serviciul Juridic;

3.7. urmărirea executării silite a debitorilor la plata chiriei și întreținerii;

- 3.8.** recuperarea debitelor privind chiriile în evidență la data prelungirii contractului de închiriere;
- 3.9.** să aplice și să respecte întru totul clauzele prezentului Regulament de organizare și funcționare privind gestionarea unităților locative din Municipiul Piatra-Neamț și domeniul privat al statului;
- 3.10.** să presteze serviciile în condiții de securitate și continuitate din punct de vedere cantitativ și calitativ;
- 3.11.** să furnizeze date despre prestarea serviciului autorităților administrației publice locale, conform unui program stabilit sau la cerere;
- 3.12.** să asigure accesul liber și nediscriminatoriu la serviciile prestate și la informațiile referitoare la acestea;
- 3.13.** să asigure funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a fondului locativ gestionat;
- 3.14.** să aplice metode performante de management, care să conducă la reducerea costurilor de operare;
- 3.15.** să asigure păstrarea integrității, protejarea și valorificarea optimă a patrimoniului încredințat;
- 3.16.** să sesizeze Serviciul Întreținere Obiective, periodic sau ori de câte ori este necesar, asupra lucrărilor de investiții sau reparații capitale ce se impun a fi realizate la unitățile locative gestionate;
- 3.17.** să predea și preia către /de la chiriaș, unitatea locativă pe bază de proces verbal de predare - primire în care se consemnează starea acesteia;
- 3.18.** să preia și recepționeze unitățile locative noi;
- 3.19.** să procedeze pe cale legală la rezilierea contractelor de închiriere și evacuarea chiriașilor în termen de 3 luni de la neplata de către aceștia a tarifului de închiriere/a cheltuielilor de întreținere;
- 3.20.** angajații care emit acte și materiale scrise, vor purta răspunderea personală pentru conținutul, forma și legalitatea acestora, în cadrul competenței lor;
- 3.21.** să răspundă cu promptitudine tuturor sesizărilor din partea chiriașilor, a autorității contractante sau a oricăror alte instituții publice sau private;
- 3.22.** urmărește și după caz solicită realizarea lucrărilor de modernizare, investiții, dotări și reparații capitale la imobilele primite în administrare.

### **Prin Serviciul Întreținere Obiective:**

**3.23.** organizează și răspunde de contractarea, urmărirea și recepția lucrărilor de întreținere și reparații curente la imobilele aflate în administrare;

**3.24.** să asigure întreținerea curentă și menținerea în stare de utilitate a fondului locativ și a infrastructurii tehnico-edilitare aferente;

**3.25.** analizează și propune listele lucrărilor de investiții în vederea aprobării acestora de către Consiliul local al Municipiului Piatra-Neamț, conform legii;

**3.26.** să angajeze încheierea contractelor cu furnizorii de servicii necesare pentru funcționarea imobilelor.

### **Prin Direcția Economică:**

**3.27.** să calculeze și să vireze lunar către ANL sumele aferente amortizării unităților locative de tip ANL;

**3.28.** să încaseze lunar chiria și întreținerea.

Administratorul are următoarele **drepturi:**

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

b) să solicite locatarului 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;

c) să verifice imobilul ori de câte ori este nevoie, când situațiile în cauză impun acest lucru;

d) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale locatarului (chiriașului).

## **4. Drepturile și obligațiile beneficiarului**

**4.1.** Beneficiarii serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Piatra-Neamț și în domeniul privat al statului, au următoarele **drepturi:**

**a)** acces neîngrădit la informațiile publice privind serviciul public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Piatra-Neamț și în domeniul privat al statului;

**b)** garantarea accesului și a dreptului de a beneficia de serviciul public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul privat al Municipiului Piatra-Neamț și în domeniul privat al statului;

c) de a beneficia de prevederile hotărârilor și deciziilor cu privire la serviciul public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Piatra-Neamț și în domeniul privat al statului;

d) de a contesta, în condițiile legale, hotărârile adoptate de autoritatea administrației publice locale în legătură cu serviciul public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Piatra-Neamț și în domeniul privat al statului.

**4.2. Beneficiarii serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Piatra-Neamț și în domeniul privat al statului, au următoarele obligatii:**

a) să respecte clauzele contractului de închiriere și să își achite obligațiile de plată în conformitate cu prevederile contractuale din contractele încheiate cu operatorii de servicii de utilități publice;

b) să achite sumele reprezentând contravaloarea serviciilor facturate, termenul fiind cel din contractul încheiat cu operatorul serviciului/operatorii serviciilor de utilități publice/listă plată asociație proprietari/locatari;

c) să plătească penalități de întârziere conform clauzelor din contractul încheiat cu operatorul serviciului, în cazul în care contravin precizărilor de la lit.b);

d) să respecte prevederile din actele de reglementare legală pentru serviciul public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Piatra-Neamț și în domeniul privat al statului, în caz contrar fiind pasibili de a fi penalizați sau, în anumite cazuri, să li se sisteze serviciul prestat;

e) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă conform prevederilor contractuale, cu avizul proprietarului, fără a suporta însă cheltuielile pentru reparații ce țin de uzura elementelor de construcție, cauzate de vechimea acestora;

f) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și de instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii și dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de chiriași/după caz proprietarii care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, de instalații, obiectele și dotările aferente;

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

h) la data încheierii contractului, chiriașul achită în contul Municipiului Piatra-Neamț, o garanție egală cu contravaloarea a 2(două) chirii aferente locuinței;

i) garanția se restituie deponentului în termen de 30(treizeci) de zile de la data predării cheilor către administratorul de servicii de gestionare a unităților locative și încheierii procesului verbal de reziliere sau de la data încheierii contractului de vânzare a apartamentului respectiv, conform legislației în vigoare, dacă predarea bunului nu impune reparații și dacă locatarul nu înregistrează debite la plata chiriei sau/și la plata cotelor de contribuție la cheltuielile de întreținere;

j) Compartimentul Administrare Spații Locative și Îndrumare Asociații de Proprietari are dreptul de a opri din garanția depusă de chiriaș, sumele datorate proprietarului, sub rezerva justificării acestora. Sumele ce pot fi utilizate de proprietar din garanție sunt destinate acoperirii cheltuielilor pentru:

- reparații sau înlocuirea obiectelor sanitare precum și pentru lucrările de construcții, care cad în sarcina chiriașului, conform art.1802 din Codul Civil;

- întreținerea curentă și reparațiile lunare la elementele de folosință comună, care sunt în sarcina chiriașului;

- alte servicii, realizate în folosul chiriașului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat.

În cazul în care fondul de garanție s-a consumat, pentru lucrările de la lit. j., acesta trebuie reconstituit în termen de 30 de zile de la consumare, prin depunerea sumelor de către chiriașul beneficiar.

k) să prezinte anual adeverință de salarizare în care să fie specificat venitul net pentru fiecare membru al familiei major, până la data de 31 ianuarie sau ori de câte ori intervin modificări cu privire la angajator și salariu;

l) în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 162 din 31 mai 2023 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 97/2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români, în termen de 15 zile de la data încheierii contractului de închiriere, locatarii (chiriașii) sunt obligați să solicite la serviciul public comunitar de evidență a persoanelor schimbarea domiciliului sau înscrierea mențiunii privind stabilirea reședinței.

## **5. Serviciul Întreținere Obiective se ocupă de întreținerea, reabilitarea și/ sau modernizarea fondului locativ**

5.1. În cazul în care sunt identificate probleme de structură/ instalații/rețele, reparații ce nu sunt de competența chiriașilor, acestea vor fi remediate de către administrația publică locală, care are calitatea de proprietar sau administrator al fondului locativ.

**5.2.** Stabilirea necesarului privind lucrările de întreținere și reparații curente se va face de către unitatea administrativ teritorială pe baza informațiilor obținute în urma aplicării unui sistem de monitorizare a tuturor imobilelor din cadrul fondului locativ, cu respectarea normativelor legale în vigoare privind efectuarea de lucrări de reparații curente.

**5.3.** Neefectuarea la timp a lucrărilor de întreținere influențează starea fizică și morală a imobilelor și mărește volumul și costul lucrărilor de reparații curente.

**5.4.** Propunerile privind programele de reparații și reabilitări se întocmesc în funcție de realizările lucrărilor de întreținere din perioada anterioară celei pentru care sunt planificate reparațiile.

**5.5.** Reabilitarea și modernizarea spațiilor aparținând fondului locativ reprezintă ansamblul operațiunilor de modificare constructivă și/sau funcțională prin care se realizează refacerea și/sau ameliorarea construcțiilor, astfel încât acesta să satisfacă cerințele de siguranță, de confort și de economicitate, pentru a asigura cel puțin nivelul exigențelor minimale stabilite de lege și se realizează de regulă, prin:

- a) asigurarea urmăririi comportării în timp a construcțiilor, conform prevederilor din cartea tehnică a construcțiilor și a reglementărilor tehnice în vigoare;
- b) întocmirea listei anuale privind necesarul de lucrări de întreținere și reparații curente pentru imobilele care au destinația de locuință, în conformitate cu prevederile Legii nr. 114/1996, legea locuinței și a Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată;
- c) respectarea planului de reparații capitale;
- d) verificarea anuală și după caz, semestrială a stării tehnice a imobilelor și transmiterea rapoartelor de constatare către Primarul Municipiului;
- e) verificarea de către compartimentul de specialitate a lucrărilor de reparații sau de întreținere care se pot executa prin firme specializate sau de către muncitorii din cadrul echipelor de intervenție ale Municipiului Piatra-Neamț, propunând, unde este cazul, licitații sau solicitări de oferte în vederea executării acestor lucrări;
- f) elaborarea, de către compartimentul de specialitate, a devizului estimativ cu lucrările care necesită a fi efectuate și, după caz, notificarea chiriașului care a deteriorat locuința ca urmare a întreținerii defectuoase sau cu rea intenție, pentru a executa reparațiile pe cont propriu, iar în caz de neconformare, acționarea acestuia în justiție pentru recuperarea prejudiciului și după caz, rezilierea contractului și evacuarea chiriașului.

**6. Indicatori de performanță pentru serviciul public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Piatra-Neamț și în domeniul privat al statului.**

**6.1.** Indicatorii de performanță asigură evaluarea gradului de îndeplinire a obiectivelor stabilite de către administrația publică locală în calitate de administrator al fondului locativ, în asigurarea unui serviciu eficient și de calitate în interesul comunității locale.

**6.2.** Indicatorii de performanță urmăresc condițiile pe care trebuie să le îndeplinească administratorul serviciului, avându-se în vedere:

- a. continuitatea din punct de vedere cantitativ și calitativ;
- b. adaptările la cerințele concrete, diferențiate în timp și spațiu, ale comunității locale;
- c. satisfacerea judicioasă, echitabilă și nepreferențială a tuturor membrilor comunității locale, în calitatea lor de utilizatori ai serviciului;
- d. administrarea și gestionarea serviciului în interesul comunității locale;
- e. respectarea reglementărilor specifice din domeniul serviciului;
- f. respectarea standardelor minimale, prevăzute de normele naționale în acest domeniu.

**6.3.** Indicatorii de performanță pentru serviciul public pentru administrarea fondului locativ din domeniul privat al Municipiului Piatra-Neamț și din domeniul privat al statului, sunt specifici pentru următoarele activități:

- a. calitatea și eficiența serviciului;
- b. îndeplinirea prevederilor cu privire la calitatea serviciului efectuat;
- c. menținerea unor relații echitabile între administrator și beneficiar prin rezolvarea operativă și obiectivă a problemelor, cu respectarea drepturilor și obligațiilor care revin fiecărei părți;
- d. soluționarea reclamațiilor beneficiarilor.

**6.4.** În vederea urmăririi respectării indicatorilor de performanță, trebuie asigurate:

- a) gestiunea serviciului public pentru administrarea fondului locativ din domeniul privat al Municipiului Piatra-Neamț și din domeniul privat al statului, conform prevederilor legale;
- b) înregistrarea activităților specifice și gestionarea documentelor aferente;
- c) înregistrarea reclamațiilor, sesizărilor și a modului de soluționare a acestora;
- d) accesul neîngrădit al autorității administrației publice locale, în conformitate cu competențele și atribuțiile legale ce le revin, la informațiile necesare stabilirii:

1. modului de respectare și de îndeplinire a obligațiilor asumate;



2. calității și eficienței serviciului furnizat/prestat la nivelul indicatorilor de performanță stabiliți în regulamentul de serviciu;

3. modului de administrare, exploatare, conservare și menținere în funcțiune, dezvoltare și/sau modernizare a imobilelor și infrastructurii edilitar urbană;

4. modului de formare și stabilire a tarifelor.

## **7. Prețuri, tarife**

**7.1.** Nivelul prețurilor și/sau al tarifelor se fundamentează pe baza prevederilor legale din domeniu:

- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, pentru locuințele destinate tinerilor, respectiv specialiștilor;

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

- O.U.G. nr. 40/ 1999 (\* actualizată ) – privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinație de locuințe, pentru locuințele din fondul locativ proprietatea municipiului, locuințe din fondul locativ de stat, respectiv locuințe de serviciu.

## **8. Răspunderea juridică. Constatarea și sancționarea contravențiilor**

**8.1.** Încălcarea dispozițiilor prezentului regulament atrage răspunderea disciplinară, civilă, contravențională sau penală, după caz, în condițiile legii, a persoanelor vinovate.

În cazul beneficiarilor de locuințe se va proceda la următoarele:

a) somarea privind neîndeplinirea clauzelor prevăzute în contractul de închiriere;

b) aplicarea unor penalizări corespunzătoare prejudiciilor aduse bunurilor, pentru a determina remedierea deficiențelor constatate. Penalizările vor fi definite în contractul de închiriere;

c) rezilierea contractului de închiriere dacă, după încheierea acestuia, se constată încălcarea repetată a obligațiilor contractuale de către locatar;

d) administrația publică locală prin compartimentele de specialitate are dreptul de a verifica identitatea și veniturile beneficiarilor contractului de închiriere.

**8.2.** Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor din prezentul regulament se fac, după caz, de persoane împuternicite, potrivit atribuțiilor de serviciu, din cadrul Ministerului Afacerilor

Interne, de către agenții constatatori din Poliția Locală a Municipiului Piatra-Neamț sau de către persoanele din structura aparatului propriu, împuternicite de primarul Municipiului Piatra-Neamț în acest sens.

**8.3.** Poliția Locală a Municipiului Piatra-Neamț este obligată să acorde, la cerere, sprijin pentru izolarea zonei de intervenție cât și pentru constatarea contravențiilor.

**8.4.** Prevederile prezentului regulament cu privire la contravenții și sancțiuni se completează în conformitate cu prevederile legislație în vigoare, aplicabile, și dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare și ale documentelor de reglementare enumerate și legislația aplicabilă în vigoare.

**8.5.** În cazul în care, prin săvârșirea contravenției s-a cauzat o pagubă bunurilor mobile sau imobile din patrimoniul administrat, valoarea sancțiunii se va stabili în baza tarifului de evaluare rezultat din valoarea înregistrată în contabilitate a bunurilor respective sau a valorii de înlocuire a acestora.

**8.6.** În cazul constatării nerespectării indicatorilor de performanță ai serviciului, autoritatea de reglementare locală poate propune administrației publice locale aplicarea unor penalități compartimentului responsabil cu administrarea fondului locativ, numai dacă după implementarea unui plan de acțiuni de către acest compartiment, nu sunt remediate neconformitățile constatate.

## **9. Schimbul de locuințe din fondul locativ, domeniul public și privat al municipiului Piatra-Neamț**

**9.1.** Prin prezentul regulament se reglementează procedura de schimb pentru locuințele din fondul locativ, domeniul public și privat al municipiului Piatra-Neamț.

**9.2.** Schimbul de locuințe se realizează doar în cazul imobilelor aflate în exploatare, fiind exceptate locuințele noi. Unitățile locative supuse schimbului trebuie să facă parte din aceeași categorie de locuințe, iar schimbul reprezintă o convenție/un acord între doi chiriași sau în cazul locuințelor vacante un acord/convenție între chiriaș și UAT Municipiul Piatra-Neamț.

**9.3.** Locuințele rămase vacante pe perioada exploatării acestora în regim de închiriere pot fi supuse schimbului de locuință dacă există astfel de solicitări. Posibilitatea efectuării schimbului de locuințe are ca scop facilitarea mobilității locuitorilor și satisfacerea nevoilor de spațiu locativ ale acestora.

**9.4.** Compartimentul Administrare Spații Locative și Îndrumare Asociații de Proprietari verifică respectarea condițiilor legale pentru efectuarea schimbului de locuințe, în perioada de

valabilitate a contractului de închiriere sau la prelungirea contractelor de închiriere, reevaluează starea civilă a chiriașilor și numărul de persoane aflate în întreținerea lor și, la solicitarea acestora, pot să realizeze un schimb de locuințe cu asigurarea exigențelor minimale prevăzute în anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**9.5.** Compartimentul Administrare Spații Locative și Îndrumare Asociații de Proprietari pot dispune, cu respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, schimbarea locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie. CASLIAP analizează fiecare cerere de schimb de locuință din punctul de vedere al condițiilor obligatorii de îndeplinit pentru a avea acces la o locuință din fondul locativ, domeniul public și privat al municipiului Piatra-Neamț .

**9.6.** Schimbul de locuințe se va realiza pe baza principiului echității, luând în considerare criteriile precum suprafața utilă, locația, starea de întreținere și dotările pentru a contribui la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor și la o mai bună gestionare a fondului locativ.

**9.7.** Condiții de eligibilitate: Pentru a putea participa la programul de schimb de locuințe, solicitanții trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să fie parte într-un contract de închiriere valabil pentru locuințele din fondul locativ, domeniul public și privat al municipiului Piatra-Neamț;
- să nu aibă datorii la bugetul local;
- să nu fie implicați în litigii cu privire la locuința pe care o dețin în chirie;
- să își exprime acordul scris pentru participarea la procedura de schimb;

**9.8.** Titularii de contracte de închiriere pot face între ei schimb de locuințe sau schimb cu o locuință vacantă, în cazuri temeinic justificate, conform următoarei proceduri:

**9.8.1.** Cererile privind schimbul de locuințe se depun la registratura Municipiului Piatra-Neamț, însoțite de următoarele acte:

- Copie după actul de identitate al titularului de contract (inclusiv soț/soție, dacă este cazul);
- Copie după certificatul de căsătorie al titularului de contract (dacă este cazul);
- Copii după certificatele de naștere ale copiilor (dacă este cazul);
- Adeverință de salarizare a titularului de contract în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni;
- Adeverință de salarizare pentru soț/soție și membrii majori care locuiesc împreună cu titularul de contract, în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni;

- Adeverință de la Asociația de proprietari (dacă este cazul) care să ateste că titularul contractului de închiriere nu înregistrează debite la plata cheltuielilor de întreținere;
- Adeverințe medicale pentru persoanele cu dizabilități și invalizii gr. I și gr. II (dacă este cazul);
- Copie după hotărârea definitivă de divorț și partaj (dacă este cazul);
- Declarație pe propria răspundere dată în fața notarului de către titularul de contract și membrii familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, că nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 metri pătrați, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996 Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Alte documente în măsură să susțină actele mai sus menționate.

**9.8.2.** Cererile/dosarele se primesc la Serviciul de Administrare Obiective și Spații Locative, care verifică întreaga documentație și întocmește un referat din care să rezulte legalitatea și oportunitatea cererilor și face propuneri de aprobare ori respingere. Referatul se vizează de către șeful Serviciului de Administrare Obiective și Spații Locative.

**9.8.3.** Cererile, însoțite de actele prevăzute la pct.1, precum și referatul, se transmit, de îndată, Comisiei de analiză a solicitărilor și repartizare a locuințelor sociale din fondul locativ al municipiului Piatra-Neamț.

**9.8.4.** După verificarea și analizarea documentelor se întocmește un proces verbal semnat de toți membri comisiei. În final, procesul verbal va conține obligatoriu una din cele două formulări: " avizează favorabil schimbul de locuințe între...../pentru ....."; " avizează nefavorabil schimbul de locuințe între...../pentru .....".

**9.8.5.** După aprobarea de către Comisia Socială, schimbul de locuințe este supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Piatra-Neamț.

**9.8.6.** După aprobarea Consiliului Local, personalul CASLIAP întocmește repartiția pentru spațiile cu destinație de locuință.

**9.8.7.** Schimbul de locuințe se va realiza prin acte juridice încheiate în formă autentică, respectiv:

- repartiția;
- acordul de reziliere al contractului de închiriere pentru locuința deținută și procesul verbal de predare-primire a acesteia;

- Contractul de închiriere semnat de către responsabilul CASLIAP, avizat de către Șef Serviciul de Administrare Obiective și Spații Locative, avizat de către Serviciul Juridic, vizat pentru control financiar preventiv, avizat de către Director – Direcția Economică, aprobat de către Primar;

**9.9.8.** La momentul semnării contractului de închiriere, chiriașul achită garanția egală cu contravaloarea a două luni de chirie. După semnarea contractului de închiriere, se semnează procesul-verbal de predare-primire a locuinței și se predă cheia chiriașului.

## **10. DISPOZIȚII FINALE**

**10.1.** Acest regulament se supune dezbaterii publice și intră în vigoare de la aprobarea acestuia de către Consiliul Local al municipiului Piatra-Neamț.

**10.2.** Prevederile prezentului regulament vor fi actualizate în funcție de modificările de natură tehnică, tehnologică și legislativă, prin Hotărâre a Consiliului Local Piatra-Neamț.

## ***DOCUMENTE DE REFERINȚĂ***

### *I. Reglementări externe:*

- Legea nr. 112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea nr. 20/1996 \*\*\*republicată, pentru aprobarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului;

- Legea nr. 114/1996\*\*\* Republicată, Legea locuinței cu modificările și completările ulterioare;

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

- Legea nr. 241/2001 pentru aprobarea O.U.G nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 10/2001 \*\*\* Republicată privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 152/1998 \*\*\* privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată;
- Hotărârea nr. 889/2008 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998 privind înființarea ANL, aprobate prin HG nr. 962/2001;
- Hotărârea nr. 165/2008 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998 privind înființarea ANL, aprobate prin HG nr. 962/2001;
- Hotărârea nr. 1174/2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998 privind înființarea ANL, aprobate prin HG nr. 962/2001;
- art. 6 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, modificată și republicată;
- Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, republicată;
- Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice, aprobată prin Legea nr. 3/2003, modificată prin Legea nr. 10/2020, republicată;
- Hotărârea Guvernului nr. 310/2007 privind 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;
- Codul Civil din 17.07.2009 (Legea nr.287/2009)\*\*\* Republicată;
- OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

## II. *Reglementări interne*

- Hotărârea Consiliului Local nr. 36/2023 privind actualizarea chiriei pentru locuințele ANL situate în municipiul Piatra-Neamț, cu rata inflației pentru anul 2022;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 158/2023 privind actualizarea chiriilor unităților locative din fondul locativ de stat și din fondul locativ al municipiului Piatra-Neamț, prin aplicarea indicelui de inflație;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 85/2022 privind indexarea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2023;

- Hotărârea Consiliului Local nr. 336/2016 privind stabilirea majorărilor de întârziere pentru neîndeplinirea obligațiilor de către persoanele fizice/juridice cu care Municipiul Piatra-Neamț are relații contractuale.

Anexa 1: Cerere locuință dosar nou (locuințe ANL)

Anexa 2: Cerere actualizare dosar locuință (locuințe ANL)

Anexa 3: Contract cadru de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuințe destinate tinerilor

Șef SAOSL  
Irina Maria ȘTIRBU

Întocmit,  
Florin PAȘCU

VIII.2  
SAOSL/CASLIAP/FP/2ex.  
26.03.2024

**CERERE LOCUINȚĂ**

**DOSAR NOU**

**DOMNULE PRIMAR,**

**Subsemnatul/a.....**

**Domiciliat/ă în.....**

**Telefon .....E-mail.....**

**Depun următoarele documente în vederea întocmirii unui dosar nou pentru repartizarea unei locuințe ANL în regim de închiriere:**

- Copie după actul de identitate al solicitantului (inclusiv soț/soție, dacă este cazul);
- Copie după certificatul de căsătorie al solicitantului (dacă este cazul);
- Copii după cerificatele de naștere ale copiilor (dacă este cazul);
- Copie după diploma ultimei unități de învățământ absolvite a solicitantului;
- Adeverință de salarizare care să ateste că locul de muncă se află în Piatra-Neamț și în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni;
  - Documente din care să rezulte veniturile nete pentru fiecare membru major al familiei acestuia, realizate în ultimele 12 luni, eliberate în ultimele 30 de zile calendaristice;
  - Confirmare de la asociația de proprietari a numărului exact de persoane care domiciliază împreună cu solicitantul sau copii după actele de identitate și certificatele de naștere ale minorilor care locuiesc împreună cu solicitantul în cazul în care acesta locuiește la casă particulară;
  - Copie după contractul de închiriere înregistrat la organele fiscale teritoriale, în situația în care solicitantul locuiește cu chirie;
  - Adeverințe medicale pentru persoanele cu dizabilități și invalizii gr. I și gr. II (dacă este cazul);
  - Copie după hotărârea definitivă de divorț și partaj (dacă este cazul);
  - Adeverință care să dovedească faptul că solicitantul sau soțul/soția a fost asistat al unui centru de plasament (dacă este cazul);



- Declarație pe propria răspundere dată în fața notarului de către titularul cererii de locuință și ceilalți membri ai familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia că nu dețin și nu au deținut o altă locuință în proprietate și/sau să nu fie beneficiarul unei alte locuințe cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care a solicitat locuință (Piatra-Neamț);
- Alte documente în măsură să susțină actele mai sus menționate.

îmi exprim acordul cu privire la prelucrarea datelor mele cu caracter personal de către Primăria Municipiului Piatra Neamț \*

îmi exprim acordul cu privire la verificarea veniturilor în PATRIMVEN \*\*

**Data**

..... / ..... / .....

**Semnătura**

.....

-----

\* Datele personale se vor prelucra în conformitate cu prevederile Regulamentului UE679/2016 privind prelucrarea cu caracter personal și libera circulație a acestor date, în condiții de siguranță și numai pentru scopurile specificate.

\*\* Verificarea veniturilor în PATRIMVEN este necesară pentru calculul chiriei.

**CERERE ACTUALIZARE****DOSAR LOCUINȚĂ****DOMNULE PRIMAR,****Subsemnatul/a.....****Domiciliat/ă în.....****Telefon.....E-mail.....**

**Depun următoarele documente necesare actualizării dosarului depus cu nr. ...., în data de ....., pentru repartizarea unei locuințe ANL în regim de închiriere:**

- Copie după actul de identitate al solicitantului (inclusiv soț/soție, dacă este cazul);
- Copie după certificatul de căsătorie al solicitantului (dacă este cazul);
- Copii după cerificatele de naștere ale copiilor (dacă este cazul);
- Copie după diploma ultimei unități de învățământ absolvite a solicitantului;
- Adeverință de salarizare care să ateste că locul de muncă se află în Piatra-Neamț și în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni;
  - Documente din care să rezulte veniturile nete pentru fiecare membru major al familiei acestuia, realizate în ultimele 12 luni, eliberate în ultimele 30 de zile calendaristice;
  - Confirmare de la asociația de proprietari a numărului exact de persoane care domiciliază împreună cu solicitantul sau copii după actele de identitate și certificatele de naștere ale minorilor care locuiesc împreună cu solicitantul în cazul în care acesta locuiește la casă particulară;
  - Copie după contractul de închiriere înregistrat la organele fiscale teritoriale, în situația în care solicitantul locuiește cu chirie;
  - Adeverințe medicale pentru persoanele cu dizabilități și invalizii gr. I și gr. II (dacă este cazul);
  - Copie după hotărârea definitivă de divorț și partaj (dacă este cazul);
  - Adeverință care să dovedească faptul că solicitantul sau soțul/soția a fost asistat al unui centru de plasament (dacă este cazul);

- Declarație pe propria răspundere dată în fața notarului de către titularul cererii de locuință și ceilalți membri ai familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia că nu dețin și nu au deținut o altă locuință în proprietate și/sau să nu fie beneficiarul unei alte locuințe cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care a solicitat locuință (Piatra-Neamț);

- Alte documente în măsură să susțină actele mai sus menționate.

îmi exprim acordul cu privire la prelucrarea datelor mele cu caracter personal de către Primăria Municipiului Piatra Neamț \*\*

îmi exprim acordul cu privire la verificarea veniturilor în PATRIMVEN \*\*

**Data**

..... / ..... / .....

**Semnătura**

.....

-----

\* Datele personale se vor prelucra în conformitate cu prevederile Regulamentului UE679/2016 privind prelucrarea cu caracter personal și libera circulație a acestor date, în condiții de siguranță și numai pentru scopurile specificate.

\*\* Verificarea veniturilor în PATRIMVEN este necesară pentru calculul chiriei.

**CONTRACT CADRU  
DE ÎNCHIRIERE PENTRU SUPRAFEȚELE CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚE  
PENTRU TINERI**

**CAPITOLUL I.  
PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**Art.1** Prezentul contract de închiriere se încheie între:

a) **MUNICIPIUL PIATRA NEAMȚ**, persoană juridică conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu sediul în municipiul Piatra-Neamț, str. Ștefan cel Mare, nr. 6-8, județul Neamț, C.I.F. 2612790, reprezentat prin Primar Andrei Carabelea, în calitate de **LOCATOR**

**și**

b) ..... cu domiciliul în ....., Str. ...., bl. ...., ap. ...., județul ....., telefon: ....., legitimat cu B.I./C.I seria...., nr. ...., CNP: ....., eliberat la data de ..... de către ....., în calitate de **LOCATAR** (chiriaș),

în baza prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe - republicată, ale HG 962/2001 privind NORMELE METODOLOGICE din 27 septembrie 2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe – republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii Locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare și H.G. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor [Legii locuinței nr. 114/1996](#) cu modificările și completările ulterioare, cu privire la exigențele minimale în asigurarea spațiului locativ pe număr de persoane, precum și ale art. 1777-1850 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a intervenit prezentul contract de închiriere conform H.C.L. nr. .... și a repartiției nr. .... a UAT Piatra-Neamț.

**CAPITOLUL II.**  
**OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE, PREȚUL**  
**ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ**

**Art.2 (1)** Obiectul contractului îl constituie închirierea locuinței ANL, situată în Piatra-Neamț, strada ....., nr. ...., bl. ...., sc. ...., ap. ...., proprietatea privată a Statului Român și aflată în administrarea Consiliului Local al municipiului Piatra-Neamț, compusă din ..... cameră/e și dependințe, cu suprafața construită de ..... mp și suprafața utilă de ..... mp, conform Anexei 1 la prezentul contract.

(2) Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de locatar și membrii săi de familie care au primit repartiție pentru locuință.

(3) Locuința care face obiectul închirierii este folosită de chiriaș și familia sa compusă din:

.....– titular, CNP : .....

.....– membru , CNP : .....

(4) Locuința se predă conform procesului verbal de predare-primire încheiat între locatar și locatar. Locuința se predă cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire încheiat între susnumiții, precizându-se starea acestora la data predării-primirii, și constituie Anexa nr. 1 la prezentul contract.

**Art.3 (1)** Chiria lunară pentru suprafața construită desfășurată/utilă este de ..... lei și este stabilită prin HCL nr. .... din ....., precum și potrivit prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, ale HG nr. 962/2001 privind normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare.

(2) Chiria se datorează începând cu data încheierii contractului de închiriere și a procesului verbal de predare-primire a locuinței și se achită în contul IBAN RO58TREZ49121A300530XXXX, deschis la Trezoreria operativă Municipiul Piatra-Neamț sau la ghișeele Direcției de Taxe și impozite a Municipiului Piatra-Neamț.

**Art.4 (1)** Chiria se modifică potrivit actelor normative în vigoare, a Hotărârilor de Consiliu Local al municipiului Piatra-Neamț, ce intervin după încheierea contractului. 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 prevăzut de lege.

(2) Chiria se va revizui la împlinirea de către titularul contractului de închiriere, a vârstei de 35 de ani, în conformitate cu prevederile legale, la momentul respectiv. Chiria se va modifica ori de câte ori, prin acte normative, se prevede acest lucru. Cuantumul chiriei se modifică unilateral și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează.

(3) Vechimea contractului de închiriere se calculează, conform Legii 152/1998 - republicată, art. 8, alin. 4, de la data repartizării locuinței, respectiv: *“(4) Contractele de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinței și vor 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 la alin. (9), precum și rata anuală a inflației prevăzută la alin. (11). Nivelul maxim al chiriei nu poate depăși limitele prevăzute la alin. (9<sup>1</sup>).”*

**Art.5** Orice modificare a cuantumului chiriei se comunică în scris chiriașului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată, cu excepția modificărilor stabilite prin Hotărâri ale Consiliului Local.

**Art.6** Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,05%, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă. Începând cu acea dată, debitorul este în întârziere de plată fără nici o altă formalitate. Penalizarea se aplică și în cazul prelungirii contractului de închiriere prin tacita relocațiune.

**Art.7** Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract și se transmite spre executare silită către compartimentele specifice ale locatorului.

### **CAPITOLUL III.**

#### **DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

**Art.8 (1)** Termenul închirierii este de 5 ani, cu începere de la data de ....., până la data de .....

(2) La expirarea termenului de închiriere contractul poate fi prelungit, succesiv, cu acordul scris al ambelor părți, pe perioade de câte 5 (cinci) ani.

(3) Condițiile contractuale inițiale referitoare la cuantumul chiriei se păstrează doar în cazul titularilor de contract care nu au împlinit vârsta de 35 de ani.

## **CAPITOLUL IV.**

### **OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

**Art.9** Locatorul se obligă:

- să predea chiriașului locuința ce face obiectul prezentului contract;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate 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, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);
- să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, de antenă colectivă, telefonie, etc.).

**Art.10** Locatarul (chiriașul) se obligă:

- să plătească chiria la termen și penalitățile aferente, inclusiv în situația prelungirii contractului ca urmare a tacitei relocațiuni;
- să folosească locuința exclusiv potrivit destinației prevăzute în prezentul contract;
- să achite cheltuielile lunare privind consumul de utilități, cheltuielile de administrare, trecute în listele de plată și repartizate pe cota parte indiviză conform prevederilor Legii nr. 196/2018, cât și eventualele penalități pe care le calculează furnizorii de utilități și care se regăsesc în facturile emise către administrator, inclusiv în situația prelungirii contractului ca urmare a tacitei relocațiuni;
- să constituie, întocmai și la timp, garanția prevăzută la Cap. IX;
- să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă (instalații sanitare, centrală termică de apartament, etc.);
- să întrețină în bune condiții spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri, etc.);

- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii. Dacă persoanele care au produs degradările 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 asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- să nu subînchirieze locuința altor persoane; subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este permisă numai cu acordul prealabil dat în scris de locator;
- să nu efectueze modificări sau transformări neautorizate și neaprobate de locator;
- să apere locuința împotriva oricăror atingeri aduse de terți proprietății sau posesiei asupra acesteia;
- să respecte toate normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
- să răspundă pentru pagubele provocate de incendiu, dacă nu face dovada că incendiul a provenit din caz fortuit, forță majoră, dintr-un defect de construcție ori prin extinderea focului de la o locuință vecină;
- să restituie proprietarului, la expirarea termenului contractual, locuința în aceeași stare în care a primit-o, potrivit procesului verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței precum și toate obiectele de inventar menționate în acel proces verbal;
- să nu folosească locuința drept sediu social pentru Întreprindere Individuală, Persoană Fizică Autorizată, Întreprindere Familială, înființate conform Ordonanței 44/2008 sau alte Societăți Comerciale înființate conform Legii nr. 31/1990, în conformitate cu Legea nr. 114/1996, art. 49;
- să notifice locatorul dobândirea în proprietate de către el și/sau de către ceilalți membri ai familiei cu care locuiește împreună, a unei alte locuințe, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la data dobândirii;
- să notifice locatorul schimbarea locului de muncă, în termen de 15 zile calendaristice de la data modificărilor survenite;
- să prezinte anual adeverință de salariat până la data de 31 ianuarie;
- să comunice, în termen de 30 (treizeci) de zile, locatorului, orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;



- să asigure accesul locatorului în locuință în vederea debranșării de la rețelele publice de utilități, în cazul neachitării facturilor de chirie și întreținere, în termen de 3 (trei) luni de la data emiterii acestora;
- să permită locatorului accesul în locuință în vederea efectuării de către acesta a lucrărilor de întreținere și reparații ce cad în sarcina sa. Anterior efectuării controlului, locatorul îl înștiințează pe locatar (chiriaș) cu privire la data și orele la care acesta urmează să se efectueze;
- să permită accesul locatorului în vederea verificării persoanelor care locuiesc efectiv în locuința prevăzută la prezentul contract, fără notificare prealabilă.
- să comunice locatorului la încheierea contractului, o adresă de e-mail valabilă, la care să îi fie trimisă corespondența, inclusiv notificări, fiind recunoscut ca mijloc de comunicare care probează primirea acestor documente;
- să solicite la serviciul public comunitar de evidență a persoanelor schimbarea domiciliului sau înscrierea mențiunii privind stabilirea reședinței, în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 162 din 31 mai 2023 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 97/2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români, în termen de 15 zile de la data încheierii contractului de închiriere.

## **CAPITOLUL V.**

### **DREPTURILE PĂRȚILOR**

#### **Art.11** Drepturile locatorului:

- a) 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;
- b) 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;
- c) să verifice imobilul ori de câte ori este nevoie, când situațiile în cauză impun acest lucru;
- d) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale locatorului (chiriașului).

#### **Art.12** Drepturile locatarului:

- a) să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derulării contractului;

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

c) să efectueze lucrările majore de reparații ce se impun în cazul în care locatorul, deși notificat, nu ia de îndată măsurile necesare pentru remedierea defecțiunilor; în cazurile urgente, locatorul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea locatorului putând fi făcută după începerea reparațiilor;

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

e) locatorul are drept de preferință la vânzarea locuinței.

## CAPITOLUL VI.

### PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

**Art.13** În cazul în care nici una din părți nu-și manifestă voința cu privire la încetarea contractului până la data încheierii perioadei contractuale, contractul de închiriere ajuns la termen, se poate prelungi succesiv, pe perioade de câte 5 (cinci) ani, în următoarele condiții:

a) 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 municipiul Piara-Neamț; fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, împreună cu alte persoane decât soț/soție, copii sau alte persoane aflate în întreținere, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp suprafață utilă minimală, prevăzută de Legea nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;

b) titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada îndeplinirii obligațiilor prevăzute la **art.10** din prezentul contract.

**Art.14** Documentele justificative care însoțesc cererea de prelungire a duratei contractului de închiriere, sunt următoarele:

- Adeverință eliberată de asociația de proprietari (pentru imobilele care au înființate asociații de proprietari) care să ateste plata cotelor de întreținere la zi;
- Actele de identitate (CI) ale persoanelor trecute în contractul de închiriere, în care să fie înscris domiciliul sau înscrierea mențiunii privind stabilirea reședinței, la adresa locuinței închiriate, în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 162 din 31 mai 2023 pentru modificarea și

completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 97/2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români;

- Certificate de naștere copii (mai mici de 14 ani, dacă este cazul);
- Documente din care să rezulte veniturile nete pentru titularul contractului de închiriere și fiecare membru al familiei acestuia, realizate în ultimele 12 luni, eliberate în ultimele 30 de zile calendaristice;
- Declarație pe propria răspundere dată în fața notarului de către titular și membri familiei acestuia soț/soție, copii majori și/sau alte persoane majore aflate în întreținerea acestuia, **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, după caz. 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 37m<sup>2</sup>, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Orice document în măsură să dovedească modificări survenite de la ultima actualizare a dosarului de locuință (certificat de căsătorie, certificat de naștere copii, hotărâre de divorț, adeverințe medicale, diplomă de studii, etc.);
- Alte documente în măsură să susțină actele mai sus menționate.

**Art.15** La prelungirea contractului de închiriere, cât și în perioada de valabilitate a acestuia, se poate realiza un schimb de locuințe în condițiile art. 8 din Legea nr. 152/1998 - republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu aprobare prin HCL al municipiului Piatra-Neamț, cu respectarea aceleiași categorii de locuință și respectarea situațiilor prevăzute de lege (ex: schimbare stare civilă, număr de persoane aflate în întreținere, asigurarea suprafețelor minimale, schimb loc de desfășurare a activității).

**Art.16** Schimbul de locuințe prevăzut la art.15 se poate realiza numai în cazul imobilelor aflate în exploatare și din aceeași categorie de locuințe construite de ANL, inclusiv în cazul imobilelor situate în UAT-uri diferite.

**Art.17** Dacă, după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi, dar nu mai mult de 1 an de la data expirării contractului. În această perioadă, în temeiul art. 1824 Cod civil, locatorul poate denunța unilateral contractul

cu acordarea unui termen de preaviz de 60 (șaizeci) zile calendaristice. La împlinirea termenului de un an, contractul încetează de drept, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

**Art.18** În cazul în care părțile nu convin asupra prelungirii contractului de închiriere și nici nu sunt îndeplinite condițiile pentru a opera tacita relocațiune, contractul încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

## **CAPITOLUL VII.**

### **REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

**Art.19** Prezentul contract poate fi reziliat înainte de termenul pentru care s-a încheiat, astfel:

- a. la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minim 30 de zile;
- b. la cererea locatorului atunci când:
  - locatarul nu a achitat chiria în ultimele 3 luni;
  - locatarul nu a achitat cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari, precum și plata utilităților pe ultimele 3 luni;
  - locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
  - locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
  - titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia 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 municipiul Piatra-Neamț; fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafață utilă minimală, prevăzută de Legea nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
  - schimbă destinația spațiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinței și clădirii;
  - locatarul nu a respectat clauzele contractuale;
  - locatarul nu a ocupat locuința timp de 3 (trei) luni de la data semnării contractului de închiriere și a procesului verbal de predare-primire a acesteia, din motive imputabile lui;
  - la cererea asociației de proprietari atunci când locatarul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin, la cheltuielile de întreținere, pe o perioadă de minim 3 (trei) luni;

- în cazul acumulării a 3 (trei) contravenții săvârșite, pentru faptele prevăzute în HCL nr. 227/24.08.2017.

**Art.20** Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute la art. 10, locatorul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată.

**Art.21** Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile acesta fiind obligat la plata chiriei prevăzute în contract, a penalităților aferente chiriei, a cheltuielilor de întreținere și a majorărilor percepute de furnizorii de utilități și a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

**Art.22** Hotărârea judecătorească de evacuare precum și încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu locatarul.

**Art.23** Contractul încetează în cazul în care interesul local o impune, prin denunțare unilaterală de către locator, cu obligația acestuia de a notifica locatarului intenția de denunțare unilaterală a contractului cu cel puțin 60 (șaizeci) de zile înainte, cu precizarea expresă a motivelor pe care s-a fundamentat aceasta.

**Art.24** Contractul încetează în termen de 30 (treizeci) de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului acestuia, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința sau dacă nu îndeplinesc criteriile de acces.

**Art.25** Contractul încetează în cazul dispariției bunului ce face obiectul prezentului contract.

**Art.26** Încetarea contractului nu are nici un efect asupra obligațiilor deja scadente.

**Art.27** În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, contractul de închiriere poate fi atribuit după caz:

- în beneficiul soțului sau al soției, dacă a locuit împreună cu titularul cel puțin 1 an de zile;
- în beneficiul descendenților dacă au locuit împreună cu acesta și au fost înscriși în contractul de închiriere cu acordul scris al locatorului;
- în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere cu acordul scris al locatorului;
- în caz de divorț, contractul de închiriere se continuă în favoarea soțului/soției căruia instanța de judecată îi încredințează dreptul locativ sau declarație notarială prin care se renunță la beneficiul contractului de închiriere în favoarea soț/soție.

**Art.28** Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează daune/interese.

**Art.29** Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

**Art.30** În cazul în care locațiunea încetează din orice motive, iar dreptul locatarului este socotit stins, locatarul, în temeiul art. 1038, alin. (4) Cod de procedură civilă, renunță la notificarea prevăzută de art. 1038 Cod de procedură civilă, recunoscând dreptul locatorului de a recurge imediat la procedura prevăzută la Capitolul II - Procedura de evacuare, din Codul de procedură civilă.

## **CAPITOLUL VIII.**

### **TRANSFERUL FOLOSINȚEI LOCUINȚEI**

**Art.31** În caz de renunțare sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia, precum și alte persoane înscrise în contract, preiau drepturile și obligațiile titularului de contract dacă a fost menționat/ă în contract și dacă a locuit împreună cu acesta, cel puțin un an de zile.

**Art.32** Se consideră părăsire definitivă a locuinței, absența continuă pentru o perioadă mai mare de 30 de zile care nu a fost notificată locatorului de către persoana în cauză, cu excepția detașării/transferării în interes de serviciu, efectuării de intervenții/tratamente medicale de specialitate sau studii de specialitate la instituții de învățământ situate în alte localități din țară sau străinătate etc.

**Art.33 (1)** Descendenții pot fi înscrși motivat în contractul de închiriere, la solicitarea expresă a titularului contractului numai cu condiția îndeplinirii de către aceștia a criteriilor restrictive prevăzute de lege (nedeținerea unei locuințe în proprietate, neînstrăinarea unei locuințe).

(2) În cazul minorilor și a celor lipsiți de discenământ, care nu au reprezentant legal, instanța de tutelă va dispune asistarea la închiriere, modificare sau încetarea contractului de închiriere, după caz.

(3) Persoanele prevăzute la alin. 1 care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana/persoanele care semnează contractul de închiriere în locul locatarului decedat/care a părăsit locuința. În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului locatarului/părăsirii locuinței, desemnarea se face de către locator.

**Art.34 (1)** Dacă în termen de 30 de zile de la data la care au avut cunoștință de decesul survenit, persoanele prevăzute la art. 31 nu declară că doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit art. 31 contractul de închiriere încetează de la data înregistrării decesului titularului contractului.

**Art.35** În caz de divorț, dacă soții nu și-au dat consimțământul privind preluarea contractului de închiriere, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

## **CAPITOLUL IX.**

### **GARANȚII**

**Art.36 (1)** La data încheierii prezentului contract, locatarul achită la casieria sau în contul locatorului **RO82TREZ4915006XXX000150** deschis la **Trezoreria operativa Municipiul Piatra-Neamt**, cu anticipație, suma de..... lei, egală cu contravaloarea a 2 (două) chirii aferente închirierii locuinței, sumă ce se constituie în fond de garanție.

(2) Garanția se restituie deponentului în termen de 30 ( treizeci) de zile de la data predării cheilor către locator și încheierii procesului verbal de reziliere sau de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului respectiv, conform legislației în vigoare.

(3) Locatorul are dreptul de a opri din garanția depusă de locatar sumele datorate către acesta, sub rezerva justificării acestora. Sumele reținute din garanție sunt destinate acoperirii cheltuielilor pentru:

- reparații sau înlocuirea obiectelor sanitare precum și pentru lucrările de construcții, care cad în sarcina chiriașului, conform art.1802 din Codul Civil;
- întreținerea curentă și reparațiile lunare la elementele de folosință comună, care sunt în sarcina chiriașului;
- alte servicii, realizate în folosul chiriașului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat;
- plata contravalorii facturilor la utilități, rămase restante;

În cazul în care fondul de garanție s-a consumat, pentru lucrările de la cap. IX, art. 36 (3), acesta trebuie reconstituit în termen de 30 de zile de la consumare, prin depunerea sumelor de către locatarul beneficiar.

## **CAPITOLUL X.**

### **FORȚA MAJORĂ**

**Art.37** Niciuna dintre părțile contractante, conform art. 1634 Cod civil, nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

**Art.38** Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 30 zile, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lor.

**Art.39** Dacă în termen de 30 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune/interese.

## **CAPITOLUL XI.**

### **CLAUZE FINALE**

**Art.40** Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței locuinței sub sancțiunea încetării de drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a locuinței, sub sancțiunea încetării de drept a contractului de închiriere.

**Art.41** Este interzisă ocuparea sub orice pretext a spațiilor cu destinația de adăpost antiaerian din subsolul blocului, sub sancțiunea încetării de drept a contractului de închiriere.

**Art.42** În cazul în care notificarea se face prin poștă, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor, pe această confirmare. Sunt recunoscute ca mijloace de comunicare care probează primirea: scrisoare recomandată cu confirmarea primirii, poșta electronică sau orice alte mijloace de comunicare recunoscute de lege.

**Art.43** În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui, nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile convin să se adreseze instanțelor judecătorești competente.



**Art.44** Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

**Art.45** Sunt anexe ale prezentului contract și fac parte din cuprinsul său, procesul verbal de predare-primire a locuinței și actele adiționale care se semnează ulterior și reprezintă voința părților.

**Art.46** La încasarea sumelor restante, repartizarea plății între chirie și întreținere se va face proporțional cu debitul.

## **CAPITOLUL XII. NULITATEA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

**Art. 47** Sunt nule de drept clauzele incluse în prezentul contract care:

1. obligă locatarul să recupereze sau să plătească în avans locatorului orice sumă cu titlu de reparații ce cad în sarcina locatorului;
2. prevăd responsabilitatea colectivă a locatarilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune cu excepția celor menționate la art. 2(4), așa cum sunt ele formulate;
3. impun locatarilor să facă asigurări de daune;
4. exonerează locatorul de obligațiile ce-i revin potrivit prevederilor legale.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi ..... în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte, iar un exemplar va fi transmis în copie Direcției de taxe și impozite a Municipiului Piatra-Neamț.

LOCATOR,  
MUNICIPIUL PIATRA-NEAMȚ  
PRIMAR,  
(nume/prenume/semnătură)  
Director executiv, Direcția Economică,  
(nume/prenume/semnătură)  
Viza, CFP

LOCATAR,

Sef Serviciu Juridic,  
(nume/prenume/semnătură)

Serviciul Juridic,

Şef Serviciul de Administrare Obiective şi Spaţii Locative  
(nume/prenume/semnătură)

Compartimentul Administrare Spaţii Locative şi Îndrumare Asociaţii de Proprietari  
Întocmit, (nume/prenume/semnătură)

*Ds. Indicativ nomenclator arhivistic*