



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL



CERTIFICARI MRC-OCS SR EN ISO 9001:2015 410/C SR EN ISO 14001:2015 223/M SR OHSAS 18001:2008 190/HS SR ISO/CEI 27001:2013 019/SI www.primariavl.ro

HOTĂRÂREA NR.396

**privind actualizarea unor contracte de închiriere pentru
locuințele sociale și prelungirea duratei acestora**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședința ordinară la data de 31 octombrie 2017, la care participă toți cei 23 de consilieri în funcție ;

Luând în discuție Raportul nr.41273 din data de 24.10.2017, întocmit de Direcția Dezvoltare Locală, prin care se propune :

- actualizarea clauzelor contractelor de închiriere pentru locuințele sociale situate în Râmnicu Vâlcea, strada Nicolae Iorga, blocurile B01, B02, B03, B04, B05, C01, C02, și pe strada Mihai Eminescu, blocurile B13 și B14, potrivit legislației în vigoare la această dată, modelul de contract urmând a fi utilizat pentru toate contractele de închiriere a unei locuințe sociale, încheiate sau preluate după data aprobării acestuia ;

- prelungirea pentru o perioadă de 5 ani, respectiv până la data de 31.12.2022, a duratei contractelor de închiriere pentru locuințele sociale situate în Râmnicu Vâlcea, strada Nicolae Iorga, blocurile B01, B02, B03, B04, B05, C01, C02, precum și pe strada Mihai Eminescu, blocurile B13 și B14;

- aprobarea documentelor în baza cărora se poate prelungi durata contractelor de închiriere pentru locuințele susmenționate ;

- împuternicirea Administratorului Public al municipiului să semneze contractele de închiriere pentru locuințele enumerate mai sus ;

Văzând rapoartele cuprinzând avizele comisiilor de specialitate nr.1, pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor; nr.2, de buget-finanțe, prognoze economico-sociale; nr.3, pentru servicii publice și comerț, întreprinderi mici și mijlocii, administrarea domeniului public și privat, agricultură și nr.5, pentru învățământ, culte, sănătate, cultură, protecție socială, activități sportive și de agrement;

Având în vedere faptul că prin hotărârea nr.171/2002, Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea a aprobat listele de priorități pentru repartizarea a 140 de locuințe sociale realizate în cadrul obiectivului de investiții "Ansamblul de locuințe sociale Ostroveni 5", contractele de închiriere cu beneficiarii fiind încheiate pentru o perioadă de 5 ani, respectiv până la data de 30.04.2008 ; ulterior, prin hotărârile nr.105/2008, nr.339/2009 și respectiv nr.307/156/2012 durata acestor contracte a fost prelungită până la data de 31.12.2017, aceasta fiind și data la care expiră și contractele de închiriere pentru locuințele sociale achiziționate de municipiul Râmnicu Vâlcea în anul 2001, respectiv : apartamentul nr.40, situat pe strada Mihai Eminescu, blocul B13, scara D și apartamentul nr.40, situat pe strada Mihai Eminescu, blocul B14, scara E ;

În temeiul prevederilor art.44 din Legea nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform cărora perioada de valabilitate a contractelor de închiriere poate fi prelungită la solicitarea beneficiarilor de locuință, pe baza declarațiilor de venit și a actelor doveditoare;

În baza art.36 alin.(2), art.45, alin.(3) și art.115 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Întrunind 23 de voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă" și 0 abțineri,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se actualizează clauzele contractelor de închiriere pentru locuințele sociale situate în Râmnicu Vâlcea, strada Nicolae Iorga, blocurile B01, B02, B03, B04, B05, C01, C02, și pe strada Mihai Eminescu, blocurile B13 și B14, potrivit legislației în vigoare la această dată, conform modelului anexat, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Modelul de contract aprobat conform alin.(1) se va utiliza pentru toate contractele de închiriere a unei locuințe sociale, încheiate sau prelungite după data aprobării acestuia.

Art.2. (1) Durata contractelor de închiriere pentru locuințele sociale situate în municipiul Râmnicu Vâlcea, strada Nicolae Iorga, blocurile B01, B02, B03, B04, B05, C01, C02, precum și pe strada Mihai Eminescu, blocurile B13 și B14, se prelungește pentru o perioadă de 5 ani, respectiv până la data de 31.12.2022.

(2) Prelungirea duratei contractelor de închiriere pentru locuințele menționate la alin.(1) se face pe baza următoarelor documente :

- Cerere privind prelungirea duratei contractului de închiriere;
- Copii după actele de identitate și de stare civilă ale tuturor membrilor familiei (soț, soție, copii): cărți identitate, certificate naștere, certificat căsătorie, hotărâre divorț (după caz) – *dacă au intervenit modificări față de documentele existente la dosar*;
- **Declarație/declarații pe propria răspundere**, autentificată/autentificate din care rezultă că titularul contractului de închiriere și după caz, soțul/soția acestuia, copiii majori și/sau alte persoane aflate în întreținerea sa, **inclusiv copiii minori**:
 - nu dețin și nu au deținut în proprietate/coproprietate o locuință;
 - nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
 - nu dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat sau din fondul locativ al Municipiului Râmnicu Vâlcea;
 - nu au fost evacuați dintr-o locuință sau spațiu de locuit, proprietate de stat sau proprietate a municipiului Râmnicu Vâlcea, pentru nerespectarea clauzelor contractuale.

Fac excepție coproprietarii locuințelor obținute prin moștenire, în indiviziune, în situația în care cota obținută nu satisface exigențele

minimale de suprafață prevăzute de anexa nr.1 din Legea 114/1996, republicată.

- Acte doveditoare ale **venitului net** realizat în perioada **noiembrie 2016 – octombrie 2017 (detaliat pe fiecare lună în parte)** de către titular și ceilalți membri ai familiei (soț, soție, copii, alte persoane aflate în întreținere, după caz) : adeverință salariat, cupon pensie, ajutor șomaj, indemnizații, alocații copii, declarație de venit, declarație autenticată din care să rezulte că titularul/membrii familiei nu realizează venituri și perioada pentru care nu au realizat venituri - însoțită de adeverință de venit de la Administrația Județeană a Finanțelor Publice Vâlcea, alte acte doveditoare după caz.

(3) Contractele de închiriere a locuințelor pentru care a fost demarată procedura de reziliere nu se prelungesc, urmând ca, funcție de soluția instanței, să se procedeze în consecință.

Art.3. Se împuternicește Administratorul Public al municipiului să semneze contractele de închiriere pentru locuințele sociale ce fac obiectul prezentei hotărâri.

Art.4. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Dezvoltare Locală din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

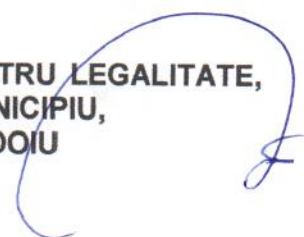
Art.5. Prezenta hotărâre se comunică în copie:

- Instituției Prefectului – județul Vâlcea ;
- Primarului municipiului Râmnicu Vâlcea ;
- Direcției Dezvoltare Locală;
- Direcției Economico – Financiare.

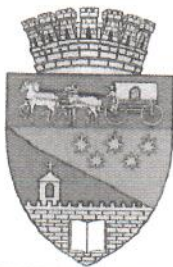
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Florentina Adina DOBRETE



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR MUNICIPIU,
jurist Ion DIDOIU



Râmnicu Vâlcea, 31 octombrie 2017



RÂMNICU VÂLCEA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

Râmnicu Vâlcea, General Praporgescu 14, 240182, Jud. Vâlcea
tel: +40-250-731016 fax: +40-250-731843 primaria@primariavl.ro



www.primariavl.ro

CERTIFICARI MRC-OCS

SR EN ISO 9001:2015 410/C

SR EN ISO 14001:2015 223/M

SR OHSAS 18001:2008 190/H

SR ISO/CEI 27001:2013 019/SI

Nr. _____ / _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

locuință socială



ANEXA Nr. _____ la
HOTĂRÂREA
CONSILIULUI LOCAL
Nr. 396 din 31.10.2017

Între **MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA** – cu sediul administrativ în Râmnicu Vâlcea, strada General Praporgescu nr.14, reprezentat legal prin primar _____ în calitate de locator / proprietar

și

doamna/domnul _____ cu domiciliul în Râmnicu Vâlcea, str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____ ap. _____, jud. VÂLCEA legitimat cu carte de identitate seria _____ nr. _____ eliberat de _____, la data de _____, CNP _____, în calitate de locator / chiriaș

în baza Legii nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile art. 1777 și următoarele din Codul civil și ale _____, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

Cap. 1. Obiectul contractului

Art. 1.1. Obiectul contractului îl constituie închirierea **locuinței sociale** situată în Râmnicu Vâlcea, strada _____ nr. _____, bloc _____, etaj _____, apartament _____, județul Vâlcea, în suprafață utilă de _____ mp, compusă din _____ camere, în suprafață de _____ mp, respectiv:

Living	
Dormitor	

și **dependințe** în suprafață de _____ mp:

Bucătărie	
Baie	
Hol	
Debara	
Balcon	

împreună cota parte din suprafețele de folosință comună.

Art. 1.2. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa, respectiv:

Nr. crt.	Numele si prenumele	Data nașterii	calitate

--	--	--	--

Art. 1.3. Locuința descrisă la cap. I se predă în stare de folosință **corespunzătoare**, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire încheiat între proprietar și chiriaș, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezentul contract.

Cap. 2. Durata contractului

Art. 2.1. Durata contractului este _____ ani, respectiv de la data _____ până la _____.

Art. 2.2. La expirarea termenului, contractul poate fi reînnoit în condițiile legii, părțile – de comun acord – putând prelungi durata contractului în baza solicitării scrise a chiriașului, prezentată cu **30 de zile** înainte de expirarea termenului contractului, dacă respectă în continuare condițiile de acces prevăzute de legislația în vigoare pentru atribuirea unei locuințe sociale.

Cap. 3. Chiria aferentă locuinței închiriate

Art. 3.1. Chiria nominală aferentă este de _____ lei/lună conform prevederilor O.U.G. nr. 40/1999, a H.G. nr. 310/2007 și H.C.L. nr. _____, și se suportă astfel:

a) integral de către chiriaș în situația în care 10% din venitul net lunar calculat pe ultimele 12 luni, pe familie, depășește chiria nominală;

b) 10% din venitul net lunar calculat pe ultimele 12 luni/familie de către chiriaș și diferența până la valoarea nominală a chiriei prin subvenție de la bugetul local.

Art. 3.2. Cota parte pe care o suportă chiriașul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor familiei acestuia, în baza documentelor depuse de locatar.

Art. 3.3. Chiria se datorează începând cu data de _____ și se achită în numerar la casieria din cadrul Primăriei Municipiului Rm. Vâlcea sau prin virament bancar în contul _____, până la sfârșitul fiecărei luni pentru luna în curs.

Art. 3.4. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare asupra sumei datorate de 1% pe lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare celei în care a fost stabilit termenul de plată. Procentul pentru calculul majorărilor de întârziere nu este fix pe toată perioada locațiunii acesta putând fi modificat, fără a fi necesar acordul locatarului, prin Hotărâri de Guvern sau Ordine ale Ministerului Finanțelor, sau alte acte normative specifice și va fi la nivelul celor stabilite pentru impozitele și taxele datorate bugetului local.

Art. 3.5. Pe durata închirierii, cuantumul chiriei se va putea modifica :

- prin Hotărâre a Consiliului Local, conform legislației în vigoare;
- prin legi speciale.

Modificarea chiriei va opera de drept, fără a fi necesar acordul locatarului, imediat ce actele normative care o reglementează vor intra în vigoare.

Cap. 4. Obligațiile părților

Art. 4.1. Proprietarul se obligă:

- să predea chiriașului locuința în stare corespunzătoare de folosință, pe bază de proces verbal de predare - primire.

Art. 4.2. Chiriașul se obligă:

a) să ia în primire locuința care face obiectul prezentului contract pe bază de proces verbal de predare-primire;

b) să folosească locuința cu prudență și diligență, exclusiv potrivit destinației prevăzute în prezentul contract. Această obligație este asumată de chiriaș și pentru persoanele care locuiesc împreună

cu el în baza prezentului contract, precum și pentru cele cărora le-a îngăduit, în orice mod, folosirea sau accesul în locuință;

c) să plătească chiria aferentă locuinței, conform prevederilor Cap. 3 din prezentul contract;

d) să nu efectueze modificări sau transformări neautorizate ori fără acordul proprietarului;

e) să apere locuința, ce face obiectul prezentului contract, împotriva oricăror atingeri aduse de terți proprietății sau posesiei asupra acesteia;

f) să suporte toate prejudiciile produse unui alt apartament ori spațiu din respectivul condominiu, dacă acestea au fost provocate de el, membrii familiei sale, sau de orice alte persoane cărora le-a îngăduit, în orice mod, folosirea sau accesul în imobil, fără niciun fel de pretenții din partea locatorului;

g) să suporte toate cheltuielile de remediere/reparare/înlocuire a degradărilor aduse bunului închiriat (inclusiv centralei termice) în timpul folosinței sale, atât de el și membrii familiei sale, precum și orice alte persoane cărora le-a îngăduit, în orice mod, folosirea sau accesul în locuință. Aceste cheltuieli vor fi suportate exclusiv de către locatar, fără niciun fel de pretenții din partea locatorului;

h) să efectueze lucrările de remediere/reparare/înlocuire a degradărilor (inclusiv ca urmare a folosirii necorespunzătoare) aduse elementelor de construcții, instalații etc. din folosința comună, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, provocate de el sau de membrii familiei sale, precum și orice alte persoane cărora le-a îngăduit, în orice mod, folosirea sau accesul la acele elemente. Aceste cheltuieli vor fi suportate exclusiv de către locatar, fără nici un fel de pretenții din partea locatorului. În cazul în care persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

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

j) să permită locatorului accesul în locuință în vederea verificării modulului în care acesta respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și întreținerea locuinței;

k) să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere;

l) să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociației locatari din care face parte, cota de contribuție ce îi revine la cheltuielile acelei asociații, inclusiv cele aferente fondurilor din asociație (ex. fondul de reparații). Plata acestor cheltuieli se va face la asociația de locatari a blocului, la termenele stabilite de legile speciale;

m) să nu subînchirieze locuința, să nu transmită dreptul de locuire și să nu schimbe destinația spațiului închiriat;

n) să notifice locatorului dobândirea în proprietate de către el și/sau de către ceilalți membrii de familie cu care locuiește împreună, a unei locuințe, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la data dobândirii acesteia;

o) să încheie contractele de furnizare a energiei electrice și a gazelor naturale în nume propriu;

p) la încetarea, din orice motive, a prezentului contract, să predea locatorului locuința, cu obiectele de inventar trecute în procesul – verbal de predare-primire întocmit la preluarea ei, în stare de folosință și curățenie corespunzătoare, în caz contrar va suporta toate prejudiciile/ cheltuielile prilejuite de repararea/înlocuirea acestor bunuri.

Cap. 5. Nulitatea și rezilierea contractului

Art. 5.1. Contractul de închiriere este lovit de nulitate absolută în situația în care se constată că chiriașii au prezentat documente neconforme cu realitatea, pe baza cărora au beneficiat de repartizarea locuinței.

Art. 5.2. În acest caz locatarul nu poate solicita restituirea chiriei, a cheltuielilor de întreținere sau a cheltuielilor ce decurg din folosirea părților și instalațiilor comune ale clădirii aferente perioadei cât a folosit locuința, precum și orice alte cheltuieli aferente locuinței.

Art. 5.3. Chiriașul va fi ținut să respecte toate obligațiile asumate de el prin prezentul contract, până la constatarea nulității absolute și eliberarea locuinței închiriate/evacuarea din locuință.

Art. 5.4. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

5.4.1. la cererea chiriaşului;

5.4.2. la cererea locatorului dacă:

a) chiriaşul nu a achitat chiria cel puţin 3 luni consecutive;

b) chiriaşul, membrii familiei sale sau orice altă persoană căreia i-a îngăduit în orice mod folosirea sau accesul în locuinţă ori în spaţiile din folosinţa comună, au pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor, precum şi oricăror alte bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părţi ale acestora;

c) chiriaşul, membrii familiei sale sau orice alte persoane cărora le-a îngăduit, în orice mod, folosirea sau accesul în locuinţă ori în imobilul din care face parte locuinţa, au un comportament care face imposibilă convieţuirea cu celelalte persoane care locuiesc în respectivul condominiu sau în imobilele aflate în vecinătate, ori împiedică folosirea normală a locuinţei sau a părţilor comune;

d) chiriaşul subînchiriază locuinţa / transmite dreptul de locuire sau schimbă destinaţia spaţiului închiriat, în acest caz fiind ţinut şi la suportarea eventualelor daune aduse locuinţei sau clădirii, după caz;

e) chiriaşul nu a achitat cheltuielile de întreţinere cel puţin 3 luni consecutiv;

f) chiriaşul nu a achitat, în termen de 90 de zile, cotele părţi din contravaloarea lucrărilor de reparaţii efectuate de asociaţie, repartizate conform listei de plată;

g) în cazul în care venitul mediu net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depăşeşte cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare;

h) chiriaşul nu a respectat clauzele contractuale şi/sau prevederile legale în materie;

i) chiriaşul nu a folosit locuinţa pe o perioadă de 6 luni. Dovada nefolosirii locuinţei de către chiriaş sau membrii familiei acestuia se face prin:

- relaţii luate de la Asociaţia de Locatari ;
- relaţii luate de la vecini;
- extrase de pe listele de întreţinere.

Cap. 6. Încetarea contractului

Art. 6.1. Contractul încetează în următoarele cazuri:

a) la expirarea duratei contractului (termenului de închiriere) prevăzută la Cap. 2 al prezentului contract, dacă nu s-a convenit prelungirea;

b) în cazul dispariţiei bunului ce face obiectul prezentului contract;

c) în cazul în care interesul local o impune, prin denunţare unilaterală de către locator, fără a se percepe daune, cu obligaţia acestuia de a notifica locatarului intenţia de denunţare unilaterală a contractului cu cel puţin 60 de zile înainte, cu precizarea expresă a motivelor pe care s-a fundamentat hotărârea sa (modificarea regimului juridic, economic, tehnic al imobilului, etc) ;

d) de drept, fără punere în întârziere şi fără altă formalitate prealabilă în situaţia în care locatarul sau oricare membru al familiei sale dobândeşte în proprietate/coproprietate o locuinţă. Fac excepţie de la această prevedere coproprietarii locuinţelor obţinute prin moştenire, în indiviziune, în situaţia în care cota obţinută nu satisface exigenţele minimale de suprafaţă prevăzute de anexa nr.1 din Legea 114/1996, republicată;

e) în termen de 30 (treizeci) de zile de la data înregistrării decesului titularului contractului de închiriere, dacă persoanele îndreptăţite prin lege nu au solicitat locuinţa sau dacă acestea nu îndeplinesc criteriile de acces la o locuinţă socială;

Art. 6.2 Încetarea contractului în condiţiile prevăzute la art. 6.1 nu va avea niciun efect asupra obligaţiilor deja scadente.

Cap. 7. Evacuarea chiriaşului

Art. 7.1 Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriaşului se face în baza unei hotărâri judecătoreşti.

Art. 7.2 Chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract, a cheltuielilor de întreținere, a cheltuielilor ce decurg din folosirea părților și instalațiilor comune ale clădirii și a cotelor părți din contravaloarea lucrărilor de reparații aferente locuinței închiriate, până la data procesului verbal întocmit cu ocazia evacuării, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate proprietarului până la acea dată.

Cap. 8. Forta majoră

Art. 8.1. În caz de forță majoră niciuna din părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător a oricărei obligații contractuale.

Cap. 9. Notificări

Art. 9.1 Orice notificare făcută între părți este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la domiciliul, reședința cunoscută ori la locul ales de chiriaș în vederea comunicării corespondenței, respectiv la sediul proprietarului prevăzut în partea introductivă a prezentului contract, sau dacă cealaltă parte semnează de primire pe notificare.

Art. 9.2 În cazul în care notificarea se face prin poștă, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare de oficiul poștal primitor sau la data afișării acesteia la domiciliul, reședința cunoscută ori la locul ales de chiriaș în vederea comunicării corespondenței, după caz.

Art. 9.3 Dacă notificarea se trimite prin telefax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

Cap. 10. Litigii

Art. 10.1. Părțile au convenit ca toate neînțelegerile privind valabilitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă, de reprezentanții lor.

Art. 10.2. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente.

Cap. 11. Alte clauze convenite între părți

Art. 11.1. Orice modificare legislativă în materie, duce la modificarea clauzelor prezentului contract, în acest sens urmând a se încheia un act adițional.

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

PROPRIETAR,
Municipiul Râmnicu Vâlcea

CHIRIAȘ,

Președinte de ședință,

Secretar municipiu,

