

REGULAMENT

Privind administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor pentru persoanele vulnerabile social finanțate prin Planul Național de Redresare și Reziliență al României, Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2 – Construirea de locuințe nZEB plus – pentru tineri/locuințe de serviciu pentru specialiștii din sănătate și învățământ

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

Secțiunea 1. Scopul

Art. 1. Presentul regulament este elaborat în conformitate cu legislația aplicabilă în vigoare și răspunde necesităților obiective ale comunităților locale aflate pe raza administrativ-teritorială a Municipiului Piatra Neamț.

(2) Obiectul prezentului regulament îl constituie stabilirea cadrului juridic și administrativ pentru gestionarea, administrarea, întreținerea și exploatarea serviciului public aferent fondului locativ aparținând domeniului public și privat al Municipiului Piatra Neamț, precum și domeniului privat al statului.

(3) Deși contractul de finanțare de referință vizează două categorii distincte de obiective locative – respectiv *locuințe pentru tineri din comunități și grupuri marginalizate* și *locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ* – domeniul de aplicare al prezentului regulament **se limitează exclusiv la categoria locuințelor destinate tinerilor din comunități și grupuri marginalizate**, prin raportare la specificul tehnic și destinația investiției, stabilind următoarele:

a) atribuțiile autorității administrației publice locale privind gestionarea serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului;

b) obiectivele autorității administrației publice locale privind gestionarea serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului;

c) condițiile administrării/atribuirii locuințelor nZeb Plus pentru persoanele vulnerabile social finanțate prin Planul Național de Redresare și Reziliență al României, Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2 – Construirea de locuințe nZEB plus – pentru tineri, din fondul locativ al Municipiului Piatra-Neamț;

d) condițiile impuse de natura bunurilor și serviciilor ce fac obiectul serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului;

e) obligațiile privind protecția mediului, a sănătății publice și de siguranță în exploatare stabilite conform legislației în vigoare;

f) controlul exercitat de către Municipiul Piatra Neamț asupra unităților locative aparținând domeniului public și privat al municipiului, în calitate de proprietar;

g) cerințele de raportare necesare funcționării serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului pe criterii de competitivitate, eficiență economică și eficiență managerială.

Secțiunea 2. Legislație, definiții și noțiuni

Art. 2. Legislația aplicabilă în materie:

a) Legislația națională

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

- Codul Civil;

- Codul de Procedură Civilă;

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

- Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului nr. 193/2026 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.

b) Norme interne

- Hotărârea Consiliului Local nr. 178/2022 Privind aprobarea proiectului și a cheltuielilor aferente proiectului Construirea de locuințe pentru persoanele vulnerabile social în vederea obținerii finanțării nerambursabile în cadrul Planului Național de Redresare și Reziliență al României, Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2 – Construirea de locuințe nZEB plus – pentru tineri/locuințe de serviciu pentru specialiștii din sănătate și învățământ - Hotărârea Consiliului Local nr. 95/2024 privind indexarea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2025;

- Hotărârea Consiliului Local nr. 199/2026 privind actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al Municipiului Piatra-Neamț ori al statului administrate de către Municipiul Piatra-Neamț.

Art. 3. Definiții și noțiuni:

a) 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;

b) autoritatea administrației publice locale – Consiliul Local și Primăria Municipiului Piatra Neamț;

c) autoritate de reglementare locală – Compartimentul Administrare Spații Locative;

d) 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;

e) locatar / chiriaș – titularul contractului de închiriere a locuinței;

- f) copil – copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul adoptat, copilul încredințat unuia sau ambilor soți, copilul dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela ori curatela și copilul provenit din afara căsătoriei;
- g) grupul vulnerabil - desemnează persoane sau familii care sunt în risc de a-și pierde capacitatea de satisfacere a nevoilor zilnice de trai din cauza unor situații de boală, dizabilitate, sărăcie, dependență de droguri sau de alcool ori a altor situații care conduc la vulnerabilitate economică și socială;
- h) criteriu – ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuințe (condiții de locuit, venitul net al familiei, starea sănătății, etc.);
- i) criteriile-cadru pentru locuințele nZeb Plus – criteriile de acces și criteriile de evaluare în vederea atribuirii unei locuințe persoanelor vulnerabile social nZEB plus, conform prezentului;
- j) familia – soțul, soția, copiii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună;
- k) familie monoparentală – părintele singur și copii în vârstă de până la 18 ani aflați în întreținere și care locuiesc împreună cu acesta;
- l) fond locativ – 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;
- m) infrastructura edilitar-urbană – ansamblul bunurilor mobile și imobile dobândite potrivit legii (clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente funcționale, dotări specifice și mobilier urban, inclusiv terenurile aferente, destinate desfășurării unor activități edilitar-gospodărești), infrastructura edilitar-urbană făcând parte din domeniul public sau privat al unităților administrativ-teritoriale și este supusă regimului juridic al proprietății publice sau private;
- n) contract de închiriere – contract încheiat între Municipiul Piatra Neamț și chiriaș privind închirierea locuințelor nZeb Plus pentru persoanele vulnerabile social din fondul locativ al Municipiului Piatra-Neamț;
- o) ordinea de prioritate pentru locuințele nZeb Plus pentru persoanele vulnerabile social din fondul locativ al Municipiului Piatra-Neamț - reprezintă lista solicitanților care au acces la locuință, întocmită de comisia socială în urma acordării punctajului pe baza criteriilor prevăzute de lege;
- p) 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;
- q) locuință cu condiții improprie – locuință improvizată sau construcția cu destinația de locuință care nu îndeplinește cerințele minimale de locuit, astfel cum sunt prevăzute în Anexa nr. 1 (litera A) din Legea nr. 114/1996 privind locuințele;
- r) locuința nZeb plus: este locuința care se acordă tinerilor beneficiari cu vârsta cuprinsă între 18-35 ani care provin dintr-o comunitate vulnerabilă/grup vulnerabil și care trăiesc în prezent în condiții de locuire precare/supraaglomerate;
- s) persoane cu dizabilități – persoanele cu afecțiuni fizice, mentale sau senzoriale cărora le lipsesc abilitățile de a desfășura în mod normal activități cotidiene, necesitând măsuri de protecție în sprijinul recuperării, integrării și incluziunii sociale și profesionale;
- t) persoane singure – persoanele care au împlinit vârsta de 18 ani, locuiesc și se gospodăresc singure;
- u) tineri – persoanele majore, cu vârsta cuprinsă între 18-35 ani (la data aprobării repartizării locuințelor prin hotărâre de consiliu local), cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat pe ultimele 12 luni, sub salariul mediu net lunar pe economie comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic.
- v) unitate individuală – unitatea 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, 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 stipulate obligatoriu în actele juridice și înscrise în Cartea Funciară).

Art. 4. Fondul locativ reprezintă totalitatea bunurilor imobile și infrastructura tehnico-edilitară aparținând domeniului public și privat al Municipiului Piatra Neamț și al domeniului privat al Statului Român, aferente serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ cuprinzând locuințele nZeb Plus pentru persoanele vulnerabile social, din fondul locativ al Municipiului Piatra-Neamț

Art. 5. Compartimentul Administrare Spații Locative asigură administrarea, întreținerea și exploatarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și din domeniul privat al statului, în vederea realizării obiectului de activitate.

Art. 6. Pe parcursul gestionării serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ, lista bunurilor imobile va fi actualizată ori de câte ori este necesar cu toate bunurile publice închiriate, date în administrare sau primite cu titlu gratuit în vederea îndeplinirii obiectivelor serviciului public, imobilele fiind administrate în aceleași condiții în care sunt administrate bunurile publice și private.

Art. 7. Locuințele libere sunt locuințele care trec în administrarea autorității publice locale ca urmare a realizării de investiții și locuințele rămase libere ca urmare a încetării contractului de închiriere prin solicitarea Locatarului de a preda locuința, prin rezilierea contractului de închiriere și evacuarea din locuință sau prin decesul titularului contractului de închiriere.

Art. 8. Prin Hotărârea Consiliului Local se constituie Comisia Socială în vederea stabilirii ordinii de prioritate a cererilor de repartizare a locuințelor locuințelor pentru persoanele vulnerabile social finanțate prin Planul Național de Redresare și Reziliență al României, Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2 – Construirea de locuințe nZEB plus – pentru tineri.

Secțiunea 3. Prețuri și Tarife

Art. 9. Nivelul prețurilor și/sau al tarifelor se fundamentează pe baza următoarelor dispoziții legale:

a) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, pentru locuințele din fondul locativ al Municipiului Piatra Neamț, locuințele din fondul locativ de stat și locuințele de serviciu;

b) Hotărârea Guvernului nr. 193/2026 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.

c) Hotărârea Consiliului Local nr. 199/2026 privind actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al Municipiului Piatra-Neamț ori al statului administrate de către Municipiul Piatra-Neamț.

CAPITOLUL II. Administrarea, Întreținerea și exploatarea locuințelor pentru persoanele vulnerabile social finanțate prin Planul Național de Redresare și Reziliență al României, Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2 – Construirea de locuințe nZEB plus – pentru tineri

Secțiunea 1. Drepturile și Obligațiile Administratorului Fondului Locativ

Art. 10. Municipiul Piatra-Neamț își exercită drepturile și își îndeplinește obligațiile de administrator al fondului locativ aflat în proprietatea sa — inclusiv a locuințelor nZEB Plus destinate

persoanelor vulnerabile social — prin intermediul Direcției Generale Urbanism și Cadastru / Direcției Cadastru - Compartimentul Administrare Spații Locative.

Art. 11. Administratorul fondului locativ exercită operațiuni specifice unui proprietar în numele statului, în sensul că își dă acordul pentru:

- a) racordarea ori debransarea locuințelor la/de la rețelele de utilități;
- b) îmbunătățirile care se aduc locuințelor la solicitarea locatarului;
- c) ieșiri din indiviziune, alipiri și dezlipiri care nu aduc atingere proprietății publice ori private a statului;
- d) înscrierea mențiunilor în Cartea Funciară.

Art. 12. Municipiul Piatra Neamț are dreptul a efectua verificări în incinta locuințelor nZeb, în vederea:

- a) examinării stării unităților locative închiriate;
- b) verificării respectării obligațiilor stipulate în prezentul regulament și în contractele de închiriere în legătură cu unitățile locative închiriate;
- c) constatării situației/situațiilor apărute, în urma sesizării/sesizărilor primite la Poliția Locală a Municipiului Piatra Neamț sau la sediul Primăriei Municipiului Piatra Neamț.

Art. 13. Administratorul fondului locativ are următoarele drepturi:

- a) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra locuinței pe durata închirierii, locatorul fiind obligat la despăgubiri doar dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al locatarului;
- b) să solicite locatarului să readucă locuința în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatorului, cu plata de despăgubiri pentru pagubele produse imobilului de către locatar;
- c) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale locatarului.

Art. 14. Prin Compartimentul Administrare Spații Locative, administratorul fondului locativ îndeplinește următoarele obligații:

- a) să încheie și să gestioneze contractele de închiriere a locuințelor nZeb Plus pentru tineri.
- b) să respecte și să aplice prevederile Regulamentului pentru administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor pentru persoanele vulnerabile social finanțate prin Planul Național de Redresare și Reziliență al României, Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2 – Construirea de locuințe nZEB plus – pentru tineri.
- c) să presteze serviciile în condiții de securitate și continuitate din punct de vedere cantitativ și calitativ;
- d) să furnizeze date despre prestarea serviciilor către autoritățile administrației publice locale, conform unui program stabilit sau la cerere;
- e) să asigure funcționarea și exploatarea fondului locativ în condiții de siguranță.
- f) să aplice metode performante de management care să conducă la reducerea costurilor de operare;
- g) să asigure păstrarea integrității, protejarea și valorificarea optimă a patrimoniului încredințat;
- h) să organizeze sesiuni de repartiții ale locuințelor nZeb plus pentru tineri;
- i) să evidențieze și să urmărească solicitările de locuințe nZeb;
- j) să analizeze și să propună ordinea de prioritate a categoriilor de persoane care solicită locuință nZeb, conform criteriilor de acces;
- k) să urmărească încasarea la timp a chiriilor, să întocmească actele necesare pentru chemarea în judecată a locatarilor rău-platnici în vederea recuperării debitelor (somații de plată transmise locatarilor, solicitări de chemare în judecată pentru recuperarea debitelor, rezilierea contractelor de închiriere și/sau evacuarea locatarilor înaintate Serviciului Juridic), să înainteze executorului judecătoresc dosarele de evacuare a locatarilor și să urmărească executarea silită a locatarilor;
- l) să participe la evacuarea locatarilor de către executorul judecătoresc, împreună cu un reprezentant de la Serviciul Întreținere Obiective;
- m) să participe la controlul locuințelor închiriate, împreună cu o echipă de la Poliția Locală a Municipiului Piatra Neamț;

- n) să predea și să preia către sau de la locatar locuința în baza procesului-verbal de predare-primire în care se consemnează starea acesteia;
- o) să preia și să recepționeze locuințele noi;
- p) să soluționeze sesizările locatarilor, conform dispozițiilor legale în vigoare și cu respectarea termenului legal;
- r) să asigure repartizarea cheltuielilor cu utilitățile pentru locuințele din blocurile care nu sunt organizate în asociații de proprietari / asociații de chiriași;
- s) să țină evidența contractelor de închiriere în registre speciale și în format electronic.

Secțiunea 2. Drepturile și Obligațiile Beneficiarului

Art. 15. Beneficiarii locuințelor nZEB Plus destinate persoanelor vulnerabile social au următoarele drepturi:

- a) să aibă acces neîngrădit la informațiile publice privind serviciul public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ;
- b) să beneficieze de prevederile hotărârilor și deciziilor privind serviciul public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ;
- c) să conteste hotărârile și deciziile adoptate de autoritatea administrației publice locale în legătură cu serviciul public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ;

Art. 16. Beneficiarii a locuințelor nZEB Plus destinate persoanelor vulnerabile social au următoarele obligații:

- a) să respecte dispozițiile Codului Civil care reglementează contractul de locațiune, prevederile Regulamentului pentru administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor pentru persoanele vulnerabile social finanțate prin Planul Național de Redresare și Reziliență al României, Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2 – Construirea de locuințe nZEB plus – pentru tineri, normele Hotărârilor Consiliului Local adoptate în legătură cu serviciul public precum și clauzele Contractului de Închiriere;
- b) să plătească la termen chiria și penalitățile de întârziere în conformitate cu prevederile contractului de închiriere, inclusiv în situația prelungirii contractului de închiriere ca urmare a tacitei relocațiuni;
- c) să plătească la timp cheltuielile de întreținere (prevăzute în listele de plată și repartizate pe cota parte indiviză, conform dispozițiilor Legii nr. 196/2018) și penalitățile de întârziere (calculate de către furnizorii de utilități care emit facturile către administrator), inclusiv în situația prelungirii contractului de închiriere ca urmare a tacitei relocațiuni;
- d) să nu efectueze modificări sau transformări asupra locuinței fără aprobarea locatorului și să folosească locuința conform destinației prevăzute în contractul de închiriere (se interzice folosirea locuinței drept sediu social al Societății Comerciale, al Întreprinderii Individuale, al Persoanei Fizice Autorizate sau al Întreprinderii Familiale);
- e) să plătească o garanție egală cu contravaloarea a două chirii aferente locuinței la data încheierii contractului de închiriere. Garanția se restituie deponentului în termen de 30 (treizeci) de zile de la data predării cheilor către administratorul fondului locativ și încheierii acordului de reziliere sau de la data încheierii contractului de vânzare a locuinței, dacă predarea imobilului nu impune reparații și dacă locatarul nu înregistrează debite la chirie sau/și la cheltuielile de întreținere. Sub rezerva justificării, administratorul fondului locativ are dreptul de a opri sumele datorate proprietarului din garanția depusă de locatar în vederea acoperirii cheltuielilor pentru reparații sau înlocuirea obiectelor sanitare, pentru lucrările de construcții aflate în sarcina locatarului conform art. 1802 din Codul Civil, pentru întreținerea curentă și reparațiile lunare la elementele de folosință comună aflate în sarcina locatarului, pentru alte servicii realizate în folosul locatarului 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 antemenționate, acesta trebuie reconstituit în termen de 30 de zile de la consumare prin depunerea sumelor de către locatarul beneficiar;

- f) să nu subînchirieze locuința, subînchirierea în tot ori în parte a imobilului sau cesiunea contractului de închiriere fiind permisă doar cu acordul prealabil în scris al locatorului;
- g) să apere locuința împotriva oricăror atingeri aduse de terți proprietății sau posesiei;
- h) să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă cu avizul proprietarului, fără a suporta cheltuielile pentru reparațiile care țin de uzura elementelor de construcție cauzate de vechimea acestora;
- i) să întrețină în bune condiții spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri, etc.);
- j) să efectueze lucrările de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții din folosința comună care s-au deteriorat ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în 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;
- k) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- l) să respecte normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, locatarul răspunzând pentru pagubele provocate de incendiu dacă nu face dovada că acesta a provenit din caz fortuit, din forță majoră, dintr-un defect de construcție sau prin extinderea focului de la o locuință vecină;
- m) să prezinte anual până la data de 31 ianuarie adeverința în care să fie specificat venitul net pentru fiecare membru major al familiei sau ori de câte ori intervin modificări cu privire la angajator și salarizare;
- n) să notifice locatorul cu privire la dobândirea în proprietate a altei locuințe de către locatar și/sau de către membrii familiei cu care locuiește împreună, în termen de 15 zile de la data dobândirii;
- o) să notifice locatorul cu privire la schimbarea locului de muncă, în termen de 15 zile calendaristice de la data modificărilor survenite;
- p) să permită accesul locatorului în locuință în vederea debransării de la rețelele publice de utilități în cazul neachitării cheltuielilor de întreținere, în termen de 3 luni de la data emiterii facturilor;
- q) să permită accesul locatorului în locuință în vederea efectuării lucrărilor de întreținere și de reparații aflate în sarcina sa, locatarul fiind înștiințat cu privire la data și orele la care urmează să se efectueze controlul;
- r) să permită accesul locatorului în locuință în vederea verificării persoanelor care locuiesc efectiv cu locatarul, fără notificare prealabilă;
- s) să comunice locatorului o adresă de e-mail valabilă pentru a asigura corespondența între părțile contractante (notificări, somații, solicitări), fiind recunoscut ca mijloc de comunicare care probează primirea acestor documente;
- t) să solicite serviciului public comunitar local de evidență a persoanelor schimbarea domiciliului sau înscrierea mențiunii privind stabilirea reședinței în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 16/2023 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 97/2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români, în termen de 15 zile de la data încheierii contractului de închiriere;
- u) la expirarea duratei contractului de închiriere, să restituie proprietarului locuința în aceeași stare în care a primit-o și obiectele de inventar prevăzute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la încheierea contractului de închiriere.

Secțiunea 3. Indicatorii de Performanță

Art. 17. Indicatorii de performanță asigură evaluarea gradului de îndeplinire a obiectivelor stabilite de către unitatea administrativ-teritorială în calitate de proprietar sau administrator al fondului locativ, în vederea asigurării unui serviciu eficient și de calitate în interesul comunității locale.

Art. 18. Indicatorii de performanță urmăresc condițiile pe care trebuie să le îndeplinească administratorul serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ, având în vedere următoarele:

- 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 nediscriminatorie a membrilor comunității locale în calitate de utilizatori ai serviciului public;
- d) administrarea și gestionarea serviciului public în interesul comunității locale;
- e) respectarea dispozițiilor legale privind fondul locativ;
- f) respectarea standardelor minimale prevăzute de dispozițiile legale privind fondul locativ.

Art. 19. Indicatorii de performanță sunt specifici pentru următoarele:

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

Art. 20. În vederea atingerii indicatorilor de performanță, se impune respectarea următoarelor reguli:

- a) gestiunea serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului.
- b) înregistrarea activităților specifice și gestionarea documentelor aferente, necesare gestiunii serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului.
- c) înregistrarea reclamațiilor, a sesizărilor și a modului de soluționare a acestora;
- d) accesul neîngrădit al autorității administrației publice locale, potrivit competențelor și atribuțiilor legale care îi revin, la informațiile necesare stabilirii modului de respectare și de îndeplinire a obligațiilor asumate, a calității și eficienței serviciului furnizat / prestat la nivelul indicatorilor de performanță, a modului de administrare, exploatare, conservare și menținere în funcțiune, dezvoltare și/sau modernizare a imobilelor și infrastructurii edilitar urbană, precum și a modului de formare și stabilire a tarifelor.

CAPITOLUL III.

Exploatarea locuințelor pentru persoanele vulnerabile social finanțate prin Planul Național de Redresare și Reziliență al României, Componenta C10 – Fondul local, Investiția I.2 – Construirea de locuințe nZEB plus – pentru tineri

Art. 21. Locuința nZeb plus este locuința care se acordă tinerilor beneficiari cu vârsta cuprinsă între 18-35 ani care provin dintr-o comunitate vulnerabilă/grup vulnerabil și care trăiesc în prezent în condiții de locuire precare/supraaglomerate.

Art. 22. Au acces la locuința nZeb plus, în vederea închirierii tinerii cu vârsta cuprinsă între 18-35 ani (la data aprobării repartizării locuințelor prin hotărâre de consiliu local), cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat pe ultimele 12 luni, sub salariul mediu net lunar pe economie comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic.

Art. 23. Solicitanții locuințelor de tip nZeb plus trebuie să provină dintr-o comunitate vulnerabilă / grup vulnerabil și să trăiască în prezent în condiții de locuire precare / supraaglomerate.

Art. 24. Cererile de repartizare a locuințelor nZeb plus în regim de închiriere se depun de către solicitanți (tineri cu vârsta de până la 35 de ani la data aprobării repartizării locuințelor prin hotărâre de consiliu local, la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Piatra Neamț.

Art. 25. Criterii de repartizare a locuințelor nZeb plus:

(1). Categoriile de persoane îndreptățite să primească cu prioritate o locuință n ZEB plus vor îndeplini cumulative următoarele criterii de eligibilitate:

a) **Tinerii beneficiari vor satisface cumulative condiția de a proveni dintr-o comunitate vulnerabilă/grup vulnerabil.** Se încadrează în această categorie persoanele sau familiile care sunt în risc de a-și pierde capacitatea de satisfacere a nevoilor zilnice de trai din cauza unor situații de boală, dizabilitate, sărăcie, dependent de droguri sau de alcool ori a altor situații care conduc la vulnerabilitatea economică și socială.

b) **Să aibe între 18-35 ani.** La data aprobării repartizării locuințelor prin hotărâre de consiliu local, beneficiarii locuințelor n ZEB plus nu vor depăși vârsta de 35 ani. În cazul solicitanților căsătoriți cel puțin unul dintre soți va îndeplini condiția de acces la data repartizării locuinței.

c) **Să aibă un venit pe membru de familie sub salariul mediu lunar pe economie.**

d) **Să nu dețină o locuință/să nu fi deținut o locuință.**

Titularii/membrii cererii de locuință trebuie să nu dețină și să nu fi deținut o locuință în proprietate și/sau să nu dețină un contract de închiriere, în calitate de titular, o locuință socială sau din fondul locativ de stat atribuită în condițiile Legii 114/1996.

e) **Să trăiască în prezent în condiții de locuire precare/supraaglomerate.** Locuire precară: locuințe care nu prezintă siguranță, încadrate în gradul de risc seismic unu, locuințe improvizate, locuințe din care lipsesc utilitățile sau persoane fără adăpost. În categoria persoanelor fără adăpost se încadrează acele persoane singure sau familiile care, din motive singular sau cumulate, de ordin social, medical, financiar, economic, juridic ori din cauza unor situații de forță majoră, trăiesc în stradă, locuiesc temporar la prieteni sau cunoscuți se află în incapacitate de a susține o locuință în regim de închiriere ori sunt în risc de evacuare. Locuire supraaglomerată: conform definiției publicată de Institutul Național de Statistică: Se consideră că o persoană trăiește într-o gospodărie supraaglomerată, dacă aceasta nu dispune de un număr minim de camere egal cu:

- o camera pentru familie;

- o camera pentru fiecare cuplu din gospodărie;

- o camera pentru fiecare persoană singură cu vârstă de 18 ani și peste;

- o camera pentru fiecare două persoane de același sex, cu vârsta între 12 și 17 ani;

- o camera pentru fiecare persoană cu vârsta cuprinsă între 12 și 17 ani care nu este

inclusă în categoria anterioară;

- o camera pentru perechea de copii sub 12 ani.

Un criteriu pentru prioritizare este ca tinerii să aibă unul sau mai mulți copii în îngrijire/ care locuiesc în gospodărie

(2) Compartimentul Administrare Spații Locative asigură actualizarea și înaintarea dosarelor spre verificare către Comisia Socială.

(3) Comisia Socială analizează și aprobă dosarele solicitanților cu respectarea criteriilor prevăzute la alin. (2), întocmind lista de priorități cu propunerile de repartizare a locuințelor nZeb pe care o afișează la sediul și pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Piatra Neamț.

(4) Se vor avea în vedere punctajele realizate de fiecare solicitant per criteriu în ordinea descrescătoare a ponderii criteriilor în caz de egalitate, solicitanții fiind departajați în funcție de următoarele:

a) situația locativă constatată la data evaluării dosarelor în cazul înregistrării unor punctaje egale, având prioritate solicitanții a căror situație locativă este sau poate deveni în mod iminent gravă;

b) vechimea cererii solicitantului cu luarea în considerare a datei înregistrării cererii (ziua/luna/anul), având prioritate solicitantul a cărui cerere are vechime mai mare;

c) punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (starea civilă și starea de sănătate actuală).

(5) Comisia Socială supune lista de priorități cu propunerile de repartizare a locuințelor nZeb spre analiza și aprobarea Consiliului Local al Municipiului Piatra Neamț, care adoptă o hotărâre privind aprobarea repartizării locuințelor nZeb.

(6) Contestațiile la repartizarea locuințelor nZeb se vor depune la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Piatra Neamț în termen de 7 zile de la afișarea ordinii de prioritate, termenul de soluționare fiind de 15 zile de la înregistrare.

Art. 26. (1) Pot beneficia de locuință nZeb următoarele categorii de persoane:

- tinerii beneficiari vor satisface cumulativ condiția de a proveni dintr-o comunitate vulnerabilă / grup vulnerabil,
- să aibă între 18 și 35 ani,
- un venit pe membru de familie sub salariul mediu lunar pe economie,
- să nu dețină o locuință / să nu fi deținut o locuință,
- să trăiască în prezent în condiții de locuire precare / supraaglomerate.

(2) Nu beneficiază de locuință nZeb solicitantul care se află în următoarele situații:

- a) deține sau a deținut o altă locuință în proprietate, cu excepția locuințelor înstrăinate în urma unei acțiuni de partaj sau a locuințelor trecute în proprietatea statului în mod abuziv și care nu au fost retrocedate în natură;
- b) locuiește cu chirie într-o altă locuință proprietatea statului, a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea aflată pe raza localității în care a solicitat locuință, cu excepția cazului în care locuiește cu chirie într-o locuință dintr-un cămin de familisti / nefamilisti, a cazului în care locuiește cu chirie într-o locuință preluată abuziv de stat care face obiectul unei solicitări de retrocedare / care a fost retrocedată către foștii proprietari sau a cazului în care membrii familiei acestuia (soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea solicitantului) dețin alături de alte persoane cote-părți dintr-o locuință dobândită în condițiile legii;

Art. 27. Repartizarea locuințelor nZeb plus se face în limita fondului disponibil, având în vedere locuințele libere din fondul existent și locuințele care urmează a fi finalizate în cadrul unor obiective de investiții aprobate și cuprinse în programul de construcții de locuințe pentru tineri vulnerabili destinate închirierii.

Art. 28. (1) Contractul de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinței, cuprinzând în mod obligatoriu clauze privind următoarele:

- a) adresa imobilului;
- b) suprafața locativă;
- c) contravaloarea chiriei;
- g) membrii familiei (soț, soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției) care locuiesc împreună cu titularul contractului;
- h) drepturile și obligațiile părților;
- i) data contractului de închiriere;
- j) durata contractului de închiriere;
- k) condițiile de folosire a părților aflate în coproprietate;
- l) alte clauze stabilite prin acordul părților;
- m) suprafața curților și grădinilor folosite în comun (dacă este cazul).

(2) Sunt nule de drept orice clauze care se referă la următoarele:

- a) obligarea locatarului la încheierea unei asigurări cu un asigurător impus de locator;
- b) răspunderea solidară sau indivizibilă a locatarilor, în cazul degradării elementelor de construcții și a instalațiilor, a obiectelor și dotărilor aferente părților comune ale imobilului;

c) obligarea locatarului la recunoașterea sau la plata în avans cu titlu de reparații locative a sumelor stabilite pe baza estimărilor făcute exclusiv de către locator;

d) locatorul este îndreptățit să diminueze sau să suprimă prestațiile la care s-a obligat prin contract, fără contraprestație echivalentă;

e) locatorul este exonerat de obligațiile care îi revin potrivit dispozițiilor legale.

(3) Compartimentul Administrare Spații Locative are responsabilitatea de a asigura urmărirea executării contractelor de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință nZEBplus în conformitate cu legislația în vigoare.

(4) După ajungerea la termen a contractului de închiriere, acesta poate fi prelungit succesiv pe perioade de câte 1 an.

Art. 29. (1) În cazul în care locatarul nu-și îndeplinește obligațiile contractuale, Compartimentul Administrare Spații Locative va notifica în scris locatarul să plătească chiria / cheltuielile de întreținere și penalitățile de întârziere în termen de 5 zile de la primirea notificării în vederea recuperării debitului pe cale amiabilă.

(2) Dacă locatarul nu se conformează în urma primirii notificării, Compartimentul Administrare Spații Locative va solicita Serviciului Juridic să cheme în judecată locatarul în vederea recuperării debitului pe calea justiției.

(3) Serviciul Juridic va introduce cererea de chemare în judecată la instanța judecătorească competentă în vederea recuperării chiriei / cheltuielilor de întreținere și a penalităților de întârziere izvorâte din contractul de închiriere.

Art. 30. (1) Contractul de închiriere se poate rezilia înainte de termen la cererea locatarului sau la cererea locatorului.

(2) Municipiul Piatra Neamț poate proceda la rezilierea contractului de închiriere în următoarele situații:

a) locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;

b) locatarul a provocat deteriorarea clădirii sau înstrăinarea unor părți ale acesteia;

c) locatarul nu a achitat cota de contribuție la cheltuielile de întreținere pe o perioadă de minim 3 luni;

d) locatarul nu respectă clauzele contractuale.

(2) Chiria se plătește la Direcția Taxe și Impozite sau în contul beneficiarului Municipiul Piatra Neamț (Cont RO58TREZ49121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Piatra Neamț, C.I.F. 2612790).

Art. 31. Chiria se stabilește conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 și potrivit Hotărârii Guvernului nr. 193/2026.

Art. 32. Locatorul este obligat să asigure în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a locuinței, fiind dator să se abțină de la orice acțiune care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință.

Art. 33. Locatorul garantează contra viciilor locuinței care împiedică sau micșorează folosirea sa, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului de închiriere și fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit pe perioada locațiunii.

Art. 34. Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului de închiriere și pe care locatarul nu le-a reclamat fără întârziere, însă locatorul poate fi obligat la despăgubiri pentru prejudiciile pe care viciile aparente le cauzează vieții, sănătății sau integrității corporale a locatarului.

Art. 35. Locatorul răspunde pentru viciile locuinței în următoarele situații:

a) dacă locatorul nu înlătură de îndată viciile, locatarul are dreptul la o scădere proporțională a chiriei;

b) dacă viciile sunt atât de grave încât locatarul nu ar fi încheiat contractul de închiriere în cazul în care le-ar fi cunoscut, locatarul poate rezilia contractul de închiriere în condițiile legii;

c) dacă viciile aduc vreun prejudiciu locatarului, locatorul poate fi obligat la plata de daune-interese (cu excepția cazului în care locatorul dovedește că nu a cunoscut viciile și că nu era obligat să le cunoască).

Capitolul IV. Evacuarea din Locuință

Art. 36. (1) Dacă locatarul nu-și îndeplinește obligația de plată a chiriei, a cheltuielilor de întreținere și a penalităților de întârziere stipulată în contractul de închiriere, locatorul va notifica locatarul să plătească chiria / cheltuielile de întreținere și penalitățile de întârziere în termen de 5 zile de la primirea notificării.

(2) Dacă locatarul nu se conformează în urma primirii notificării, locatorul poate solicita în instanță evacuarea locatarului conform procedurii generale prevăzută de art. 1831 din Codul Civil sau conform procedurii speciale prevăzută de art. 1034-1049 din Codul de Procedură Civilă.

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

Art. 37. Se prezumă că imobilul este părăsit în următoarele cazuri:

a) în situația încetării folosirii imobilului de către locatar, ocupant sau persoanele aflate sub controlul locatarului ori ocupantului;

b) în situația returnării cheilor imobilului sau ridicării echipamentelor, mărfurilor ori altor bunuri mobile din imobil.

Art. 38. Evacuarea locatarului se realizează în baza hotărârii judecătorești definitive, locatarul fiind obligat la plata chiriei stipulate în contractul de închiriere până la data eliberării efective a locuinței și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

Art. 39. Încetarea contractului de închiriere și hotărârea judecătorească definitivă privind evacuarea locatarului sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc – cu titlu sau fără titlu – împreună cu locatarul.

Capitolul V. Răspunderea juridică. Constatarea și sancționarea contravențiilor

Art. 40. 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.

Art. 41. Constatarea contravențiilor și aplicarea în cazul acumulării a 3 contravenții aplicate de Poliția municipiului Piatra-Neamț, Inspectoratul Județean de Jandarmi Neamț sau de către Poliția Locală a municipiului Piatra-Neamț, prevăzute pentru următoarele fapte: infracțiuni cu intenție, deranjarea ordinii și liniștii publice, cerșetorie, fapte antisociale, dacă acestea au fost săvârșite pe teritoriul municipiului Piatra-Neamț de către chiriașii locuințelor, membrii familiilor acestora, inclusiv minori, precum și persoanele care domiciliază împreună cu chiriașii la aceste adrese.

Art. 42. Poliția Locală este obligată să acorde, la cerere, sprijin pentru izolarea zonei de intervenție, cât și pentru constatarea contravențiilor.

Art. 43. 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.

Art. 44. 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 de înlocuire în contabilitate a bunurilor respective.

CAPITOLUL VI. DISPOZIȚII FINALE

Art. 45. Acest regulament se supune dezbaterii publice și intră în vigoare în termen de 10 de zile de la aprobare.

Art. 46. Prevederile prezentului regulament vor fi actualizate în funcție de modificările de natură tehnică, tehnologică și legislativă, prin Hotărâre a Consiliului Local Piatra-Neamt.

Anexe:

Anexa 1 – Criterii de acces și criterii de evaluare în vederea atribuirii unei locuințe persoanelor vulnerabile social nZEB plus

Anexa 2 – Cerere pentru dosar locuință **destinată persoanelor vulnerabile social nZeb plus**

Anexa 3 – Cerere actualizare dosar locuință **destinată persoanelor vulnerabile social nZeb plus**

Anexa 4 – Contract Cadru închiriere locuință **destinată persoanelor vulnerabile social nZeb plus**

Director Executiv,
Doina MUNTEANU

Întocmit,
Florin PAȘCU

Criterii de acces și criterii de evaluare în vederea atribuirii unei locuințe persoanelor vulnerabile social nZEB plus

1. Situație locativă actuală

1.1	Chiriaș în spațiu deținut de proprietar privat	5 puncte
1.2	Chiriaș în spațiu din fond locativ de stat	5 puncte
1.3	Tolerat în spațiu de rude gradul I (părinți, copii)	3 puncte
1.4	Tolerat în spațiu de rude până la gradul II (bunici, frați)	3 puncte
1.5	Tolerat în spațiu de persoane străine	4 puncte
1.6	Locuință improvizată	6 puncte
1.7	Solicitantul provine din centrele rezidențiale, adăposturile de noapte sau locuințele de necesitate de pe raza municipiului Piatra Neamț	6 puncte
1.8	Suprafață locuibilă disponibilă	
a)	mai mare de 18 mp/membru al familiei solicitantului	1 punct
b)	18 – 15,01 mp/membru al familiei solicitantului	2 puncte
c)	15 – 12,01 mp/membru al familiei solicitantului	3 puncte
d)	12 – 8 mp/membru al familiei solicitantului	4 puncte
e)	mai mică de 8 mp/membru al familiei solicitantului	5 puncte

Pentru familiile sau persoanele tolerate în spațiu (subcategoriile 1.3, 1.4, 1.5). Dovada statutului de tolerat se va face în mod obligatoriu prin cumularea următoarelor documente:

- a) **Declarație pe propria răspundere**, dată sub sancțiunea prevăzută de art. 326 din Codul Penal privind falsul în declarații, a rudelor sau a persoanelor străine care tolerează solicitantii în spațiu. Declarația va fi însoțită în mod obligatoriu de o copie a actului de identitate al locatorului/proprietarului;
- b) Adeverință de la asociația de proprietari, , din care să reiese suprafața utilă a construcției și numărul de persoane care contribuie la plata cheltuielilor comune;
- c) **O copie a actului de proprietate** al imobilului, în cazul locuințelor/caselor care nu sunt constituite în asociații de proprietari, din care să reiasă în mod clar suprafața utilă totală a imobilului .

Pentru subcategoria 1.6 – Locuință improvizată - Solicitantul locuinței sociale va fi punctat cu **6 puncte** doar în baza declarației scrise a acestuia, condiționată obligatoriu de efectuarea unei anchete sociale la fața locului de către o echipă mixtă constituită prin dispoziția directorului general, care să confirme/valideze oficial caracterul improvizat al adăpostului.

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.

2.	Situația stării civile	
2.1	căsătorit	2 puncte
2.2	divorțat cu copii	3 puncte
2.3	văduv cu copii	3 puncte
2.4	uniune consensuală (concubinaj)	2 puncte
2.5	necăsătorit	1 punct
2.6	uniune consensuală (concubinaj) cu copii în întreținere	3 puncte
2.7	persoană necăsătorită (părinte singur) cu copii în întreținere	3 puncte

Notă: Situația actuală a stării civile va fi atestată cu documente. Se vor considera parteneri într-o uniune consensuală cuplurile fără copii atunci când partenerii au același domiciliu și cuplurile cu copii, dacă din ancheta socială reiese că partenerii locuiesc împreună.

3.	Numărul copiilor în întreținere	
3.1	un copil	1 punct
3.2	doi copii	2 puncte
3.3	trei copii	3 puncte
3.4	patru copii	4 puncte
3.5	cinci sau mai mulți copii	6 puncte

Notă: Cu privire la copii de peste 7 ani, se vor lua în considerare la calcularea punctajului doar copiii înscriși într-o instituție de învățământ organizată conform legii.

Cu privire la copii de peste 18 ani, se vor lua în considerare la calcularea punctajului doar copiii necăsătoriți, elevi sau studenți într-o unitate de învățământ (dar fără a depăși vârsta de 26 ani) sau copiii încadrați într-un grad de handicap grav sau grav cu asistent personal.

4.	Stare de sănătate actuală	
4.1	persoană cu handicap grav cu asistent personal	4 puncte
4.2	persoană cu handicap grav	4 puncte
4.3	persoană cu handicap accentuat	3 puncte
4.4	persoană cu handicap mediu/ușor	2 puncte
4.5	persoană cu gradul I sau II de invaliditate	1 punct

Notă: Se vor prezenta actele doveditoare atât pentru solicitant, cât și pentru membrii familiei. Punctajele pentru grad de handicap și grad de invaliditate se vor cumula acolo unde este cazul.

5.	Nivelul de pregătire	
5.1	studii primare	1 punct
5.2	studii gimnaziale fără specializare la locul de muncă	2 puncte
5.3	studii gimnaziale cu specializare la locul de muncă sau școală profesională	3 puncte
5.4	studii liceale / postliceale	4 puncte
5.5	studii superioare	5 puncte

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

6.	Situații locative sau sociale deosebite	
6.1	tineri proveniți din centre de protecție socială	2 puncte
6.2	persoane și familii evacuate din locuințe retrocedate foștilor proprietari, în condițiile legii, locuințe afectate de calamități naturale	2 puncte
6.3	persoane afectate de adicție, de substanțe interzise sau alcool	2 puncte
6.4	persoane victime ale violenței domestice	2 puncte
6.5	persoane sau familii care locuiesc în imobile încadrate în grad de risc seismic unu	2 puncte

Notă: Acolo unde este cazul, punctajul se poate cumula.

Pentru subpunctul 6.3 vor beneficia de punctaj doar persoanele aflate în tratament/recuperare care vor prezenta documente medicale în care se vor regăsi diagnosticele codificate ICD- 10-AM.

Pentru subpunctul 6.4 vor beneficia de punctaj victimele violenței domestice sau persoana care are în întreținere minorul protejat cu ordin de protecție și care face dovada originii de protecție emis de poliție sau de instanță judecătorească în condițiile legii. În cazul minorului se vor prezenta și documente privind încredințarea acestuia persoanei care solicită locuința.

Pentru subpunctul 6.5 vor beneficia de punctaj doar cei care au domiciliul/reședința de cel puțin 12 luni la adresa imobilului încadrat în grad seismic unu și care vor prezenta acte justificative (expertize tehnice)

7.	Venitul mediu net lunar /membru de familie	
7.1	mai mic decât sau egal cu valoarea salariului minim net pe economie	4 puncte
7.2	mai mare decât salariul minim net pe economie dar mai mic decât nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea	2 puncte
8.	Situația ocupatională	
8.1	angajat	4 puncte
8.2	șomer indemnizat	3 puncte

Notă: În cazul beneficiarilor de pensie de stat care sunt și angajați se va puncta doar calitatea de angajat.

9.	Vechimea cererii	
9.1	până la 1 an	1 punct
9.2	mai mare de 1 an	1 punct/ an
10.	Solicitantul se află într-o situație critică de excludere sau marginalizare socială rezultată din ancheta socială	5 puncte

Note: Se acordă câte un punct pentru fiecare an de vechime a cererii. Pentru întreruperi în actualizarea dosarului mai mari de un an, calculul vechimii cererii se reia începând cu anul reactualizării.

Stabilirea ordinii de prioritate în repartizarea locuințelor din **ZEB plus** se face de către Comisia Socială, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local.

În caz de egalitate, se vor avea în vedere punctajele realizate de fiecare solicitant per criteriu, în ordinea descrescătoare a ponderii criteriilor. În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi

departajați în funcție de situația locativă constatată la data evaluării, având prioritate, numai în acest caz, solicitantii 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).

Ordinea de prioritate stabilită de către Comisia Socială se va afișa la sediul și pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Piatra Neamț.

Contestațiile cu privire la stabilirea ordinii de prioritate se vor adresa reprezentantului legal al instituției publice care administrează locuințele, în termen de 7 zile de la afișarea ordinii de prioritate.

Soluționarea contestațiilor se va realiza în termen de 15 zile de la primire, în condițiile legii.

Repartițiile se propun de către Comisia Socială și se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local în baza și cu respectarea ordinii de prioritate.

Se va urmări ca, în limita disponibilității, la repartizarea locuințelor **nZEB plus**, suprafața utilă să corespundă exigențelor minimale prevăzute de Legea locuinței nr. 114/1996, în funcție de numărul membrilor familiei solicitantului.

Cererile pentru atribuirea unei locuințe din nZeb plus, se depun la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Piatra Neamț, fiind însoțite de următoarele înscrisuri:

- cerere tip (Anexa 1.);
- acte de identitate solicitant și membrii familiei (copie și original);
- acte de stare civilă (certificat de căsătorie, sentință civilă de divorț, sentință civilă privind domiciliul minorului, etc.);
- acte doveditoare privind veniturile realizate pe ultimele 12 luni pentru fiecare membru de familie major (adeverință salariu, cupon pensie, indemnizație handicap, dispoziție stabilire indemnizație/stimulent de inserție pentru creșterea copilului, etc.);
- Certificat fiscal de la Direcția de Taxe și Impozite a municipiului Piatra-Neamț;
- Contract de închiriere (înregistrat la ANAF pentru cei care locuiesc cu chirie în regim privat sau contractul de închiriere spațiu din fondul locativ de stat);
- Adeverință de la asociația de proprietari, din care să reiese suprafața utilă a construcției și numărul de persoane care contribuie la plata cheltuielilor comune;
- Certificate medicale care să ateste încadrare în grad de handicap sau gradul de invaliditate;
- Adeverință de elev, preșcolar sau adeverință medicală cu privire la incapacitatea de a urma o formă de învățământ (pentru copiii aflați în întreținere);
- Acte de studii ale solicitantului;
- Documente care să ateste că solicitantul a beneficiat de o măsură de protecție specială;
- Declarație notarială dată pe propria răspundere, (soț/soție/copil major) potrivit căreia aceștia nu au deținut și nu dețin o locuință în proprietate și/sau nu dețin un contract de închiriere în calitate de titular, o locuință socială sau din fondul locativ de stat atribuită în condițiile Legii nr.114/1996.
- Declarație pe propria răspundere (soț/soție/copil major) privind sursele veniturilor nete realizate în ultimele 12 luni însoțite de actele doveditoare pentru fiecare membru de familie (adeverințe cu venituri nete realizate din salarii/ activități independente , adeverințe, extrase de cont, cupoane indemnizație, alocații, indemnizații generate de gradele de handicap).
- alte acte ca fiind considerate necesare.

Contractul de închiriere va avea următoarele anexe:

- proces-verbal de predare-primire a locuinței;
- fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare.

Contractele de închiriere a locuințelor nZeb plus se încheie pe o durată de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii succesive pe perioade de câte 1 an de zile cu condiția ca titularul contractului

de închiriere și membrii familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia să nu dobândească o altă locuință în proprietate.

Solicitantul căruia i-a fost repartizată o locuință nZeb plus trebuie să achite, la data semnării contractului de închiriere, o garanție de bună locație, egală cu contravaloarea a 2 luni de chirie. Această garanție se va restitui la data încetării contractului de închiriere, cu excepția cazului în care locuința este deteriorată sau locatarul figurează cu restanțe la plata chiriei și utilităților.

**CERERE PENTRU
LOCUINTA NZEB PLUS**

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/a.....

Domiciliat/a în.....

Telefon fix.....Mobil.....e-mail.....

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

- acte de identitate solicitant și membrii familiei (copie și original);
- acte de stare civilă (certificat de căsătorie, sentință civilă de divorț, sentință civilă privind domiciliul minorului, etc.);
- acte doveditoare privind veniturile realizate pe ultimele 12 luni pentru fiecare membru de familie major (adeverință salariu, cupon pensie, indemnizație handicap, dispoziție stabilire indemnizație/stimulent de inserție pentru creșterea copilului, etc.);
- Certificat fiscal de la Direcția de Taxe și Impozite a municipiului Piatra-Neamț;
- Contract de închiriere (înregistrat la ANAF pentru cei care locuiesc cu chirie în regim privat sau contractul de închiriere spațiu din fondul locativ de stat);
- Adeverință de la asociația de proprietari, din care să reiese suprafața utilă a construcției și numărul de persoane care contribuie la plata cheltuielilor comune;
- Certificate medicale care să ateste încadrare în grad de handicap sau gradul de invaliditate;
- Adeverință de elev, preșcolar sau adeverință medicală cu privire la incapacitatea de a urma o formă de învățământ (pentru copiii aflați în întreținere);
- Acte de studii ale solicitantului;
- Documente care să ateste că solicitantul a beneficiat de o măsură de protecție specială;
- Declarație notarială dată pe propria răspundere, (soț/soție/copil major) potrivit căreia aceștia nu au deținut și nu dețin o locuință în proprietate și/sau nu dețin un contract de închiriere în calitate de titular, o locuință socială sau din fondul locativ de stat atribuită în condițiile Legii nr.114/1996.
- Declarație pe propria răspundere (soț/soție/copil major) privind sursele veniturilor nete realizate în ultimele 12 luni însoțite de actele doveditoare pentru fiecare membru de familie (adeverințe cu venituri nete realizate din salarii/ activități independente , adeverințe, extrase de cont, cupoane indemnizație, alocații, indemnizații generate de gradele de handicap).
- alte acte ca fiind considerate necesare.

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 DE ACTUALIZARE A DOSARULUI PENTRU
LOCUIŢĂ LOCUINTE NZEB PLUS**

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/a.....
Domiciliat/a în.....
Telefon fix.....Mobil.....e-mail.....

Depun următoarele documente în vederea actualizării dosarului depus cu nr.....în data de..... pentru repartizarea unei locuințe nZeb plus în regim de închiriere:

- acte de identitate solicitant și membrii familiei (copie și original);
- acte de stare civilă (certificat de căsătorie, sentință civilă de divorț, sentință civilă privind domiciliul minorului, etc.);
- acte doveditoare privind veniturile realizate pe ultimele 12 luni pentru fiecare membru de familie major (adeverință salariu, cupon pensie, indemnizație handicap, dispoziție stabilire indemnizație/stimulent de inserție pentru creșterea copilului, etc.);
- Certificat fiscal de la Direcția de Taxe și Impozite a municipiului Piatra-Neamț;
- Contract de închiriere (înregistrat la ANAF pentru cei care locuiesc cu chirie în regim privat sau contractul de închiriere spațiu din fondul locativ de stat);
- Adeverință de la asociația de proprietari, din care să reiese suprafața utilă a construcției și numărul de persoane care contribuie la plata cheltuielilor comune;
- Certificate medicale care să ateste încadrare în grad de handicap sau gradul de invaliditate;
- Adeverință de elev, preșcolar sau adeverință medicală cu privire la incapacitatea de a urma o formă de învățământ (pentru copiii aflați în întreținere);
- Acte de studii ale solicitantului;
- Documente care să ateste că solicitantul a beneficiat de o măsură de protecție specială;
- Declarație notarială dată pe propria răspundere, (soț/soție/copil major) potrivit căreia aceștia nu au deținut și nu dețin o locuință în proprietate și/sau nu dețin un contract de închiriere în calitate de titular, o locuință socială sau din fondul locativ de stat atribuită în condițiile Legii nr.114/1996.
- Declarație pe propria răspundere (soț/soție/copil major) privind sursele veniturilor nete realizate în ultimele 12 luni însoțite de actele doveditoare pentru fiecare membru de familie (adeverințe cu venituri nete realizate din salarii/ activități independente , adeverințe, extrase de cont, cupoane indemnizație, alocații, indemnizații generate de gradele de handicap).
- alte acte ca fiind considerate necesare.

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 SUPRAFETELE CU DESTINAȚIA DE
LOCUINȚĂ nZeb plus**

**CAPITOLUL I.
PĂRȚILE CONTRACTANTE**

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

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

și

b) cu domiciliul în, telefon:, legitimat(ă) cu B.I./C.I seria, nr. C.N.P:, 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 din nZeb, situată în Piatra Neamț, Str., nr., bl., et., ap., județul Neamț, aflată în administrarea Municipiului Piatra Neamț, compusă din cameră/e și dependințe, cu suprafața construită de mp și suprafața utilă de mp.

(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 :
.....	- soț,	CNP:
.....	- fiu	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 Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările și completările ulterioare și HG nr. 193/2026.

(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 a Municipiului Piatra Neamț sau la ghișeele Direcției de Taxe și Impozite a Municipiului Piatra Neamț, până în ultima zi a fiecărei luni, inclusiv.

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

Art. 5. Orice modificare a quantumului chiriei se comunică în scris Locatarului 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 1% pe lună sau fracțiune de lună pentru neîndeplinirea obligațiilor de către persoanele fizice/juridice cu care municipiul Piatra Neamț are încheiate relații contractuale, cu excepția contractelor încheiate cu profesioniști, conform HCL nr. 336/23.12.2016, începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă. Începând cu acea zi, debitorul este pus în întârziere, 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(unu) an, cu condiția ca 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 altă locuință în proprietate.

(3) În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, Locatarul 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:

- a) să predea Locatarului locuința ce face obiectul prezentului contract;
- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- c) 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.
- d) 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. Locatarul se obligă:

- a) să plătească chiria la termen și penalitățile aferente, inclusiv în situația prelungirii contractului ca urmare a tacitei relocațiuni;

- b) să folosească locuința exclusiv potrivit destinației prevăzute în prezentul contract;
- c) 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;
- d) să constituie, întocmai și la timp garanția.
- e) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă (instalații sanitare, centrală termică de apartament, etc.);
- f) să întrețină în bune condiții spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri, etc.);
- g) 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;
- h) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- i) 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;
- j) să nu efectueze modificări sau transformări neautorizate și neaprobat de locator;
- k) să apere locuința împotriva oricăror atingeri aduse de terți proprietății sau posesiei asupra acesteia;
- l) să respecte toate normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de lege;
- m) 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;
- n) 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;
- o) 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;
- p) 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;
- q) să comunice în termen de 30(treizeci) de zile locatorului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- r) să asigure accesul locatorului în locuință, în vederea debranșării de la rețelele publice de utilități, în cazul neachitării facturilor de chirie și întreținere în termen de 3(trei) luni de la data emiterii acestora;
- s) 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;
- t) să permită accesul locatorului în vederea verificării persoanelor care locuiesc efectiv în locuința prevăzută la prezentul contract, fără notificare prealabilă;
- u) să comunice locatorului la încheierea contractului, o adresa de e-mail valabilă, la care sa îi fie trimisa corespondența, inclusiv notificări, fiind recunoscut ca mijloc de comunicare care probează primirea acestor documente.

CAPITOLUL V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 11. Drepturile locatorului:

- a) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii, locatorul neputând fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al acestuia;
- b) să solicite locatorului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatorului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;
- c) să efectueze verificări în incinta locuinței examinarea stării unităților locative închiriate, a verificării respectării obligațiilor stipulate în prezentul regulament și în contractele de închiriere în legătură cu unitățile locative închiriate sau a constatării situației/situațiilor apărute (în urma sesizării/sesizărilor primite la Poliția Locală a Municipiului Piatra Neamț sau la sediul Primăriei Municipiului Piatra Neamț), verificările fiind efectuate de către o echipă mixtă din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Piatra Neamț (Direcția Generală Urbanism și Cadstru/ Direcția Cadastru - CASL) și din cadrul Poliției Locale a Municipiului Piatra Neamț;
- d) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale locatorului.

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 proprietarului;
- c) 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;
- d) locatarul are drept de preferință la încheierea unui nou contract, însă acest drept nu operează în cazul în care Locatarul 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 1 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 altă locuință în proprietate
- 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:

- acte de identitate solicitant și membrii familiei (copie și original);
- acte de stare civilă (certificat de căsătorie, sentință civilă de divorț, sentință civilă privind domiciliul minorului, etc.);
- acte doveditoare privind veniturile realizate pe ultimele 12 luni pentru fiecare membru de familie major (adeverință salariu, cupon pensie, indemnizație handicap, dispoziție stabilire indemnizație/stimulent de inserție pentru creșterea copilului, etc.);

- Certificat fiscal de la Direcția de Taxe și Impozite a municipiului Piatra-Neamț;
- Contract de închiriere (înregistrat la ANAF pentru cei care locuiesc cu chirie în regim privat sau contractul de închiriere spațiu din fondul locativ de stat);
- Adeverință de la asociația de proprietari, din care să reiese suprafața utilă a construcției și numărul de persoane care contribuie la plata cheltuielilor comune;
- Certificate medicale care să ateste încadrare în grad de handicap sau gradul de invaliditate;
- Adeverință de elev, preșcolar sau adeverință medicală cu privire la incapacitatea de a urma o formă de învățământ (pentru copiii aflați în întreținere);
- Acte de studii ale solicitantului;
- Documente care să ateste că solicitantul a beneficiat de o măsură de protecție specială;
- Declarație notarială dată pe propria răspundere, (soț/soție/copil major) potrivit căreia aceștia nu au deținut și nu dețin o locuință în proprietate și/sau nu dețin un contract de închiriere în calitate de titular, o locuință socială sau din fondul locativ de stat atribuită în condițiile Legii nr.114/1996.
- Declarație pe propria răspundere (soț/soție/copil major) privind sursele veniturilor nete realizate în ultimele 12 luni însoțite de actele doveditoare pentru fiecare membru de familie (adeverințe cu venituri nete realizate din salarii/ activități independente , adeverințe, extrase de cont, cupoane indemnizație, alocații, indemnizații generate de gradele de handicap).
- alte acte ca fiind considerate necesare.

Art. 15. Dacă, după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o noua locațiune, în condițiile celei vechi, dar nu mai mult de 1(unu) an 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. Prezentul contract poate fi reziliat înainte de ajungerea la termen după cum urmează:

- a) la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minim 30 de zile;
- b) la cererea locatorului, în următoarele cazuri:
 - 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 oricărui 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.
 - 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 2 (două) 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 Locatarul.

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:

a) în beneficiul soțului sau al soției, dacă a locuit împreună cu titularul cel puțin 1 an de zile;

b) în beneficiul descendenților dacă au locuit împreună cu acesta și au fost înscrși în contractul de închiriere cu acordul scris al locatorului;

c) în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere cu acordul scris al locatorului;

d) în caz de divorț, contractul de închiriere se continuă în favoarea soțului/soției căruia instanța de judecată îi încredințează dreptul locativ sau declarație notarială prin care se renunță la beneficiul contractului de închiriere în favoarea soț/soție.

Art. 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.

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

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

CAPITOLUL VIII. TRANSFERUL FOLOSINȚEI LOCUINȚEI

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

Art. 32. Se consideră părăsire definitivă a locuinței absența continuă pentru o perioadă mai mare de 2 (două) luni 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, efectuării de studii de specialitate la instituții de învățământ situate în alte localități din țară / străinătate sau alte asemenea situații.

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).

(2) În cazul minorilor și a celor lipsiți de dispență, 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. 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 a Municipiului Piatra Neamț**, cu anticipație, suma de lei, egală cu contravaloarea a 2 (două) luni de chirie 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 locator sumele datorate către acesta, sub rezerva justificării acestora.

(4) Sumele reținute din garanție sunt destinate acoperirii următoarele cheltuieli:

- reparații sau înlocuirea obiectelor sanitare și lucrările de construcții care vor cădea în sarcina locatarului, conform art. 1802 din Codul Civil;

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

- chiria neachitată de către locator;

- alte servicii realizate în folosul locatarului, 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 prevăzute la art. 36 alin. (4), fondul de garanție trebuie reconstituit în termen de 30 de zile de la consumare, prin depunerea sumelor de către locatarul beneficiar.

CAPITOLUL X. FORȚA MAJORĂ

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

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

Art. 39. Dacă în termen de 30 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplin 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). Sunt recunoscute ca mijloace de comunicare care probează primirea: scrisoare recomandată cu confirmarea primirii, posta electronica sau orice alte mijloace de comunicare recunoscute de lege.

Art. 43. În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit 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, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare și actele adiționale care se fac ulterior.

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 orice clauze care se referă la următoarele:

- a) obligarea locatarului la încheierea unei asigurări cu un asigurător impus de locator;
- b) răspunderea solidară sau indivizibilă a locatarilor, în cazul degradării elementelor de construcții și a instalațiilor, a obiectelor și dotărilor aferente părților comune ale imobilului;
- c) obligarea locatarului la recunoașterea sau la plata în avans cu titlu de reparații locative a sumelor stabilite pe baza estimărilor făcute exclusiv de către locator;
- d) locatorul este îndreptățit să diminueze sau să suprimă prestațiile la care s-a obligat prin contract, fără contraprestație echivalentă;
- e) locatorul este exonerat de obligațiile care îi revin potrivit dispozițiilor legale.

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

LOCATOR,
MUNICIPIUL PIATRA NEAMȚ
PRIMAR,
(nume/prenume/semnătura)

LOCATAR,
(nume/prenume/semnătura)

ARHITECT ȘEF ,
(nume/prenume/semnătura)

Direcția Generală Economică,
Director general
(nume/prenume/semnătura/ **viza CFP**)

Direcția Generală Juridică, Administrație Publică Locală și Patrimoniu
Director general
(nume/prenume/semnătura)

Director general adjunct,
(nume/prenume/semnătura)

Serviciul Juridic
(nume/prenume/semnătura)

Direcția Cadastru
Director executiv,
(nume/prenume/semnătura)

Întocmit,
(nume/prenume/semnătura)

Ds. Indicativ nomenclator arhivistic