Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. /2022

**REGULAMENT**

**privind repartizarea şi închirierea locuinţelor sociale aparţinând Orașului Șomcuta Mare**

**CAP. I - CONSIDERAŢII GENERALE**

**Art. 1** Obiectul prezentului regulament îl constituie repartizarea şi închirierea locuinţelor sociale aflate în proprietatea Orașului Șomcuta Mare.

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

* Legea nr. 292/2011 a asistenţei sociale, cu modificările şi completările ulterioare;
* Legea nr. 114/1996 privind locuinţele, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
* H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinţei nr. 114/1996, cu modificările si completările ulterioare;
* O.U.G. nr. 40/1999 privind protecţia chiriaşilor şi stabilirea chiriei pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţe, cu modificările si completările ulterioare;
* H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţe aparţinând domeniului public sau privat al statului ori al unităţilor administrativ-teritoriale ale acestuia, precum şi pentru locuinţele de serviciu, locuinţele de intervenţie şi căminele pentru salariaţi ale societăţilor comerciale, companiilor naţionale, societăţilor naţionale şi regiilor autonome.

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

* principiul transparenţei – locuintele sociale se repartizează şi se închiriază pe baza listei de priorităţi aprobată de Consiliul Local al Orașului Șomcuta Mare, în condiţiile legii;
* principiul egalităţii şi nediscriminării – accesul liber şi neîngrădit la locuinţe este un drept al fiecărui cetățean.

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

* Familie: soţul, soţia, copii necăsătoriţi precum şi părinţii soţilor, care locuiesc şi se gospodăresc împreună. Este asimilată termenului de familie şi situaţia persoanei necăsătorite care locuieşte împreună cu copii aflaţi în întreţinerea sa.
* Copil: copilul provenit din căsătoria soţilor, copilul unuia dintre soţi, copilul adoptat precum şi copilul încredinţat unuia dintre soţi, dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela sau curatela.
* Persoană singură: persoana care a împlinit vărsta de 18 ani, locuieşte şi gospodăreşte singură. Este asimilată persoanei singure şi copilul major care, deşi locuieşte cu părinţii, se gospodăreşte separat.
* Locuinţă socială: locuinţa care se atribuie cu chirie subvenţionată unor persoane sau familii, a căror situaţie economică nu le permite accesul la o locuinţa în proprietate sau închirierea unei locuinţe în condiţiile pieţei.
* Criteriu: ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanţilor de locuinţă socială (condiţii de locuit, numărul copiilor în întreţinere, starea de sănătate, vechimea cererii de locuinţă etc.).
* Listă de priorităţi: act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Orașului Șomcuta Mare, în care sunt cuprinşi toţi solicitanţii de locuinţă socială care îndeplinesc criteriile, în ordinea descrescătoare a punctajului primit la criteriile de ierarhizare şi pe baza căruia se atribuie solicitanţilor, cu chirie, locuinţele sociale disponibile.
* Listă de repartizare: act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Orașului Șomcuta Mare, în care se înscrie un număr de solicitanţi corespunzător numărului de locuinţe sociale, stabilit în ordinea în care aceştia sunt înscrişi în lista de prioritate pentru soluţionarea cererilor şi care îndeplinesc criteriile.
* Contract de închiriere: actul juridic prin care se stabilesc drepturi şi obligaţii ale locatorului şi locatarului privind închirierea, exploatarea, întreţinerea şi administrarea locuinţei sociale.
* Comisie de analiză: comisie constituită prin hotărare a Consiliului Local al Consiliului Local al Orașului Șomcuta Mare și prin dispoziție a primarului Orașului Șomcuta Mare, cu atribuţii privind analizarea solicitărilor de locuinţe sociale, stabilirea ordinii de prioritate în soluţionarea cererilor de locuinţe sociale, în repartizarea locuinţelor sociale şi stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuinţele sociale.

**CAP. II. ANALIZA SOLICITĂRILOR DE LOCUINȚE SOCIALE**

**Art. 5** (1) În vederea soluţionării cererilor privind repartizarea unei locuinţe sociale, este constituită Comisia de analiză a solicitărilor de locuinţe sociale, prin hotărârea Consiliului Local al Orașului Șomcuta Mare nr. 12/02.02.2021 și dispoziția primarului Orașului Șomcuta Mare nr. 464/2021.

(2) Comisia constituită conform alin. (1) are următoarele atribuţii:

* analizează până la data de 1 noiembrie a anului în curs cererile pentru locuinţele sociale;
* întocmeşte lista cuprinzând solicitanţii îndreptăţiţi să primească în anul următor o locuinţă socială, în ordinea de prioritate stabilită;
* întocmește lista de repartizare a locuințelor sociale și face propuneri privind alocarea spațiului după criteriile prevăzute;
* face propuneri de modificare a criteriilor în baza cărora se repartizează locuinţele sociale, în situaţia în care se impune.

**Art. 6** (1) Cererile şi dosarele pentru locuinţă socială se vor depune la sediul Primăriei Orașului Șomcuta Mare, str. Someș, nr. 17.

1. Dosarele solicitanţilor de locuinţă socială, împreună cu cererea şi actele necesare se vor depune în toată perioada unui an calendaristic.
2. Cererile depuse în perioada 01 ianuarie – 15 octombrie vor fi analizate de către Comisia constituită conform art. 5, până la data de 01 noiembrie a anului în curs.
3. Cererile depuse după perioada prevăzută la alin. (3) vor fi analizate de către Comisia constituită conform art. 5, anul următor.

**Art. 7** Categoriile de persoane îndreptăţite să primească cu prioritate o locuinţă socială sunt următoarele:

* persoanele şi familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuinţele retrocedate foştilor proprietari;
* tinerii care au vârsta de până la 35 de ani;
* tinerii proveniţi din instituţii de ocrotire socială şi care au împlinit vârsta de 18 ani;
* invalizii de gradul I, II;
* persoanele cu handicap;
* pensionarii;
* veteranii şi văduvele de război;
* beneficiarii prevederilor Legii recunoştinţei faţă de eroii-martiri şi luptătorii care au contribuit la victoria Revoluţiei române din decembrie 1989, precum şi faţă de persoanele care şi-au jertfit viaţa sau au avut de suferit în urma revoltei muncitoreşti anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977, nr. 341/2004, cu modificările şi completările ulterioare;
* beneficiarii prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum şi celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările şi completările ulterioare;
* victimele violenței domestice;
* alte persoane sau familii îndreptățite.

**Art. 8** (1) Nu pot beneficia de locuinţă socială, persoanele sau familiile care se găsesc în vreuna din următoarele situaţii:

1. nu au domiciliul/reședința în Orașul Șomcuta Mare;
2. deţin în proprietate o locuinţă;
3. deţin terenuri care depăşesc 1000 mp în zona urbană şi 2000 mp în zona rurală;
4. au înstrăinat o locuinţă proprietate, după 1 ianuarie 1990;
5. au beneficiat de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe;
6. deţin în calitate de chiriaş o altă locuinţă din fondul locativ de stat;
7. au deţinut în calitate de chiriaş o altă locuinţă din fondul locativ de stat şi au fost evacuaţi sau contractul de închiriere a fost reziliat din motive imputabile lor (pentru neplată chirie/utilităţi, parăsire de locuinţă etc).
8. deţin în proprietate/folosinţă:
   1. Autoturism şi/sau motocicletă cu o vechime mai mică de 10 ani
   2. Două sau mai multe autoturisme şi/sau motociclete cu o vechime mai mare de 10 ani
   3. Autovehicule: autoutilitare, autocamioane de orice fel cu sau fără remorci, rulote, autobuze, microbuze
   4. Utilaje agricole: tractor, combină autopropulsată
9. obţin alte venituri în afara celor declarate.

(2) Prin exceție de la prevederile alin. (1) lit. b) pot beneficia de locuințe sociale victimele violenței domestice numai până la data finalizării partajului prin una dintre modalitățile prevăzute de lege.

**(3) Neeligibilitatea pentru atribuirea unei locuinţe sociale există şi în cazul în care membrii de familie sau asimilaţii acestora care locuiesc şi se gospodăresc împreună cu solicitantul se află în una din situaţiile menţionate la alin. (1).**

**Art. 9** (1) Au acces la locuinţă socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câştigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Naţional de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum şi anterior lunii în care se repartizează locuinţa.

1. La determinarea venitului net lunar pe membru de familie se au în vedere toate veniturile realizate de persoana singură/familie.
2. Venitul net lunar pe persoană se stabileşte pe baza declaraţiei de venituri şi a actelor doveditoare, potrivit legii.

**Art. 10** Actele necesare analizării cererii precum şi repartizării locuinţei sociale sunt:

(1)Actele obligatorii:

* + cerere tip, număr telefon de contact/adresa de mail;
  + copie – B.I. sau C.I. cu domiciliul sau reședința în Orașul Șomcuta Mare (pentru toți membrii care vor figura în dosarul de locuință socială;
  + copie – certificate de naștere ale copiilor minori (dacă este cazul);
  + copie – certificat de căsătorie ( dacă este cazul);
  + declarație tip privind veniturile;
  + adeverință de salariu cu veniturile nete (defalcate) realizate în ultimele 12 luni sau după caz : taloane de pensie/ adeverințe ajutor social/ indemnizație/ adeverință de venit eliberată de ANAF din care să rezulte că nu există venituri/ orice alte acte care dovedesc existența unui venit.
  + certificat de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale;
  + declaraţie tip pe proprie răspundere privind condiţiile de locuit;
  + declarație tip din care să rezulte că: nu am deținut, nu dețin și nu am înstrăinat o locuinţă proprietate/coproprietate după data de 01.01.1990, nu deţin terenuri care depăşesc 1000 mp în zona urbană şi 2000 mp în zona rurală, nu am beneficiat de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe, nu deţin în calitate de chiriaş o altă locuinţă din fondul locativ de stat, nu am refuzat o repartiţie de locuinţă din fondul locativ de stat, nu am fost evacuat dintr-o locuinţă din fondul locativ de stat, din motive imputabile mie, nu obţin alte venituri în afara celor declarate, nu deţin în proprietate/folosinţă: autoturism şi/sau motocicletă cu o vechime mai mică de 10 ani, două sau mai multe autoturisme şi/sau motociclete cu o vechime mai mare de 10 ani, autovehicule: autoutilitare, autocamioane de orice fel cu sau fără remorci, rulote, autobuze, microbuze, utilaje agricole: tractor, combină autopropulsată.

(2)Alte acte necesare, după caz:

* sentinţa judecătorească definitivă de evacuare din imobilul revendicat în conformitate cu Legea nr. 112/1995, cu modificările şi completările ulterioare, şi Legea nr. 10/2001, cu modificările şi completările ulterioare (copie);
* certificat de căsătorie (copie);
* sentinţă de divorţ (copie);
* certificat de deces pentru soţ/ soţie (xerocopie);
* adeverinţă din centrul de plasament pt. tinerii peste 18 ani proveniţi din acea instituţie;
* certificate medicale, pentru invalizi de gradul I sau II, sau pentru persoane cu handicap (după caz) - (copie);
* decizie asupra capacităţii de muncă şi decizie de pensionare pentru cei pensionaţi pentru invaliditate (copie);
* certificat de revoluţionar – revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 (copie);
* certificat de revoluţionar; urmaş al unei persoane decedate în revoluţia din decembrie 1989 (copie);
* documente din care să rezulte calitatea de veteran de razboi; beneficiar al Decretului - lege nr. 118/1990 şi a celor deportaţi în străinătate / prizonieri (copie);
* contract de închiriere pentru spaţiul de ţinut cu titlu de chirie, contract de comodat, contract pentru acordarea de servicii sociale cu cazare, alte acte care atestă locuirea legală (copie);
* în cazul violenței domestice - copii ale actelor care să ateste acest lucru, respectiv, ordinul de protecție emis de către instanța de judecată în condițiile prevăzute de Legea 217/2003 pentru prevenirea și combaterea violenței în familie, cu modificările și completările ulterioare;

**Art.11** La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanţilor de locuinţe se vor avea în vedere Criteriile de repartizare stabilite de către Direcţia de Asistenţă Socială a Orașului Șomcuta şi aprobate prin hotărâre a Consiliului Local al Orașul Șomcuta Mare.

**Art. 12** (1) În urma analizării solicitărilor de locuinţă socială, Comisia de analiză întocmeşte lista de priorităţi cuprinzând solicitanții îndreptăţiţi să primească o locuinţă socială, în ordinea de prioritate stabilită. Departajarea poziţiei pe lista de prioriţăți, pentru dosarele care întrunesc acelaşi punctaj, se face conform următoarelor criterii:

* numărul membrilor familiei solicitantului;
* numărul de persoane încadrate în grad de handicap şi gradul de handicap;
* familie monoparentală;
* nu deţin nici un autoturism/familie;
* solicitantul nou are prioritate faţă de cel care a beneficiat de locuinţă socială;
* vechimea dosarului;
* vârsta solicitantului, având prioritate tinerii.

(2) Lista de priorităţi va fi transmisă către Consiliului Local al Orașului Șomcuta Mare, până la data de 30 noiembrie a anului în curs, pentru a fi supusă spre aprobare.

**Art. 13** Lista de priorităţi va cuprinde:

* nume şi prenume solicitant;
* număr cerere;
* total punctaj.

**Art. 14** Lista de priorităţi se va afişa la sediul Primăriei Orașului Șomcuta Mare, str. Someș, nr. 17, în termen de 10 zile de la aprobarea acesteia prin hotărârea consiliului local și se va publica pe site-ul instituției: [www.somcutamare.ro](http://www.somcutamare.ro).

**Cap. III REPARTIZAREA LOCUINŢELOR SOCIALE**

**Art. 15** (1) Repartizarea locuinţelor sociale în Orașul Șomcuta Mare se face în baza listei de priorităţi cuprinzând solicitanţii îndreptăţiţi să primească o locuinţă socială, prevăzută la art.15, aprobată anual în condiţiile legii, de către Consiliul Local al Orașului Șomcuta Mare.

(2)În funcţie de numărul şi structura locuinţelor sociale disponibile, Comisia de analiză întocmeşte lista de repartizare a locuinţelor sociale, ţinând cont de ordinea stabilită în lista de priorităţi rămasă definitivă și ținând cont de următoarele criterii de departajare:

1. numărul membrilor familiei solicitantului;
2. număr persoane încadrate în grad de handicap şi gradul de handicap;

(3)Lista de repartizare va fi transmisă către Direcţia de Asistenţă Socială Șomcuta Mare pentru a fi supusă spre aprobare Consiliului Local al Orașului Șomcuta Mare.

(4)Lista de repartizare va cuprinde:

1. nume şi prenume solicitant;
2. număr poziţie în lista de priorităţi;
3. total punctaj în lista de priorităţi;
4. număr de membri din familie;
5. date locuinţa socială repartizată (adresa, nr. camere, etc).

**CAP. IV. ÎNCHIRIEREA LOCUINŢELOR SOCIALE**

**Art. 16** În vederea încheierii contractului de închiriere pentru locuinţe sociale, beneficiarii de repartiţii vor prezenta următoarele documente:

  a) buletinul/cartea de identitate;

  b) declaraţie şi adeverinţa de venit net lunar realizat pe ultimele 12 luni, pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri;

  c) alte documente, după caz, din care pot să rezulte unele drepturi pe care le-au dobândit în legătură cu închirierea locuinţei.

**Art. 17** Închirierea locuinţelor sociale se face pe o perioadă de 5 ani, în baza contractului încheiat între Primăria Orașului Șomcuta Mare şi chiriaş, conform modelului prevăzut în Anexa la prezentul Regulament.

**Art. 18** În cazul în care părţile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriaşul este obligat să părăsească locuinţa la expirarea termenului contractual.

**Art. 19** (1) Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situaţii:

* locatarul nu a achitat chiria cel puţin 3 luni consecutive.
* locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor precum şi oricăror bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părţi ale acestora;
* locatarul are un comportament care face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinţei;
* locatarul nu a respectat clauzele contractuale şi/sau prevederile art. 49 din Legea nr.114/1996 privind locuinţele, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
* locatarul a parăsit locuinţa;
* locatarul nu şi-a achitat obligaţiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni consecutive;
* venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în doi ani fiscali consecutivi, depăşeşte nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea nr.114/1996 privind locuinţele, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
* locatarul a schimbat destinaţia spaţiului;
* locatarul nu a notificat Primăria Orașului Șomcuta Mare, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită faţă de condiţiile iniţiale care au stat la baza repartizării locuinţei sociale.
* în situaţia în care se constată modificări față de condițiile inițiale și nu sunt îndeplinite criteriile de eligibilitate pentru a beneficia de locuinţă socială;
* în cazul în care, cu ocazia a 2 verificări consecutive, se constată că locuinţa este ocupată de către alte persoane decât titularul şi persoanele menţionate în contract.
* în situaţia în care locatarul nu constituie fondul de rulment conform prevederilor prezentului contract,
* locatarul sau un membru al familiei dobândeşte bunuri imobile sau mobile, a beneficiat de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe sau deţine, în calitate de chiriaş, o altă locuinţă, din fondul locativ de stat, ulterior încheierii prezentului contract.
* în termen de 30 zile de la data înregistării decesului, dacă persoanele prevăzute la cap.II, pct.2.3 din prezentul contract, nu au depus cerere de închiriere.

1. În aceste cazuri locatarul este obligat să predea locuinţa în termen de 30 zile de la data notificării de reziliere.
2. Chiria şi cheltuielile privind utilităţile se datorează până la data predării locuinţei.

**Art. 20** În cazul decesului titularului contractului de închiriere ori a părăsirii locuinţei de către acesta, închirierea poate continua, după caz, până la expirarea perioadei contractuale, cu următoarele categorii de persoane:

* 1. soţul/soţia dacă au locuit împreună;
  2. descendenţii sau ascendenţii dacă au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere şi au fost înscrişi în contractul de închiriere;
  3. alte persoane care au avut acelaşi domiciliu cu titularul, cel puţin 2 ani şi care au fost înscrise în contractul de închiriere.

**Art. 21** (1) Chiriaşii nu pot subînchiria locuinţele, nu pot transmite dreptul de folosinţă a acestora altor persoane şi nu pot schimba destinaţia lor, sub sancţiunea rezilierii contractului de închiriere şi a suportării eventualelor daune aduse locuinţei şi clădirii, după caz.

(2) Orice clauză contractuală, aviz ori dispoziţie, contrare prevederilor alin. 1 sunt nule de drept şi determină răspunderea celor în culpă.

**Art. 22** (1) Direcţia de Asistenţă Socială Șomcuta Mare va verifica anual sau ori de câte ori este necesar îndeplinirea condiţiilor de eligibilitate care au stat la baza închirierii locuinţei sociale, precum şi starea de fapt a locuinţelor închiriate, pe toată perioda de valabilitate a contractului de închiriere.

(2) Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice Primăriei Orașului Șomcuta Mare, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită faţă de condiţiile iniţiale care au stat la baza repartizării locuinţei sociale (modificări venit, număr membrii, etc), sub sancţiunea rezilierii contractului de închiriere.

**Art. 23 Anterior expirării contractului, titularul contractului de închiriere care doreşte să beneficieze în continuare de locuinţă socială, va depune la Primăria Orașului Șomcuta Mare, cererea şi actele doveditoare în vederea analizării situației de către Comisie, conform criteriilor aprobate. Termenul de depunere va fi comunicat de Primăria Orașului Șomcuta Mare.**

**CAP. V STABILIREA CHIRIEI ŞI GARANŢIEI**

**Art. 24** (1) Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 40/1999 privind protecţia chiriaşilor şi stabilirea chiriei pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţe, cu modificările şi completările ulterioare.

(2)Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul repartiţiei se stabileşte odată cu încheierea contractului de închiriere.

(3) Până la data încheierii contractului de închiriere, chiriașul va constitui un fond de rulment, în cuantum de 500 lei pe care locatorul o va utiliza pentru acoperirea contravalorii consumurilor și cotelor de cheltuieli restante înregistrate de chiriaș, sau acesta va fi creat prin depunerea lunară (10 luni) a sumei de 50 lei până la acoperirea sumei maxime stabilite. Neconstituirea garanţiei de bună execuţie conform prevederilor contractului atrage rezilierea contractului de drept, fără somaţie, punere în întârziere sau judecată (pact comisoriu). Acest fond de rulment se va restitui la data încetării contractului de închiriere, sub condiţia îndeplinirii de către locatar a tuturor obligaţiilor contractuale, inclusiv obligaţia de a elibera locuinţa şi de a o readuce în starea iniţială.

ANEXA nr. 1 la

REGULAMENTUL

Privind repartizarea şi închirierea locuinţelor sociale aparţinând Orașul Șomcuta Mare

MODEL CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. ………………./………………….

|  |
| --- |
| Între :  **1.** **Orașul Șomcuta Mare**, în calitate de proprietar, reprezentat prin domnul primar Buda Gheorghe Ioan și prin doamna Bot Tatiana, șef Serviciu Economic, cu sediul administrativ pe strada Someș, nr. 17 din orașul Șomcuta Mare, cod fiscal 3694829, tel 0262280055, fax 0262281080, email primaria.somcutamare@gmail.com, în calitate de ADMINISTRATOR, denumit în continuare  LOCATOR,  şi  **2.** D-nul**/**D-na **...............................,** CNP.............................., posesor/posesoare al BI/CIseria **.............** nr. **...................**eliberat de ................................. la data de ....................... în calitate de CHIRIAŞ, denumit în continuare LOCATAR ,  s-a încheiat prezentul contract, în baza Legii locuinţei nr. 114/1996, republicată cu modificările şi completările ulterioare şi a HCL nr. ......................... |
| **CAP. I OBIECTUL ÎNCHIRIERII** |
| **Art.1.** Primul, în calitate de administrator, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaş, ia cu chirie locuinţa situată în **oraș** **Șomcuta Mare, str. Postei, nr. , bl. , sc. , ap. , judeţul Maramureș**, compusă din:  - ...... camera/camere, dependinţe, folosite în exclusivitate: bucatarie, baie, hol, cămara - în suprafață de\_\_\_\_mp; |
| **Art.2.** Locuinţa va fi folosită în exclusivitate de locatar împreună cu membrii familiei sale. Familia este compusă din:  a) D-l/D-na ............................în calitate de......., având C.N.P............................., cu domiciliul în , Str. ............... nr. ..........., bl. ............, sc. ...............,ap. ..........., jud. Maramureș,  posesor al C.I., cu seria ............, nr. ............., eliberată de SPCLEP Șomcuta Mare la data de...............  b) D-l/D-na ............................în calitate de......., având C.N.P............................., cu domiciliul în Orașul Șomcuta Mare, Str. ............... nr. ..........., bl. ............, sc. ...............,ap. ..........., jud. Maramureș, posesor al C.I., cu seria ............, nr. ............., eliberată de SPCLEP Șomcuta Mare la data de............... |
| **Art.3.** Locuinţa descrisă la art 1 se predă în stare de folosinţă, cu instalaţiile şi inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare, care face parte integrantă din prezentul contract. |
| **Art.4.**Termenul de închiriere este de **5 ani**, cu începere de la data de **..............................**până la data de **.............................**, cu posibilitatea de prelungire pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale. |
|  |
| **CAP. II. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINŢEI ÎNCHIRIATE**   |  | | --- | | **Art.5.** (1)Chiria lunară în cuantum de **........... lei** se datorează începând cu data de **...................** şi se achită administratorului, în contul nr. **RO12TREZ43621A300530XXXX**, deschis la Trezoreria Baia Mare sau la caseria instituției, str. Someș, nr. 17, **până la data de 20 a lunii în curs, pentru luna anterioară.**  (2) Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris locatarului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată.  (3) Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăşi totalul chiriei restante.  **Art.6.** (1) Până la data încheierii contractului de închiriere, locatarul va constitui un fond de rulment, în cuantum de 500 lei pe care administratorul o va utiliza pentru acoperirea contravalorii consumurilor și cotelor de cheltuieli restante înregistrate de locatar, sau acesta va fi creat prin depunerea lunară (10 luni) a sumei de 50 lei până la acoperirea sumei maxime stabilite.  (2) Obligația de constituire a fondului nu se aplică în cazul prelungirii contractului de închiriere în beneficiu aceluiași titular, dacă suma consemnată nu a fost folosită pentru acoperirea datoriilor restante.  (3) Dacă fondul de rulment a fost utilizat parțial sau total, acesta se va reconstitui în luna următoare utilizării.  (4) Chiria va fi indexată anual cu indicele de inflaţie comunicat de Direcţia Judeţeană de statistică Maramureș, pentru anul anterior, începând cu 31 martie a anului în curs.  (5) Locatarul, în baza art. 20 din Legea nr. 448/2006 privind protecţia şi promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi a certificatului nr......../ de încadrare în grad de handicap grav, este scutit de plata chiriei aferentă locuinţei închiriate, începând cu data de .......... până la data de......................, când expiră valabilitatea certificatului de încadrare în grad de handicap al titularului/membrului de familie. | | **CAP.III. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR PRIVIND FOLOSIREA ŞI ÎNTREŢINEREA LOCUINȚEI** | | **Art.7. Proprietarul prin administrator** se obligă: | | (1) Să predea locatarului locuinţa în stare normală de folosinţă; | | (2) Să ia măsuri pentru repararea şi menţinerea în stare de siguranţă în exploatare şi funcţionalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinţei; | | (3) Să întreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă a clădirii, elementele de construcţie exterioare ale clădirii (acoperiş, faţadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curţile şi grădinile, precum şi spaţiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);  (4) Să întreţină în bune condiţii instalaţiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalaţii de alimentare cu apă, de canalizare, instalaţii de încălzire centrală şi de preparare a apei calde, instalaţii electrice şi de gaze, centrale termice, crematorii, instalaţii de colectare a deşeurilor, instalaţii de antenă colectivă, telefonie etc.). | | **Art.8. Locatarul** se obligă:  (1) Să achite chiria în condițiile stabilite în art. 5.  (2) Să achite lunar cheltuielile aferente utilităților și serviciilor furnizate.  (3) 3.1.Cheltuielile aferente utilităților se calculează proporţional cu suprafaţa locativă închiriată, pentru consumurile de gaz și energie necesare pentru încălzire, pe perioada facturată în lunile când acesta se furnizează (alin 2.1, 2.2).  3.2.Plata serviciilor și utilităților comune furnizate se efectuează până cel târziu la data de 30 a lunii următoare pentru luna expirată în contul nr. RO17TREZ24A700330200103X, deschis la Trezoreria Baia Mare sau la caseria Primăriei, str. Someș, nr. 17;  3.3. Cuantumul utilităților pentru fiecare unitate locativă se va afișa lunar la loc vizibil într-un tabel, pe scara blocului pentru luare la cunoștiință de către locatar.  3.4. Locatarul poate contesta calculul utilităților în termen de 10 zile de la afișare, în scris la Primăria Orașului Șomcuta Mare. După acest termen calculul utilităților necontestate și evidențiate în tabelul afișat se consideră acceptate tacit de către locatar.  (4) Să achite, până la data încheierii contractului de închiriere sau eșalonat, contravaloarea garanției -fond de rulment- pentru locuința socială, în suma de 500 lei și să-l reconstituie în cazul în care a fost utilizat, total sau parțial. | |
| (5)Să efectueze lucrările de întreţinere, de reparaţii sau de înlocuire a elementelor de construcţii şi instalaţii din folosinţa exclusivă. |
| (6) Să repare sau să înlocuiască elementele de construcţii şi instalaţii deteriorate din folosinţa comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparaţii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcţii, instalaţii, obiectele şi dotările aferente. |
| (7) Să asigure curăţenia şi igienizarea în interiorul locuinţei şi la părţile de folosinţă comună pe toată durata contractului de închiriere. |
| (8) Să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancţiunea rezilierii contractului de închiriere.  (9) Să nu subînchirieze sau să cesioneze în tot sau în parte obiectul prezentului contract precum  să nu trasmită dreptul de locuire sau să schimbe destinaţia locuinţei, caz în care va suporta şi daunele  aduse locuinţei sau clădirii, după caz;  (10) Să nu execute modificări ale construcţiei, fără acordul locatorului;  (1l) Să aducă la cunoștința locatorului orice modificare intervenită faţă de condiţiile iniţiale care  au stat la baza repartizării locuinţei sociale (număr membrii, deținere în proprietate/folosință  autoturism etc) sub sancţiunea rezilierii contractului de închiriere. |
| (12) Să predea proprietarului, la incetarea contractului, locuinţa în stare de folosinţă şi curăţenie şi cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare, întocmit la preluarea locuinţei. |
| **IV. ÎNCETAREA DE DREPT ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI**  **Art.9.** Prezentul contract încetează:  a) de drept, la expirarea termenului contractual, dacă părţile nu convin asupra reînoirii  contractului;  b) prin acordul părţilor, cu condiţia notificării prealabile într-un termen de 30 de zile;  c) la pieirea locuinţei, din cauză de forţă majoră.  d) locatarul poate denunţa unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de  preaviz de cel puţin 60 de zile.  **Art. 10.** Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele situaţii:  a) locatarul nu a achitat chiria cel puţin 3 luni consecutive. Locatarul nu a achitat la termen, timp de 3 luni consecutive, cheltuielile privind utilitățile și serviciile furnizate.  b) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta,  instalaţiilor precum şi oricăror bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părţi ale acestora;  c) locatarul are un comportament care face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea  normală a locuinţei;  d) locatarul nu a respectat clauzele contractuale şi/sau prevederile art. 49 din Legea  nr.114/1996 privind locuinţele, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;  e) locatarul a parăsit locuinţa - nefolosirea de către cei înscriși în contract a locuinței sociale mai mult de 30 de zile neîntrerupte;  f) locatarul nu şi-a achitat obligaţiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei  luni consecutive;  g) venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în doi ani fiscali consecutivi, depăşeşte  nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea nr.114/1996 privind locuinţele, republicată, cu  modificările şi completările ulterioare;  h) locatarul a schimbat destinaţia spaţiului;  i) locatarul nu a notificat Direcţiei de Asistenţă Socială a Primăriei Orașului Șomcuta Mare, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită faţă de condiţiile iniţiale care au stat la baza repartizării locuinţei sociale.  j) în situaţia în care se constată modificări față de condițiile inițiale și nu sunt îndeplinite  criteriile de eligibilitate pentru a beneficia de locuinţă socială;  k) în cazul în care, cu ocazia a 2 verificări consecutive, se constată că locuinţa este ocupată de  către alte persoane decât titularul şi persoanele menţionate în contract.  l) în situaţia în care locatarul nu constituie fondul de rulment conform prevederilor prezentului contract,  m) locatarul sau un membru al familiei dobândeşte bunuri imobile sau mobile, a beneficiat de  sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe sau deţine, în calitate de locatar, o altă locuinţă, din fondul locativ de stat, ulterior încheierii prezentului contract.  n) în termen de 30 zile de la data înregistării decesului, dacă persoanele prevăzute la cap.II,  pct.2.3 din prezentul contract, nu au depus cerere de închiriere.  o) în termen de 30 de zile de la data înștiințării, când imobilul în care este situată locuința urmează să intre în reparații capitale, în scopul reabilitării lui.  p) locatarul sau alte persoane precizate în contractul de închiriere păstrează o stare vădit insalubră a locuinței sociale, împrejurare constatată de cel puțin 2 ori în decursul unei luni; de către personalul locatorului.  În aceste cazuri locatarul este obligat să predea locuinţa în termen de 30 zile de la data  notificării de reziliere. |
| **V. CLAUZE SPECIALE:**  **Art.11.** Locatarul este obligat să permită examinarea bunului de către locator la intervale de timp rezonabile în raport cu natura şi destinaţia bunului, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinţei bunului**.**  **Art. 12.** Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare (Codul Civil, etc.)privind  la răspunderea locatarului în caz de incendii sau stricăciuni aduse imobilului ori în cazul altor pagube  pricinuite locatorului.  **Art. 13.** Prezentul contract constituie titlu executoriu.  **Art.14.** Refuzul părăsirii locuinței de către locatar sau orice alt utilizator al locuinței, la împlinirea termenului contractual sau la încetarea contractului înainte de termen, în oricare din modalitățile prevăzute în cap. IV, constituie locuire fără forme legale și da dreptul administratorului, în calitate de reprezentant al proprietarului să procedeze la evacuare și eliberarea spațiului.  **Art.15.** (1) Pentru perioada cuprinsă între data încetării contractului de închiriere și data eliberării efective a locuinței, utilizătorul locuinței, fost locatar, este obligat la plata chiriei și majorărilor de întârziere precum și a valorii utilităților și serviciilor.  (2) Împrejurarea eliberării locuinței benevol sau prin evacuare, va fi consemnată într-un proces verbal încheiat de personalul locatorului. |
| Prezentul contract s-a încheiat astăzi , în 3 exemplare, 2 pentru locator, iar unul a fost predat locatarului. |
|  |

**PROPRIETAR (LOCATOR) LOCATAR**

**ORASUL SOMCUTA MARE**

**PRIMAR**

**BUDA GHEORGHE IOAN**

**SERVICIUL ECONOMIC**

**BOT TATIANA**

**SECRETAR GENERAL**

**TOMA ALIN FLORIN**

ANEXA nr. 2 la

REGULAMENTUL

Privind repartizarea şi închirierea locuinţelor sociale aparţinând Orașul Șomcuta Mare

ANEXA la Contractul de închiriere nr..................

PROCES - VERBAL

Încheiat astăzi.......……....

* + 1. **PĂRŢILE**

**1. Orașul Șomcuta Mare**, reprezentat prin domnul primar Buda Gheorghe Ioan și prin doamna Bot Tatiana, șef Serviciu Economic, cu sediul administrativ pe strada Someș, nr. 17 din orașul Șomcuta Mare, cod fiscal 3694829, tel 0262280055, fax 0262281080, email primaria.somcutamare@gmail.com,în calitate de ADMINISTRATOR,  denumit în continuare

**LOCATOR,**

Şi

**2.D-l/D-na..........................................**,avândC.N.P. .................................,legitimat cu ................, seria ............. nr. ............................, eliberată de SPCLEP Șomcuta Mare la data , în calitate de **CHIRIAŞ,** denumit în continuare **LOCATAR** ,

* + 1. **OBIECTUL PROCESULUI-VERBAL**

Obiectul prezentului proces-verbal îl constituie predarea-primirea spaţiului cu destinaţia de locuinţă socială situată în Șomcuta Mare,str......................................

Starea în care se predă și se preia locuința este următoarea:

a) pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc.)

………………………………………………………………………………………………..........

………………………………………………………......................................................................

b) ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, druckerele, broaștele, cremoanele, geamurile, etc.)

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………...................................................................

c) instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, aplicele, tablourile electrice, globurile, candelabrele, etc.)

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………...................................................................

d) instalația de încalzire (conducte aparente, calorifere etc.)

………………………………………………………………………………………………………............................................................................................................................................................

e) instalația sanitară (baie, cadă, dusuri, vase, scaune și capace WC, chiuvete, lavoare, bucătării, robinete, etc.)

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………...................................................................

f) altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, etc.)

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….......................................................................................................................................

Prezentul proces verbal conține și fișa de inventariere.

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

LOCATOR LOCATAR

ORAȘUL ȘOMCUTA MARE

Prin

PRIMAR –

BUDA GHEORGHE IOAN

ȘEF SERVICIU ECONOMIC BOT TATIANA

AVIZAT- SECRETAR GENERAL

TOMA ALIN FLORIN