

REGULAMENT

privind administrarea, întreținerea și exploatarea fondului locativ din domeniul public și 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 public și privat al Municipiului Piatra-Neamț și domeniul privat al statului este reprezentat de totalitatea bunurilor imobile și infrastructura tehnico-edilitară aparținând domeniului public și 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.

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 – Birou Administrare 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 – norme stabilite de Consiliul Local pe baza Hotărârii 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:

- Lista solicitanților care au acces la locuință - reprezintă lista întocmită de comisia socială de analiză în urma stabilirii dosarelor a căror titular de cereri se încadrează în prevederile punctului "Persoana solicitanților care au acces la locuință";
- Lista solicitanților care nu au acces la locuință - reprezintă lista întocmită de comisia socială de analiză în urma studierii dosarelor, a căror titular de cereri nu se încadrează în prevederile punctului A "Criterii de acces la locuință" din Anexa nr. 11 a H.G. 962/27.09.2001, modificată prin Anexa nr. 2 din Hotărârea nr. 1174 din 28 octombrie 2021;
- 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 părinții soților, 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;
- lista de prioritate pentru locuințele ANL – reprezintă lista întocmită de comisia socială de analiză în urma acordării punctajului pe baza prevederilor punctului B "Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj" din anexa nr. 11 a H.G. nr. 962/27.09.2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, modificată prin Anexa nr. 2 din Hotărârea nr. 1174 din 28 octombrie 2021, de către cei aflați pe lista solicitanților care au acces la locuință.
- lista de repartizare a locuințelor – reprezintă lista întocmită prin preluarea solicitanților înscrși în lista de prioritate, pe număr de cameră în funcție de solicitarea acestora în cerere;
- 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 public și 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 public și privat al Municipiului Piatra-Neamț și stabilește:

1. condițiile de exploatare a serviciului public pentru administrarea fondului locativ din domeniul public și 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 public și privat al Municipiului Piatra-Neamț și domeniul privat al statului aferente Biroului de administrare 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;
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 public și privat al Municipiului Piatra-Neamț și domeniul privat al statului.

2.2. În vederea realizării obiectului de activitate, **Biroul administrare spații locative** asigură administrarea, exploatarea și protejarea bunurilor imobile din patrimoniu.

2.3. Bunurile imobile aparținând domeniului public și 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 de serviciu;
- c) locuințe din Fondul Locativ de Stat.

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 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 listei de priorități 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 de serviciu, locuințe din Fondul Locativ de Stat.

2. Biroul administrare spații locative transmite lunar sau ori de câte ori este cazul, comisiei de repartizare a locuințelor ANL, de serviciu și din Fondul Locativ de Stat, individual pentru fiecare

unitate locativă care poate fi repartizată, adresa poștală a locuinței, numărul de camere și dependențe, suprafața utilă și situația juridică a imobilului.

3. Prin grija Biroului administrare spații locative, lista locuințelor libere este actualizată permanent și prezentată, comisiei în drept spre analiză și prioritizare a dreptului de repartizare a locuințelor din fondul locativ aflat în administrarea operatorului.

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

5. Biroul de administrare spații locative ține evidența fondului locativ, după ce au fost făcute repartizările pentru locuințele din fondul locativ.

6. Biroul de administrare spații locative 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.

2.5.2. 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 autorităților 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 Biroului administrare spații locative se realizează actualizarea dosarelor și înaintarea spre verificare a acestora de către comisia socială, pentru întocmirea listei 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 acesteia aprobate prin H.G. nr. 962/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Lista 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 cu chirie aparținând fondului locativ al Municipiului Piatra-Neamț, ce pot fi închiriate în condițiile legii.

2.5.3. Perfectarea contractelor de închiriere

1. Închirierea locuințelor se face de către Biroul administrare spații locative din cadrul Direcției Patrimoniu 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;
- 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 reparații ce cad în sarcina operatorului;
- 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 proprietarul de obligațiile ce îi revin (transferate operatorului care administrează fondul locativ);

5. Asigurarea continuității contractelor de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuințe, din cadrul fondului locativ aflat în domeniul public și 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.

2.5.4. Urmărirea contractelor de închiriere

Biroul administrare spații locative 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.

2.5.5. Notificarea și chemarea în judecată

1. Notificarea se face de către Biroul administrare spații locative și după caz, chemarea în judecată a chiriașilor rău platnici se face prin Serviciul Juridic din cadrul Primăriei 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 și evacuarea chiriașului.

2.5.6. Rezilierea contractelor

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

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

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 respectă clauzele contractuale.

3. Rezilierea poate fi cerută și de către asociația de proprietari/locatari atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de cel puțin 3 luni, dacă acestea au fost în sarcina chiriașului.

CRITERII-CADRU pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii.

A. Criterii de acces la locuință:

1. Titularul cererii de repartizare a unei locuințe pentru tineri, destinată închirierii, trebuie să fie major, în vârstă de până 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.

Cererea de locuință se efectuează numai individual și în nume propriu.

NOTĂ*): Prin excepție, în cazul construcțiilor de locuințe, destinate închirierii în mod exclusiv specialiștilor din învățământ sau sănătate, conform prevederilor art. 3 alin. (2) din Normele metodologice, pot depune cereri pentru repartizarea unei locuințe pentru tineri, destinate închirierii, și după împlinirea vârstei de 35 de ani.

*) Nota se va prelua în cadrul criteriilor doar pentru locuințele destinate închirierii în mod exclusiv specialiștilor din învățământ sau sănătate.

2. Titularul cererii de locuință și ceilalți membri ai familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte 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, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care a solicitat locuință. Cuprinderea teritorială la care se referă această cerință se va stabili de către consiliile locale, cu avizul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, în sensul și în corelare cu cele precizate la criteriul de acces de la pct. 3.

Acte doveditoare: declarații autentificate la notar ale titularului cererii și, după caz, ale soției/soțului și ale celorlalți membri majori din familia acestuia.

NOTĂ: Restricția referitoare la nedeținerea unei locuințe în proprietate nu are în vedere locuințele înstrăinate în urma unei acțiuni de partaj sau locuințele trecute în proprietatea statului în mod abuziv și care nu au fost retrocedate în natură. Restricția nu se aplică în cazul deținerii cu chirie a unui spațiu locativ în cămine de familiști sau nefamiliști și nici chiriașilor din locuințele preluate abuziv de stat și care fac obiectul unor solicitări de retrocedare sau care sunt retrocedate către foștii proprietari. Prin *cămine de familiști sau nefamiliști* se înțelege clădirile dotate cu camere de locuit individuale și cu dependințele, dotările și utilitățile comune. De asemenea, restricția nu se aplică în situația în care titularul cererii de locuință și ceilalți membri ai familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - dețin, alături de alte persoane, cote-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii.

3. Titularul cererii de locuință trebuie să își desfășoare activitatea în localitatea în care sunt amplasate locuințele, respectiv pe raza Municipiului Piatra-Neamț. Se va avea în vedere posibilitatea extinderii acestei cuprinderi teritoriale și în afara localității în care s-a solicitat locuința, în cazuri motivate de existența unor platforme industriale, puncte de lucru ale unor

unități economice din localitate, asezăminte de ocrotire socială, aeroporturi, nave maritime sau fluviale, unități turistice, cultural-sportive și de agrement sau alte asemenea cazuri, în care își desfășoară activitatea solicitanții de locuințe.

Prin excepție, în cazul când se extinde cuprinderea teritorială a criteriului, solicitanții care își desfășoară activitatea în afara localității în care sunt amplasate locuințele trebuie să facă dovada că au domiciliul stabil de cel puțin un an în localitate.

4. Repartizarea locuințelor se face în limita fondului disponibil, luându-se în considerare atât locuințele libere din fondul existent, cât și locuințele ce urmează a fi finalizate în cadrul unor obiective de investiții aprobate și cuprinse în programul de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii.

NOTĂ: – Lista de priorități se stabilește 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 înscrise în lista aprobată inițial nu mai îndeplinesc criteriile de acces la locuință sau dacă există locuințe pentru tineri rămase vacante.

– Solicitanții înscrise în lista de priorități, cu respectarea criteriilor de la pct. 1, 2 și 3, care nu pot beneficia de repartizarea unei locuințe în limita fondului disponibil în anul respectiv, pot primi repartiții în anii următori, în limita fondului disponibil în fiecare an și în noua ordine de prioritate stabilită.

B: Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj:

1. Situația locativă actuală

1.1. Chiriaș în spațiu din fond locativ privat 10 puncte

1.2. Tolerat în spațiu 7 puncte

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

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

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

-c) 8 mp și până la 12 mp inclusiv 9 puncte

-d) mai mică de 8 mp 10 puncte

NOTĂ: În cazul celor tolerați în spațiu, toată suprafața locativă a imobilului se împarte la numărul total al locatarilor, în care sunt incluși și cei care nu fac parte din familia solicitantului de locuință, dar care locuiesc în același imobil. În cazul spațiilor locative închiriate, suprafața locativă deținută conform contractului de închiriere se împarte numai la numărul membrilor familiei solicitantului de locuință. La stabilirea numărului de membri ai familiei solicitantului de locuință se va avea în vedere componența familiei definită la lit. A pct. 2.

2. Starea civilă actuală

2.1. Starea civilă

a) căsătorit 10 puncte

b) necăsătorit 8 puncte

2.2. Nr. de persoane în întreținere:

a) copii

– 1 copil 2 puncte

– 2 copii 3 puncte

– 3 copii 4 puncte

– 4 copii 5 puncte

– > 4 copii 5 puncte + 1 punct pentru fiecare copil

b) alte persoane, indiferent de numărul acestora 2 puncte

3. Starea de sănătate actuală

Boala de care suferă solicitantul sau un alt membru al familiei ori aflat în întreținere necesită, potrivit legii, însoțitor sau o cameră în plus 2 puncte

4. Vechimea cererii solicitantului

- 4.1. până la 1 an 1 punct
- 4.2. între 1 și 2 ani 3 puncte
- 4.3. între 2 și 3 ani 6 puncte
- 4.4. între 3 și 4 ani 9 puncte
- 4.5. pentru fiecare an peste 4 ani 4 puncte

5. Nivelul de studii și/sau pregătire profesională

- 5.1. fără studii și fără pregătire profesională 5 puncte
- 5.2. cu școală generală, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă 8 puncte
- 5.3. cu studii medii, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă 10 puncte
- 5.4. cu pregătire profesională, prin studii medii sau profesionale de specialitate și/sau prin studii superioare de scurtă durată 13 puncte
- 5.5. cu studii superioare 15 puncte

NOTE: Se va puncta ultimul nivel de studii încheiat și atestat conform legii.

6. Situații locative sau sociale deosebite

- 6.1. tineri proveniți din case de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani 15 puncte
- 6.2. tineri care au adoptat sau adoptă copii 10 puncte
- 6.3. tineri evacuați din case naționalizate 5 puncte

7. Venitul mediu net lunar/membru de familie

- 7.1. mai mic decât salariul minim pe economie 15 puncte
- 7.2. între salariul minim pe economie și salariul mediu net pe economie 10 puncte

NOTE: – Criteriile de ierarhizare stabilite prin punctaj se aplică numai solicitanților de locuință care au îndeplinit în totalitate criteriile specificate la lit. A.

– În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați în funcție de situația locativă constatată la data efectivă a repartizării locuințelor, având prioritate, numai în acest caz, solicitanții a căror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă. Dacă nici acest criteriu nu este suficient, departajarea se poate face în funcție de vechimea cererii solicitantului, luându-se în considerare data efectivă a înregistrării cererii (ziua/luna/anul), având prioritate în acest caz solicitantul a cărui cerere are vechime mai mare. În cazul când departajarea nu se poate efectua nici în baza acestor criterii, au prioritate solicitanții care au punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (starea civilă + starea de sănătate actuală).

C. Criterii specifice**):

**) Punctul C. „Criterii specifice“ nu se va propune și adopta pentru locuințele pentru tineri destinate închirierii.

D. Documente necesare pentru obținerea unei locuințe:

- Adeverință de la Direcția de Taxe și Impozite Locale Piatra-Neamț care să ateste că solicitantul nu deține locuință în proprietate;

- 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 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;
- Copie după actul de identitate;
- Copie după certificatul de naștere al solicitantului;
- Copie după certificatul de căsătorie;
- Copii după certificatele de naștere ale copiilor;
- Copie după diploma ultimei unități de învățământ absolvite ale solicitantului;
- Adeverință de salarizare pentru solicitant, care să ateste că are locul de muncă în Piatra-Neamț;
- Adeverință de salarizare în care să fie specificat venitul brut pentru fiecare membru al familiei major;
- Adeverințe medicale pentru persoanele cu dizabilități și invalizii gr.I și gr.II;
- 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;
- Declarație pe propria răspundere dată în fața notarului de către titular 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, suprafața 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.

4. Drepturile și obligațiile administratorului

Administratorul are următoarele ***obligații***:

Prin Direcția Patrimoniu:

- 4.1.** să încheie contractele de închiriere cu beneficiarii unităților locative, conform hotărârilor autorității administrației publice locale a Municipiului Piatra-Neamț;
- 4.2.** să înregistreze în evidențe și să monitorizeze derularea contractelor de închiriere urmărind valabilitatea, necesitatea prelungirii, respectarea clauzelor contractuale;
- 4.3.** să dețină o bază de date electronică care să permită monitorizarea rapidă a stadiului derulării contractelor de închiriere: contracte valabile, expirate, scutiți de chirie.
- 4.4.** calcularea chiriei stabilită prin Hotărâre a Consiliului Local;
- 4.5.** evidența chiriașilor ce primesc locuințe conform Hotărârilor de Consiliu Local pentru chirie;
- 4.6.** 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;
- 4.7.** urmărirea executării silite a debitorilor la plata chiriei și întreținerii;
- 4.8.** recuperarea debitelor privind chiriile în evidență la data prelungirii contractului de închiriere;
- 4.9.** să aplice și să respecte întru totul clauzele prezentului Regulament de organizare și funcționare privind gestionarea unităților locative în Municipiul Piatra-Neamț și domeniul privat al statului;

4.10. să presteze serviciile în condiții de securitate și continuitate din punct de vedere cantitativ și calitativ;

4.11. să furnizeze date despre prestarea serviciului autorităților administrației publice locale, conform unui program stabilit sau la cerere;

4.12. să asigure accesul liber și nediscriminatoriu la serviciile prestate și la informațiile referitoare la acestea;

4.13. să asigure funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a fondului locativ gestionat;

4.14. să aplice metode performante de management, care să conducă la reducerea costurilor de operare;

4.15. să asigure păstrarea integrității, protejarea și valorificarea optimă a patrimoniului încredințat;

4.16. să sesizeze Direcția Tehnică, 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;

4.17. să țină o evidență strictă a stării de ocupare și a stării fizice a unităților locative gestionate;

4.18. să predea și preia către /de la chiriaș, unitatea locativă pe bază de proces verbal de predare - primire în care se consemnează starea acesteia;

4.19. să preia și recepționeze unitățile locative noi;

4.20. să țină o evidență strictă a modului de derulare a contractelor de închiriere și de îndeplinire de către chiriași a obligațiilor contractuale, în special cele legate de plata tarifelor de închiriere;

4.21. 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;

4.22. să notifice și să acționeze în instanță, chiriașii rău-platnici pentru recuperarea debitelor rezultate din neplata tarifelor de închiriere în timp util, până la împlinirea termenului de prescripție al dreptului la acțiune;

4.23. să urmărească executarea silită a debitorilor, până la recuperarea integrală a sumelor restante cu toate accesoriile acestora;

4.24. să recupereze debitele privind chiriiile existente în evidență la data încheierii contractului;

4.25. angajații care emit acte și materiale scrise, vor purta răspunderea personală pentru conținutul, forma și legalitatea acestora, în cadrul competenței lor;

4.26. să răspundă cu promptitudine tuturor sesizărilor din partea chiriașilor, a autorității contractante sau a oricăror alte instituții publice sau private;

4.27. să asigure în condițiile stabilite de lege, administrarea clădirilor și terenurilor aferente acestora aparținând fondului locativ de stat și din domeniul public și privat al Municipiului Piatra-Neamț și domeniul privat al statului;

4.28. urmărește și după caz solicită realizarea lucrărilor de modernizare, investiții, dotări și reparații capitale la imobilele primite în administrare;

4.29. semnarea cererilor și eliberarea de înscrisuri pentru imobilele pe care le are în administrare în vederea înscrierii acestora în cartea funciară.

Prin Direcția Tehnică:

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

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

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

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

Prin Direcția Economică:

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

4.35. să calculeze lunar listele de întreținere;

4.36. să încaseze lunar chiria și întreținerea.

Administratorul are următoarele **drepturi:**

- să procedeze la rezilierea contractelor de închiriere pe cale legală, în termen de 30 de zile de la confirmarea părăsirii locuinței de către chiriași;

- să rezilieze pe cale legală, de îndată, contractele de închiriere și să ia măsuri de evacuare și de recuperare a daunelor în cazul producerii de către chiriași de pagube sau distrugerii de orice fel la unitățile locative închiriate;

- să efectueze verificări în prezența chiriașilor a modului în care aceștia respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și încredințarea spațiului închiriat.

5. Drepturile și obligațiile utilizatorului

5.1. Utilizatorii serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul public și 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 public și 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 public și 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 public și 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 public și privat al Municipiului Piatra-Neamț și în domeniul privat al statului.

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

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 public și 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 3(trei) 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;

j) Biroul administrare spații locative oprește 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 recuperarea sumelor de la chiriașul beneficiar.

k) să prezinte anual adeverință de salarizare care să ateste că are locul de muncă în Piatra-Neamț și adeverință de salarizare în care să fie specificat venitul brut 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.

6. Direcția Tehnică se ocupă de întreținerea, reabilitarea și/ sau modernizarea fondului locativ

6.1. În cazul în care sunt identificate probleme de structură/ instalații/rețele, reparații ce nu sunt de competența chiriașilor, acestea vor fi remediate de către operator sau în condițiile în care acestea sunt de complexitatea unor reparații capital, operatorul va transmite solicitarea de remediere în maxim 48 de ore, către administrația publică locală.

6.2. 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.

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

6.4. 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.

6.5. 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 în cazul identificării unor probleme ce nu pot fi remediate de către operator, transmiterea rapoartelor de constatare către Primarul Municipiului;
- e) verificarea de către compartimentul de specialitate din structura operatorului a lucrărilor de reparații sau de întreținere care se pot executa prin firme specializate sau de către muncitorii din cadrul echipelor de intervenție ale operatorului, propunând, unde este cazul, licitații sau solicitări de oferte în vederea executării acestor lucrări;
- f) elaborarea, de către compartimentul de specialitate din structura operatorului, 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.

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

7.1. 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.

7.2. Indicatorii de performanță urmăresc condițiile pe care trebuie să le îndeplinească operatorul 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.

7.3. Indicatorii de performanță pentru serviciul public pentru administrarea fondului locative din domeniul public și privat al Municipiului Piatra-Neamț 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 operator și utilizator prin rezolvarea operativă și obiectivă a problemelor, cu respectarea drepturilor și obligațiilor care revin fiecărei părți;
- d. soluționarea reclamațiilor beneficiarilor;

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

- a) gestiunea serviciului public pentru administrarea fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra-Neamț, conform prevederilor legale;
- b) înregistrarea activităților specifice și gestionarea documentelor aferente;
- c) înregistrarea reclamațiilor și 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.

8 .Prețuri, tarife

8.1. Nivelul prețurilor și/sau al tarifelor se fundamentează pe baza costurilor de exploatare, a costurilor de întreținere și reparații, a amortismentelor aferente capitalului imobilizat în active corporale și necorporale și include o cotă pentru crearea resurselor necesare dezvoltării și modernizării infrastructurii edilitar urbane.

8.2. Aprobarea prețurilor și/sau a tarifelor se face de către autoritatea administrației publice locale, în condițiile respectării normelor legislative și de reglementare în domeniu.

8.3. Structura și nivelul prețurilor și tarifelor vor fi stabilite astfel încât:

- a) să acopere costul efectiv al furnizării /prestării serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului Piatra-Neamț și în domeniul privat al statului;
- b) să acopere cel puțin sumele investite și cheltuielile curente de întreținere și exploatare;
- c) să descurajeze consumul excesiv și risipa;
- d) să încurajeze exploatarea eficientă a serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului Piatra-Neamț și în domeniul privat al statului;
- e) să încurajeze investițiile de capital;
- f) să respecte autonomia financiară.

8.4. Aplicarea prețurilor și tarifelor avizate și aprobate de autoritatea administrației publice locale este obligatorie.

8.5. Prețurile și tarifele aprobate trebuie să respecte următoarele cerințe:

- a) să asigure furnizarea/prestarea serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului Piatra-Neamț și în domeniul privat al statului la nivelurile de calitate și la indicatorii de performanță stabiliți de autoritatea administrației publice locale prin Regulamentul serviciului, Caietul de sarcini;
- b) să realizeze un raport calitate/cost cât mai bun pentru serviciul public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului Piatra-Neamț și în domeniul privat al statului furnizat/prestat și să asigure un echilibru între riscurile și beneficiile asumate;
- c) să asigure exploatarea și întreținerea eficientă a bunurilor aparținând domeniului public și privat al Municipiului Piatra-Neamț și în domeniul privat al statului, aferente serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului Piatra-Neamț și în domeniul privat al statului.

9. Răspunderea juridică. Constatarea și sancționarea contravențiilor

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

În cazul utilizatorilor:

- 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) drept de retenție asupra bunurilor aflate în spațiul închiriat, până la plata integrală a chiriei și a penalităților, după caz.

9.2. Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor din prezentul regulament se fac, după caz, de persoane împuternicite, potrivit atribuțiilor de serviciu, 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.

9.3. Poliția Locală este obligată să acorde, la cerere, sprijin pentru izolarea zonei de intervenție cât și pentru constatarea contravențiilor.

9.4. Prevederile prezentului regulament cu privire la contravenții și sancțiuni se completează în conformitate cu prevederile legislației, 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.

9.5. 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.

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

10. DISPOZIȚII FINALE

10.1. Acest regulament se supune dezbaterii publice și intră în vigoare în termen de 30 de zile de la aprobare.

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 *** Republicata privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 152/1998 *** privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicata;
- Hotararea nr. 889/2008 privind modificarea si completarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a Legii nr. 152/1998 privind infiintarea ANL, aprobate prin HG nr. 962/2001;
- Hotararea nr. 165/2008 privind modificarea si completarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a Legii nr. 152/1998 privind infiintarea ANL, aprobate prin HG nr. 962/2001;
- Hotararea nr. 1174/2021 privind modificarea si completarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a Legii nr. 152/1998 privind infiintarea 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)*** Republicata;
- OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

II. *Reglementări interne*

- Hotărârea Consiliului Local nr. 138/2017 privind recalcularea chiriilor unităților locative din blocurile ANL aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Piatra-Neamț, modificată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 170/2017;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 98/2021 privind indexarea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2022;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 138/2017 privind stabilirea majorarilor de întârziere pentru neîndeplinirea obligațiilor de către persoanele fizice/juridice cu care Municipiul Piatra-Neamț are relații contractuale.

Anexa 1: Cerere locuință dosar nou

Anexa 2: Cerere actualizare dosar locuință

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

Anexa 4: Contract cadru de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuințe

Direcția Patrimoniu
DIRECTOR EXECUTIV,
IRINA STIRBU

Șef B.A.S.L
ALEXANDRA CHIHAIA

Întocmit,
AMBROSIE ADRIANA

CERERE LOCUINȚĂ

DOSAR NOU

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/a.....

Domiciliat/ă în.....

Telefon fix.....Mobil.....

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

- Adeverință de la Direcția de Taxe și Impozite Locale Piatra-Neamț care atestă că solicitantul nu deține locuință în proprietate;
- 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;
- Copie după actul de identitate al solicitantului (soț/soție);
- Copie după certificatul de căsătorie al solicitantului (dacă este cazul);
- Copii după certificatele de naștere ale copiilor (dacă este cazul);
- Copie după diploma ultimei unități de învățământ absolvite a solicitantului;
- Adeverință de salarizare care să ateste că are locul de muncă în Piatra-Neamț(soț/soție) și în care să fie specificat venitul brut;
- 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 solicitant 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.

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

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.

CERERE ACTUALIZARE

DOSAR LOCUINȚĂ

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/a.....

Domiciliat/ă în.....

Telefon fix.....Mobil.....

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

- Adeverință de la Direcția de Taxe și Impozite Locale Piatra-Neamț care atestă că solicitantul nu deține locuință în proprietate;
- 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;
- Copie după actul de identitate al solicitantului (soț/soție);
- Copie după certificatul de căsătorie al solicitantului (dacă este cazul);
- Copii după certificatele de naștere ale copiilor (dacă este cazul);
- Copie după diploma ultimei unități de învățământ absolvite a solicitantului;
- Adeverință de salarizare care să ateste că are locul de muncă în Piatra-Neamț(soț/soție) și în care să fie specificat venitul brut;
- 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 solicitant 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, suprafața 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.).

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

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.

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

**CAPITOLUL I.
PĂRȚILE CONTRACTANTE**

Art.1 Presentul 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, 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 locator 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 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, în termen de 20 de zile de la data afișării listelor de plată sau de la data facturării.

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. Quantumul 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 quantumului 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. (9¹).”*

Art.5 Orice modificare a quantumului 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 1 an.

(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 debransării 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.

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 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).

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, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea locatorului putând fi făcută după începerea reparațiilor;
- d) locatarul 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) locatarul 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 prelungește succesiv, pe perioade de câte un an, 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 Piatra-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 de la Direcția de Taxe și Impozite Locale Piatra-Neamț care atestă că solicitantul nu deține locuință în proprietate;
- Confirmare de la asociația de proprietari a numărului exact de persoane care domiciliază împreună cu solicitantul;
- actele de identitate (CI sau certificate de naștere) ale persoanelor trecute în contractul de închiriere;
- Adeverință de salarizare care să ateste că are locul de muncă în Piatra-Neamț(soț/soție) și în care să fie specificat venitul brut;
- Declarație pe propria răspundere dată în fața notarului de către titular 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, 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.);

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.

Art.18 În cazul în care părțile nu convin asupra prelungirii contractului de închiriere, 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.114/2996, cu modificările și completările ulterioare;
 - schimbă destinația spațiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinței și clădirii;
 - locatarul nu a respectat clauzele contractual;
 - 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;
 - 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 în vederea rezilierii prezentului contract de închiriere.

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 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 45 (patruzeci și cinci) 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 În cazul dispariției bunului ce face obiectul prezentului contract.

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

Art.27 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, dacă acestea au fost stabilite prin contractul de închiriere în sarcina locatarului.

Art.28 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 înscrși 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/soției.

Art.29 Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează daune/interese.

Art.30 Neplata chiriei la termen îl autorizează pe locator să rezilieze contractul și să ceară daune/interese.

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 operativă Municipiul Piatra-Neamț**, 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 oprește 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 recuperarea sumelor de la 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 rezilierii de drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a locuinței, sub sancțiunea rezilierii 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 rezilierii 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. Reclamațiile privind disciplina contractuală,

notificările și corespondența dintre părți, se fac în scris (scrisoare recomandată cu confirmarea primirii sau prin orice alte mijloace de comunicare care probează primirea).

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 la 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 3(trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte, iar un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

LOCATOR,

LOCATAR,

MUNICIPIUL PIATRA-NEAMȚ

PRIMAR,

DIRECȚIA ECONOMICĂ,

ANDREI CARABELEA

CĂTĂLINA HIZAN

ȘEF SERVICIUL JURIDIC,

SERVICIUL

ANDREI ACRISTINEI

JURIDIC,

DIRECTOR EXECUTIV,

ȘEF B.A.S.L.,

IRINA ȘTIRBU

ALEXANDRA CHIHAIA

**CONTRACT CADRU
DE ÎNCHIRIERE PENTRU SUPRAFEȚELE CU DESTINAȚIA DE
LOCUINȚĂ**

**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, 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 art. 1777-1850 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a repartiției nr. a UAT Piatra-Neamț,
a intervenit prezentul contract de închiriere.

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

Art.2 (1) Obiectul contractului îl constituie închirierea unei locuințe, 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 OUG nr. 40/1999 cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 241/2001 și HG 310/2007.

(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, în termen de 20 de zile de la data facturării.

(3) Chiria astfel stabilită se poate reactualiza în condițiile legii.

Art.4 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. Chiria se va modifica ori de câte ori prin acte normative se prevede acest lucru. Modificarea cuantumului chiriei este unilaterală și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează.

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, pentru fiecare zi de întârziere, conform HCL 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) Contractul de închiriere se încheie pe o durată de 5(cinci) ani, începând cu data de și 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 1 an.

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

CAPITOLUL IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.9 Prestatorul de servicii de gestionare a unităților locative 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, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, de antenă colectivă, telefonie, ș.a.).

Art.10 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 cotă parte indiviză conform prevederilor Legii nr. 196/2018 cu modificările și completările ulterioare, 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 lege;
- 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 locatorului, 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, conform Legii 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 munca, în cazul locuințelor de serviciu;
- 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 debransării 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, proprietarul îl înștiințează pe chiriaș cu privire la data și orele în 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.

CAPITOLUL V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.11 Drepturile locatarului:

- e) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii, locatorul neputând fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al acestuia;
- f) să solicite locatarului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatarului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;
- g) să verifice imobilul ori de câte ori este nevoie, când situațiile în cauză impun acest lucru;
- h) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale chiriei.

Art.12 Drepturile locatarului:

- f) să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derulării contractului;
- g) să facă îmbunătățirile necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia și doar cu acordul proprietarului;
- h) să efectueze lucrările majore de reparații ce se impun în cazul în care proprietarul, deși notificat, nu ia de îndată măsurile necesare pentru remedierea defecțiunilor. În cazurile urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea proprietarului putând fi făcută după începerea reparațiilor. Contravaloarea reparațiilor va fi achitată de locatar locatarului sau va fi compensată cu chiria, conform prevederilor art. 1788 din Codul Civil;
- i) locatarul are drept de preferință la încheierea unui nou contract, însă acest drept nu operează în cazul în care chiriașul nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare;
- j) locatarul 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 prelungește succesiv, pe perioade de câte 1 an, în următoarele condiții:

- c) 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 Piatra-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;
- d) 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:

- certificat fiscal eliberat de DTI Piatra Neamț;
- adeverință eliberată de asociația de proprietari sau administrator;

Art.15 Dacă, după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatarului, se consideră încheiată o noua locațiune, în condițiile celei vechi, dar nu mai mult de 5 ani de la data expirării contractului.

Art.16 În cazul în care părțile nu convin asupra prelungirii contractului de închiriere, contractul încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

CAPITOLUL VII. REZILIEREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Art.17 Presentul 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 cel puțin 3 luni;
 - locatarul nu a achitat cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari, precum și plata utilităților pe o perioadă de cel puțin 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. 114/2996, 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;
 - în cazul acumulării a 3(trei) contravenții săvârșite, pentru faptele prevăzute în HCL nr. 227/24.08.2017.

Art.18 Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute la art. 10, locatorul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată în vederea rezilierii prezentului contract de închiriere.

Art.19 Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și locatarul este 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.20 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 chiriașul.

Art.21 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 45(patruzeci și cinci) de zile înainte, cu precizarea expresă a motivelor pe care s-a fundamentat aceasta.

Art.22 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.23 În cazul dispariției bunului ce face obiectul prezentului contract.

Art.24 Încetarea contractului nu are nici un efect asupra obligațiilor deja scadente.

Art.25 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, dacă acestea au fost stabilite prin contractul de închiriere în sarcina locatarului.

Art.26 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 înscrși 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/soției.

Art.27 Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează daune/interese.

Art.28 Neplata chiriei la termen îl autorizează pe locator să rezilieze contractul și să ceară daune/interese.

CAPITOLUL VIII. TRANSFERUL FOLOSINȚEI LOCUINȚEI¹

Art.29 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 chiriașul, cel puțin un an de zile.

Art.30 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.31 (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 închirierea, modificarea sau încetarea contractului de închiriere, după caz.

(3) Persoanele prevăzute la alin. 1 care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau 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. 32 (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.33 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.

¹ Neaplicare în cazul contractelor de închiriere ce au obiect locuințe de serviciu.

CAPITOLUL IX. GARANȚII

Art.34 (1) La data încheierii prezentului contract, locatarul achită la casieria sau în contul locatorului **RO82TREZ4915006XXX000150** deschis la **Trezoreria operativa Municipiul Piatra-Neamț**, 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 oprește 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 locatarului, conform art.1802 din Codul Civil;
- întreținerea curentă și reparațiile lunare la elementele de folosință comună, care sunt în sarcina locatarului;
- 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 recuperarea sumelor de la chiriașul beneficiar.

CAPITOLUL X. FORȚA MAJORĂ

Art.35 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.36 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.37 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.38 Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței locuinței sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a locuinței, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art.39 Este interzisă ocuparea sub orice pretext a spațiilor cu destinația de adăpost antiaerian din subsolul blocului, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art.40 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. Reclamațiile privind disciplina contractuală, notificările și corespondența dintre părți, se fac în scris (scrisoare recomandată cu confirmarea primirii sau prin orice alte mijloace de comunicare care probează primirea).

Art.41 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 au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

Art.42 Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

Art.43 Sunt anexe ale prezentului contract și fac parte din cuprinsul său: procesul verbal de predare-primire a locuinței și actele adiționale care se fac ulterior, reprezintă voința părților.

Art.44 La încasarea sumelor restante, repartizarea plății la chirie și întreținere se va face proporțional cu debitul.

CAPITOLUL XII. NULITATEA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 45 Sunt nule de drept clauzele incluse în prezentul contract care:

5. obligă chiriașul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparații ce cad în sarcina proprietarului;
6. prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor 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;
7. impun chirișilor să facă asigurări de daune;
8. exonerează proprietarul sau administratorul de obligațiile ce-i revin potrivit prevederilor legale.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi în 3(trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte, iar un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

LOCATOR,

LOCATAR,

MUNICIPIUL PIATRA-NEAMȚ

PRIMAR,

DIRECȚIA ECONOMICĂ,

ANDREI CARABELEA

CĂTĂLINA HIZAN

ȘEF SERVICIUL JURIDIC,

SERVICIUL

ANDREI ACRISTINEI

JURIDIC,

DIRECTOR EXECUTIV,
IRINA ȘTIRBU

ȘEF B.A.S.L.,
ALEXANDRA CHIHAIA