

„Proiect de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu construite de Agenția Națională pentru Locuințe în Orașul Ineu, județul Arad ”

adus la cunoștință publică în data de 29.06.2022

Nr. 14.457/29.06.2022

Călin – Ilie Abrudan, Primarul Orașului Ineu,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003, transmit următorul

ANUNȚ

Începând cu data de Miercuri, 29.06.2022, la avizierul Primăriei Orașului Ineu este afișat **„Proiect de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu construite de Agenția Națională pentru Locuințe în Orașul Ineu, județul Arad ”** și documentația aferentă.

Până în data de 11.07.2022, la registratura Primăriei Orașului Ineu, cei interesați pot depune în scris recomandări, sugestii și opinii privind aceste documente.

Informații suplimentare pot fi solicitate începând cu data de 29.06.2022, la secretariatul din cadrul Primăriei.

**PRIMAR,
CĂLIN - ILIE ABRUDAN**

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu construite de Agenția Națională pentru Locuințe în Orașul Ineu, județul Arad

Consiliul Local al Orașului Ineu, întrunit în ședință _____ în data de _____,

Având în vedere:

- inițiativa și referatul de aprobare nr.14457/29.06.2022 al Primarului Orașului Ineu – dl. Călin-Ilie Abrudan;
- raportul de specialitate nr.14458/29.06.2022 al d-nei director executiv Adriana Stancu - Direcția Economică, d-nei consilier juridic Raluca-Viorela Berzovan - Compartimentul Juridic și al d-lui consilier Roland-Haralambie Stancu - delegat cu exercitarea atribuțiilor corespunzătoare funcției de consilier din cadrul Compartimentului Domeniul Public și Privat din cadrul Primăriei Orașului Ineu, potrivit Dispoziției nr.56/09.02.2022 a Primarului Orașului Ineu;
- avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Orașului Ineu;
- prevederile art.7¹ alin.(3)-(4) și alin.(6) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe - republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.18, art.19, art.20 alin.(2)-(3) și art.22 din alin.(8) lit.d) din H.G. nr.719/2016 pentru aprobarea Programului „Construcția de locuințe de serviciu”;
- prevederile Legii locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile H.G. nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile O.U.G. nr.40/1999 privind protecția chirșilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit.c)-d), alin.(7) lit.q), art.139 alin.(3) lit. g) și art.196 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

Art. 1 – Se aprobă Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu construite de Agenția Națională pentru Locuințe în Orașul Ineu, județul Arad, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Direcția Economică, Compartimentul Juridic și Compartimentul Domeniul Public și Privat din cadrul Primăriei Orașului Ineu și se comunică cu:

- Instituția Prefectului – Județul Arad;
- Primarul Orașului Ineu;
- Direcția Economică;
- Compartimentul Juridic;
- Compartimentul Domeniul Public și Privat;
- Secretarul General al Orașului Ineu.

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
CĂLIN-ILIE ABRUDAN**

**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL
ORAȘULUI INEU
NICOLETA-ANCUȚA RADA**

REGULAMENT
privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu construite de Agenția
Națională pentru Locuințe în Orașul Ineu, județul Arad

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1 – (1) Locuințele de serviciu din fondul locativ al Orașului Ineu construite de Agenția Națională pentru Locuințe se închiriază funcționarilor publici și angajaților din cadrul U.A.T. Oraș Ineu.

(2) U.A.T. Oraș Ineu poate încheia protocoale de colaborare cu alte instituții publice locale prin care stabilește ca locuințele de serviciu să fie repartizate și personalului acestor instituții, în situația existenței unor locuințe disponibile. Protocoalele de colaborare se supun aprobării Consiliului Local al Orașului Ineu.

Art. 2 – Repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu pentru persoanele prevăzute la art. 1 se face în conformitate cu prevederile H.G. nr.719/2016 pentru aprobarea Programului „Construcția de locuințe de serviciu”, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, Legii locuinței nr.114/1996 - republicată, cu modificările și completările ulterioare, care se completează cu dispozițiile Codului civil privind contractul de locațiune, ale H.G. nr.1.275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările ulterioare, O.U.G. nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale prezentului regulament.

Art. 3 – (1) Prezentul regulament se aplică în vederea atribuirii locuințelor de serviciu din fondul locativ al Orașului Ineu.

(2) Prin fond locativ al Orașului Ineu, în accepțiunea prezentului regulament, se înțeleg locuințele aflate atât în proprietatea, cât și în administrarea U.A.T. Oraș Ineu.

Art. 4 – Beneficiază de locuință de serviciu funcționarii publici și angajații din cadrul U.A.T. Oraș Ineu, precum și personalul din instituții publice locale cu care se încheie protocoale de colaborare, care nu dețin sau nu au deținut, individual sau în comun, împreună cu soții lor, în proprietate o locuință pe raza teritorială a U.A.T. Oraș Ineu, indiferent de modul în care a fost dobândită, cu excepția cotelor-părți din locuințe dobândite prin moștenire.

Art. 5 – (1) Nu beneficiază de locuință de serviciu funcționarii publici și angajații din instituțiile publice care:

- a) au înstrăinat o locuință în Orașul Ineu sau dețin în proprietate o locuință în Orașul Ineu;
- b) au beneficiat de sprijinul statului pentru realizarea unei locuințe pe raza teritorială a Orașului Ineu.

(2) Neeligibilitatea pentru atribuirea unei locuințe de serviciu există și în cazul în care soțul/soția solicitantului se află în una din situații menționate la alin.(1).

CAPITOLUL II – CRITERIILE PENTRU STABILIREA ORDINII DE PRIORITYATE ÎN SOLUȚIONAREA CERERILOR DE LOCUINȚE DE SERVICIU ȘI ÎN REPARTIZAREA LOCUINȚELOR DE SERVICIU

Art. 6 – La atribuirea unei locuințe de serviciu, se va ține seama de următoarele criterii de ierarhizare (C):

- C1 - Situația locativă actuală;
- C2 - Starea civilă actuală;
- C3 - Starea de sănătate actuală;
- C4 - Vechimea cererii solicitantului;
- C5 - Nivelul de studii și/sau pregătire profesională;
- C6 - Situații locative sau sociale deosebite;
- C7 - Venitul mediu net lunar/membru de familie;
- C8 - Vechimea în instituția publică a solicitantului.

Art. 7 – Punctajul acordat în cadrul fiecărui criteriu prevăzut la art. 6 este următorul:

1. C1 - Situația locativă actuală

- 1.1. Chiriaș în spațiu din fond locativ privat 10 puncte
- 1.2. Tolerat în spațiu 7 puncte
- 1.3. Suprafața locuibilă deținută (cu chirie, tolerat în spațiu): - mp/locatar
 - a) mai mare de 15 mp și până la 18 mp inclusiv 5 puncte
 - b) mai mare de 12 mp și până la 15 mp inclusiv 7 puncte
 - c) 8 mp și până la 12 mp inclusiv 9 puncte
 - d) mai mică de 8 mp 10 puncte

2. C2 - Starea civilă actuală

- 2.1. Starea civilă:
 - a) căsătorit 10 puncte
 - b) necăsătorit 8 puncte
- 2.2. Număr de persoane în întreținere:
 - a) copii:
 - 1 copil 2 puncte
 - 2 copii 3 puncte
 - 3 copii 4 puncte
 - 4 copii 5 puncte
 - > 4 copii 5 puncte
 - + 1 punct pentru fiecare copil
 - b) alte persoane, indiferent de numărul acestora 2 puncte

3. C3 - Starea de sănătate actuală

- 3.1. Membrii familiei suferă de o boală și sunt încadrați în grad de invaliditate ori sunt suferinzi:
 - a) invaliditate grad I 10 puncte
 - b) invaliditate grad II 8 puncte
 - c) invaliditate grad III 6 puncte
 - d) T.B.C. 4 puncte
- 3.2. Boala de care suferă solicitantul sau un alt membru al familiei ori aflat în întreținere necesită, potrivit legii, însoțitor sau o cameră în plus 2 puncte

4. C4 - Vechimea cererii solicitantului

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

5. C5 - Nivelul de studii și/sau pregătire profesională

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

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

6. C6 - Situații locative sau sociale deosebite

6.1. persoane provenite din case de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani	15 puncte
6.2. persoane care au adoptat sau adoptă copii	10 puncte
6.3. persoane evacuate din case naționalizate	5 puncte

7. C7 - Venitul mediu net lunar/membru de familie

7.1. mai mic decât salariul minim pe economie	15 puncte
7.2. între salariul minim pe economie și salariul mediu net pe economie	10 puncte
7.3. peste salariul mediu net pe economie	8 puncte

8. C8 - Vechimea în instituția publică a solicitantului

Pentru fiecare an întreg de vechime	1 punct, fără a se depăși 10 puncte
-------------------------------------	-------------------------------------

CAPITOLUL III – ADMINISTRAREA ȘI REPARTIZAREA LOCUIŢELOR DE SERVICIU

Art. 8 – (1) Stabilirea ordinii de prioritate în repartizarea locuințelor de serviciu se face de către *Comisia de examinare a solicitărilor de locuințe de serviciu construite de Agenția Națională pentru Locuințe în Orașul Ineu, județul Arad și de repartizare a locuințelor spre închiriere*, numită prin Dispoziția Primarului Orașului Ineu, a cărei structură pe specialități, număr de membri și atribuții vor fi aprobate prin hotărâre de consiliu local, hotărâre care se va completa cu prevederile legale în vigoare incidente.

(2) 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, solicitanții a căror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă, precum și funcționarii publici/angajații instituțiilor publice transferați în interes de serviciu. 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).

(3) Lucrările comisiei vor fi consemnate în procese-verbale care trebuie să cuprindă motivele de admitere sau de respingere a cererilor privind atribuirea unei locuințe de serviciu.

(4) Comisia va examina cererile pentru locuințe de serviciu în ordinea de prioritate stabilită și va prezenta, spre aprobare, consiliului local lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință de serviciu.

(5) După aprobare, listele se vor afișa la sediul și pe site-ul fiecărei instituții beneficiare.

(6) Contestațiile cu privire la stabilirea accesului la locuințele de serviciu construite prin Program, precum și la acordarea priorităților în soluționarea cererilor se vor adresa Primarului Orașului Ineu, în termen de 7 zile de la afișarea listelor prevăzute la alin.(5).

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

(8) Repartițiile se propun de către Comisia prevăzută la alin.(1) și se aprobă prin hotărâre a consiliului local în baza și cu respectarea ordinii de prioritate aprobate.

Art. 9 – Cererile pentru atribuirea unei locuințe de serviciu se înregistrează la registratura generală a Primăriei Orașului Ineu și vor fi însoțite de următoarele înscrisuri:

a) declarație pe propria răspundere a solicitantului, încheiată în formă autentică, că nu a înstrăinat și nu deține o locuință proprietate personală sau în coproprietate în localitatea în care își desfășoară activitatea, cu excepția cotelor-părți din locuințe dobândite prin moștenire, că nu a beneficiat de sprijinul statului pentru realizarea unei locuințe pe raza teritorială a orașului Ineu – în original;

b) declarație pe propria răspundere a soțului/soției solicitantului, încheiată în formă autentică, că nu a înstrăinat și nu deține o locuință proprietate personală sau în coproprietate în localitatea în care își desfășoară activitatea, cu excepția cotelor-părți din locuințe dobândite prin moștenire, că nu au beneficiat de sprijinul statului pentru realizarea unei locuințe pe raza teritorială a orașului Ineu – în original;

c) adeverință eliberată de către Serviciul/Compartimentul Resurse Umane din cadrul instituției publice care să ateste calitatea de angajat în instituție, funcția deținută și veniturile solicitantului realizate în ultimele 12 luni – în original;

d) adeverință de la locul de muncă al soțului/soției solicitantului sau orice alte acte eliberate de către autoritățile statului care să dovedească veniturile realizate în ultimele 12 luni ca urmare a desfășurării unei activități generatoare de venituri – în original;

e) documente privind studiile absolvite ale titularului de cerere – în copie conformă cu originalul;

f) actul de identitate al solicitantului și, după caz, al soțului/soției – în copie conformă cu originalul;

g) certificatul de căsătorie al solicitantului – în copie conformă cu originalul;

h) certificatul de naștere al copilului/copiilor, după caz actul de încredințare a copilului/copiilor în plasament – în copie conformă cu originalul;

i) sentință de divorț sau certificat de deces al soțului/soției, dacă este cazul – în copie conformă cu originalul;

j) înscrisuri cu caracter medical, dacă este cazul (suferă de o boală și sunt încadrați în grad de invaliditate ori sunt suferinzi, invaliditate gr. I, gr. II, gr. III, TBC) – în copie conformă cu originalul;

k) contractual de închiriere vizat de Administrația Locală a Finanțelor Publice Ineu sau declarația unică și confirmarea ANAF-ului, dacă este cazul – în copie conformă cu originalul;

l) orice alte acte relevante pentru stabilirea punctajului, în funcție de criteriile indicate.

Art. 10 – (1) Se va urmări ca, la atribuirea locuințelor de serviciu, numărul de camere al locuinței să fie în concordanță cu numărul membrilor de familie.

(2) La atribuirea locuințelor de serviciu se va ține cont, dacă este cazul, și de categoriile de persoane care au dreptul la o cameră în plus, conform anexei nr.1 la O.U.G. nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare, și de bolile, precum și persoanele a căror stare fizică necesită atribuirea unei camere în plus, conform anexei nr.2 la O.U.G. nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL IV – ÎNCHIRIEREA LOCUINTELOR DE SERVICIU CONSTRUITE DE AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE

Art. 11 – (1) Contractul de închiriere va avea următoarele anexe, care vor fi întocmite conform prevederilor legale în vigoare la data încheierii contractului de închiriere, și anume:

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

Contractul de închiriere, precum și cele trei anexe vor fi semnate de către Primarul Orașului Ineu, precum și de către chiriaș.

(2) Contractele de închiriere prevăzute la alin.(1) constituie anexă la raportul de serviciu/contractul individual de muncă al beneficiarilor, iar instituțiile cu care se vor încheia protocoale de colaborare sunt obligate să aducă la cunoștința U.A.T. Oraș Ineu orice modificare la contractele de muncă ale beneficiarilor de locuință de serviciu.

(3) Chiriile pentru locuințele de serviciu se stabilesc în condițiile O.U.G. nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, aprobată cu modificări și completări de Legea nr.241/2001, cu modificările ulterioare, H.G. nr.310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori a unităților administrative-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințe de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome, cu modificările și completările ulterioare, completate cu prevederile legale în vigoare la data încheierii contractelor.

(4) Contractele de închiriere cu privire la locuințele de serviciu se încheie pe o durată de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii cu perioade succesive de 5 ani. Repartiția locuinței își produce efectele pe perioada existenței raportului de serviciu/contractului de muncă al solicitantului în cadrul U.A.T. Oraș Ineu, respectiv a instituțiilor publice locale cu care se încheie protocoale de colaborare, precum și a valabilității condițiilor enumerate la art.4.

(5) Titularii contractelor de închiriere sunt obligați să locuiască în locuințele de serviciu atribuite și le este interzis să subînchirieze către terți, în tot sau în parte, spațiul locativ atribuit cu titlu de locuință de serviciu. În cazul în care se constată, cu ocazia verificărilor, că nu sunt respectate aceste dispoziții, respectiv, locuința este nelocuită mai mult de 3 luni consecutive se va proceda la rezilierea contractului și evacuarea chiriașului. Dacă se constată subînchirierea, contractul de închiriere devine nul de drept.

(6) Închirierea locuințelor de serviciu se face în condițiile prevăzute de H.G. nr.719/2016 pentru aprobarea Programului „Construcția de locuințe de serviciu”, cu modificările și completările ulterioare, Legea locuinței nr.114/1996 - republicată, cu modificările și completările ulterioare, O.U.G. nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, aprobată cu modificări și completări de Legea nr.241/2001, cu modificările ulterioare.

(7) Contractul de închiriere se reziliază înainte de termenul stabilit și în următoarele cazuri:

- a) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile și a dovezii cu privire la plata chiriei și a cheltuielilor cu utilitățile, la zi;
- b) la cererea proprietarului, atunci când chiriașul nu a achitat chiria și/sau cheltuielile cu utilitățile cel puțin 3 luni consecutive, a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără de drept părți ale acestora și/sau are un comportament care face imposibilă conviețuirea cu ceilalți chiriași din imobil sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- c) atunci când se constată că spațiul locativ atribuit cu titlu de locuință de serviciu este nelocuit mai mult de 3 luni consecutive sau este subînchiriat către terți, în tot sau în parte;
- d) pierderea locului de muncă a chiriașului.

(8) În toate cazurile de reziliere chiria se datorează până la predarea efectivă a locuinței.

(9) Contractul de închiriere a locuinței de serviciu încetează de drept la data pierderii valabilității oricăreia dintre condițiile cuprinse la art. 4. În aceste cazuri, locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 de zile de la data încetării activității în cadrul instituțiilor publice de pe raza teritorială a U.A.T. Oraș Ineu sau a dobândirii unei locuințe.

(10) Chiria și taxele aferente utilizării locuinței se datorează până la data predării acesteia.

(11) Locuințele de serviciu închiriate în condițiile prezentului regulament nu pot fi vândute, în conformitate cu prevederile art.7¹ alin.(5) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 12 – Prezentul regulament se completează cu prevederile actelor normative în vigoare incidente.

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
A LOCUINTELOR DE SERVICIU CONSTRUITE DE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE LOCUINȚE ÎN ORAȘUL INEU, JUDEȚUL ARAD**

Nr. din data de

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

a) **U.A.T. Oraș Ineu**, în calitate de proprietar, cu sediul în localitatea Ineu, Calea Republicii nr. 5, județul Arad, reprezentat prin Primarul Orașului Ineu
....., în calitate de locatar/proprietar

și

b), cu domiciliul în,
str., nr., bl., sc., ap., legitimat cu B./C.I. seria
....., nr., eliberat de SPCLEP, având CNP
....., în calitate de locatar/chiriaș,

în baza prevederilor Legii locuinței nr.114/1996 - republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.287/2009 privind Codul Civil - republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr.719/2016 pentru aprobarea Programului „Construcția de locuințe de serviciu”, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare, și a repartiției nr. din data de

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2 – (1) Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea locuinței de serviciu situată în Orașul Ineu, str., nr., bl., sc., ap., județul Arad, construită de Agenția Națională pentru Locuințe, aflată în proprietatea publică a U.A.T. Oraș Ineu, compusă din: cameră/e și dependințe, cu suprafață utilă de m.p., conform fișei suprafeței locative, care face parte integrantă din prezentul contract.

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

III. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 3 – (1) Durata contractului este de 5 ani, cu începere de la data de până la data de, cu posibilitatea prelungirii cu perioade succesive de 5 ani.

(2) Contractul de închiriere este accesoriu actului administrativ de numire în funcție/contractului individual de muncă al locatorului.

IV. PLATA CHIRIEI, TERMENUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art. 4 – Chiria lunară, la data încheierii prezentului contract, este în cuantum de lei, conform fișei de calcul, care face parte integrantă din prezentul contract.

Art. 5 – Chiria se datorează începând cu data de, când se întocmește proces-verbal de predare-primire a locuinței de serviciu, care face parte integrantă din prezentul contract, și se achită lunar, în lei, până la data de 30 a lunii pentru care se face plata.

Art. 6 – Orice întârziere la achitarea chiriei atrage plata de penalități în cuantum de 0,05 % / zi din suma datorată.

Art. 7 – (1) Plata chiriei se face în numerar la Casieria Primăriei Orașului Ineu sau în contul RO deschis la Trezoreria Orașului Ineu.

(2) Chiria se stabilește anual de către locator, prin actualizarea tarifului de bază al chiriei (lei/mp) în funcție de rata anuală a inflației, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an, și în baza veniturilor nete lunare pe familie ale chiriașului realizate în ultimele 12 luni, locatarul având obligația să transmită locatorului, documentele solicitate în acest sens.

(3) Chiria se va modifica ori de câte ori este cazul, prin modificări aduse prin acte normative. Modificarea cuantumului chiriei este unilaterală și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează.

(4) Modificarea cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 30 de zile înainte de termenul scandent de plată.

(5) Chiriașul este obligat să aducă la cunoștință locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar pe familie, de natură să determine mărirea chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului. Chiriașul va plăti chiria recalculată cu începere din luna următoare aceleia în care s-a produs modificarea.

(6) Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 8 – Obligațiile locatorului:

- a) să predea locatorului locuința în stare normală de utilizare, dotată cu echipamentele menționate în procesul-verbal de predare-primire în stare bună de funcționare;
- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare bună de siguranță, exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcții exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare, curți);
- d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune ale clădirii (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații electrice și de gaze etc);
- e) să asigure folosința locuinței închiriate pe toată durata contractului, garantând pe locatar contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului;
- f) locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului.

Art. 9 – Obligațiile locatarului:

- a) să achite lunar cheltuielile cu titlu de chirie în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;

- b) să achite lunar cheltuielile de întreținere care rezultă din folosința exclusivă a locuinței pe toată durata contractului;
- c) să contribuie la cheltuielile pentru iluminarea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum și la orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina sa;
- d) să folosească locuința închiriată potrivit destinației rezultate din prezentul contract;
- e) să efectueze reparațiile locative a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului;
- f) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor componente ale instalațiilor din spațiile de folosință exclusivă;
- g) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate ca urmare a utilizării necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, cu excepția cazului în care deteriorarea se datorează vechimii, defectiunilor, viciilor de execuție, unei întâmplări neprevăzute, forței majore; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcție, instalațiile, obiectele și dotările aferente;
- h) să asigure curățenia și igienizarea locuinței, pe toată durata contractului de închiriere;
- i) să nu transforme spațiile și echipamentele închiriate fără acordul scris al locatorului; acesta din urmă poate pretinde locatarului, la părăsirea locuinței, să readucă spațiile în starea inițială sau să păstreze transformările efectuate fără ca respectivul locatar să poată avea pretenții la despăgubiri pentru cheltuielile efectuate; locatorul are totuși dreptul să ceară readucerea imediată a spațiilor în starea inițială pe cheltuiala locatarului atunci când transformările amenință buna funcționare a echipamentelor sau siguranța clădirii;
- j) să răspundă pentru degradările și pierderile survenite pe parcursul contractului în spațiile de a căror folosință exclusivă beneficiază, cu excepția cazului în care dovedește că acestea s-au produs din cauză de forță majoră sau din vina unei terțe persoane pe care nu el a introdus-o în locuință;
- k) să notifice în scris locatorul, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror alte cheltuieli, despre necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă;
- l) să încheie contracte cu fiecare furnizor de utilități și să suporte cheltuielile aferente;
- m) să nu subînchirieze sau să cedeze contractul de închiriere altor persoane;
- n) să permită verificarea locuinței de către locator la intervale de timp rezonabile;
- o) să predea locatorului la încetarea, din orice cauză a contractului de închiriere, locuința în stare de folosință și curățenie, precum și obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;
- p) să respecte prevederile contractuale;
- q) să înștiințeze și să transmită locatorului, în termen de 10 zile, documentele referitoare la orice modificări intervenite privind:
 - starea civilă;
 - numărul persoanelor aflate în întreținere;
 - dobândirea unei locuințe în proprietate în orașul Ineu;
 - încetarea raportului de serviciu/de muncă al titularului contractului de închiriere;
 - venitul mediu net lunar pe familie, de natura să modifice cuantumul chiriei.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 10 – Drepturile locatorului:

- a) să verifice, în prezența chiriașului, modul în care acesta respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și întreținerea locuinței;
- b) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe

durata închirierii, dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al acestuia; locatarul nu poate pretinde despăgubiri de la locator pentru îmbunătățirile sau lucrările efectuate;

- c) să solicite locatarului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatorului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;
- d) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale chiriei.

Art. 11 – Drepturile locatarului:

- a) să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derulării contractului;
- b) să efectueze lucrările majore de reparații ce se impun în cazul în care locatorul, deși notificat, nu ia de îndată măsurile necesare pentru remedierea defecțiunilor; în cazurile urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea locatorului putând fi făcută după începerea reparațiilor.

VII. REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 12 – Contractul de închiriere se reziliază, de plin drept, în următoarele situații:

- a) cedarea dreptului de folosință de către titularul contractului de închiriere;
- b) chiriașul nu locuiește mai mult de 3 luni consecutive în spațiul locativ închiriat sau a subînchiriat locuința ori tolerează alte persoane decât cele înscrise în contract fără acordul locatorului;
- c) chiriașul nu a achitat debitul format din chirie și majorări pe perioadă de 60 zile calendaristice consecutive de la scadență;
- d) chiriașul nu a achitat cheltuielile privind utilitățile timp de cel puțin 3 luni consecutive consecutive de la scadență;
- e) chiriașul sau unul din membrii familiei sale a pricinuit însemnate distrugereri locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau dacă a înstrăinat, fără drept, părți ale acestora;
- f) chiriașul nu a efectuat lucrările de întreținere, reparații, igienizare, care cad în sarcina acestuia, potrivit contractului, aducând locuința în stare improprie folosinței;
- g) chiriașul a modificat destinația de locuință, ce face obiectul prezentului contract;
- h) în cazurile prevăzute la alin.(1), contractul de închiriere se consideră reziliat de plin drept de la data la care locatorul a aflat de existența cazului de reziliere, fără nicio altă formalitate și fără nicio procedură judiciară sau extrajudiciară.

Art. 13 – Rezilierea contractului de închiriere poate avea loc și la cererea chiriașului, pentru orice motiv, cu obligația acestuia de a notifica locatorul cu minim 30 de zile calendaristice înainte.

Art. 14 – (1) Rezilierea unilaterală a contractului de închiriere de către locator, pentru nerespectarea de către chiriaș a obligațiilor asumate prin contract, altele decât cele prevăzute la art.12, intervine numai după o notificare prealabilă care are ca scop soluționarea pe cale amiabilă a situației.

(2) În acest sens, prin notificarea scrisă, chiriașul va fi invitat de către locator, în termen de maxim 15 zile de la constatarea de către locator a situației de încălcare a clauzelor contractuale, la sediul Primăriei Orașului Ineu, județul Arad, iar rezultatul întâlnirii va fi consemnat într-un proces-verbal.

(3) În cazul în care la data specificată în notificare, locatarul nu se prezintă, în procesul-verbal se va face mențiune despre acest fapt, iar contractul de închiriere se consideră reziliat de plin drept cu aceeași dată, fără nicio altă formalitate și fără nici o procedură judiciară sau extrajudiciară.

Art. 15 – (1) Evacuarea chiriaşului şi a membrilor familiei sale se va face de bună voie. În caz contrar, evacuarea va avea loc în baza unei hotărâri judecătoreşti, în condiţiile legii.

(2) Chiriaşul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract, a cheltuielilor pentru utilităţi şi a cotei de contribuţie la cheltuielile asociaţiei de proprietari/locatari până la data eliberării efective a locuinţei, precum şi la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatarului până la aceea dată.

(3) Hotărârea judecătorească de evacuare precum şi încetarea/rezilierea, din orice cauză, a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile şi se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu chiriaşul.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 16 – Contractul de închiriere cu privire la locuinţa de serviciu încetează la data încetării raportului de serviciu/muncă al titularului şi/sau în situaţia dobândirii unei locuinţe în proprietate, în oraşul Ineu, judeţul Arad, de către titular sau oricare alt membru al familiei locatarului aflat în întreţinerea acestuia, fără posibilitatea de prelungire.

Art. 17 – În caz de neplată a sumelor de bani datorate de locatar în baza prezentului contract, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriaşul va fi obligat să achite sumele restante, penalităţile de întârziere, precum şi dobânda şi cheltuielile de judecată.

IX. FORŢĂ MAJORĂ

Art. 18 – Niciuna dintre părţile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/şi de executare în mod necorespunzător, total sau parţial, a oricărei obligaţii care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea în mod necorespunzător a obligaţiei respective a fost cauzată de forţă majoră aşa cum este definită de lege.

Art. 19 – Partea care invocă forţa majoră este obligată să notifice celeilalte părţi în termen de 5 zile de la producerea evenimentului şi să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecinţelor lui.

Art. 20 – Încetarea cazului de forţă majoră determină reluarea obligaţiilor de către partea care l-a invocat.

X. CLAUZE FINALE

Art. 21 – (1) În accepţiunea părţilor contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face prin poştă, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire şi se consideră primită de destinatar la data menţionată de oficiu poştal primitor pe această confirmare.

Art. 22 – În cazul în care eventualele neînţelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părţile convin să se adreseze instanţelor judecătoreşti competente.

Art. 23 – Modificarea prezentului contract se face numai prin act adiţional încheiat între părţile contractante.

Art. 24 – Presentul contract, împreună cu procesul-verbal de predare-primire a locuinței, fișa locativă și fișa de calcul a chiriei care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

Art. 25 – Presentul contract s-a încheiat astăzi, la sediul Primăriei Orașului Ineu, în 2 (două) exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte.

**LOCATOR,
CONSILIUL LOCAL
AL ORAȘULUI INEU
Prin Primar,**

LOCATAR,

Viză CFP,

**Avizat Juridic,
Consilier Juridic**



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
ORAȘUL INEU



PRIMĂRIA ORAȘULUI INEU str. Republicii, nr. 5, cod postal 315300
Tel: 0257-511-550; Fax: 0257-511-965; Email: primaria@primariaineu.ro
Web: www.primariaineu.ro

Nr.14457/29.06.2022

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu construite de Agenția Națională pentru Locuințe în Orașul Ineu, județul Arad

Având în vedere:

- prevederile art.7¹ alin.(3)-(4) și alin.(6) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe - republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.18, art.19, art.20 alin.(2)-(3) și art.22 din alin.(8) lit.d) din H.G. nr.719/2016 pentru aprobarea Programului „Construcția de locuințe de serviciu”;
- prevederile Legii locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile H.G. nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile O.U.G. nr.40/1999 privind protecția chirșiilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare finalizarea de către Agenția Națională pentru Locuințe, în cadrul programului „Construcția de locuințe de serviciu”, a obiectivului de investiție proprietate publică a U.A.T. Ineu, situat în str. Aleea Oituz nr.16, ținând cont de solicitările existente și de necesitatea repartizării acestor locuințe de serviciu, în temeiul art.136 alin.(1) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, consider necesară și oportună analizarea și adoptarea de către Consiliul Local al Orașului Ineu a *proiectului de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu construite de Agenția Națională pentru Locuințe în Orașul Ineu, județul Arad.*

INIȚIATOR,
PRIMAR,
CĂLIN-ILIE ABRUDAN



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
ORAȘUL INEU



PRIMĂRIA ORAȘULUI INEU str. Republicii, nr. 5, cod poștal 315300
Tel: 0257-511-550; Fax: 0257-511-965; Email: primaria@primariaineu.ro
Web: www.primariaineu.ro

Nr.14458/29.06.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

cu privire la proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu construite de Agenția Națională pentru Locuințe în Orașul Ineu, județul Arad

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.14457/29.06.2022 al Primarului Orașului Ineu, domnul Călin-Ilie Abrudan – inițiatorul proiectului;
- finalizarea de către Agenția Națională pentru Locuințe, în cadrul programului „Construcția de locuințe de serviciu”, a obiectivului de investiție proprietate publică a U.A.T. Ineu, situat în str. Aleea Oituz nr.16;
- prevederile art.7¹ alin.(3)-(4) și alin.(6) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe - republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.18, art.19, art.20 alin.(2)-(3) și art.22 din alin.(8) lit.d) din H.G. nr.719/2016 pentru aprobarea Programului „Construcția de locuințe de serviciu”;
- prevederile Legii locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile H.G. nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile O.U.G. nr.40/1999 privind protecția chirișilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de solicitările existente și de necesitatea repartizării acestor locuințe de serviciu, propunem adoptarea *Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu construite de Agenția Națională pentru Locuințe în Orașul Ineu, județul Arad* care să stabilească, de asemenea, criteriile necesare în vederea repartizării spre închiriere a acestor locuințe de serviciu și contractul de închiriere a acestora, așa cum rezultă din anexa la prezentul raport.

Luând în considerare cele susmenționate, considerăm că *proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu construite de Agenția Națională pentru Locuințe în Orașul Ineu, județul Arad* îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii Consiliului Local al Orașului Ineu.

DIRECȚIA ECONOMICĂ
Director Executiv,
Ec. ADRIANA STANCU

COMPARTIMENTUL JURIDIC
Consilier juridic,
RALUCA-VIORELA BERZOVAN

Inspector protecție civilă,
ROLAND-HARALAMBIE STANCU
delegat cu exercitarea atribuțiilor funcției de consilier
din cadrul Compartimentului Domeniul Public și Privat
cf. Dispoziției nr.56/09.02.2022

REGULAMENT
privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu construite de Agenția
Națională pentru Locuințe în Orașul Ineu, județul Arad

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1 – (1) Locuințele de serviciu din fondul locativ al Orașului Ineu construite de Agenția Națională pentru Locuințe se închiriază funcționarilor publici și angajaților din cadrul U.A.T. Oraș Ineu.

(2) U.A.T. Oraș Ineu poate încheia protocoale de colaborare cu alte instituții publice locale prin care stabilește ca locuințele de serviciu să fie repartizate și personalului acestor instituții, în situația existenței unor locuințe disponibile. Protocoalele de colaborare se supun aprobării Consiliului Local al Orașului Ineu.

Art. 2 – Repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu pentru persoanele prevăzute la art. 1 se face în conformitate cu prevederile H.G. nr.719/2016 pentru aprobarea Programului „Construcția de locuințe de serviciu”, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, Legii locuinței nr.114/1996 - republicată, cu modificările și completările ulterioare, care se completează cu dispozițiile Codului civil privind contractul de locațiune, ale H.G. nr.1.275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările ulterioare, O.U.G. nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale prezentului regulament.

Art. 3 – (1) Prezentul regulament se aplică în vederea atribuirii locuințelor de serviciu din fondul locativ al Orașului Ineu.

(2) Prin fond locativ al Orașului Ineu, în accepțiunea prezentului regulament, se înțeleg locuințele aflate atât în proprietatea, cât și în administrarea U.A.T. Oraș Ineu.

Art. 4 – Beneficiază de locuință de serviciu funcționarii publici și angajații din cadrul U.A.T. Oraș Ineu, precum și personalul din instituții publice locale cu care se încheie protocoale de colaborare, care nu dețin sau nu au deținut, individual sau în comun, împreună cu soții lor, în proprietate o locuință pe raza teritorială a U.A.T. Oraș Ineu, indiferent de modul în care a fost dobândită, cu excepția cotelor-părți din locuințe dobândite prin moștenire.

Art. 5 – (1) Nu beneficiază de locuință de serviciu funcționarii publici și angajații din instituțiile publice care:

- a) au înstrăinat o locuință în Orașul Ineu sau dețin în proprietate o locuință în Orașul Ineu;
- b) au beneficiat de sprijinul statului pentru realizarea unei locuințe pe raza teritorială a Orașului Ineu.

(2) Neeligibilitatea pentru atribuirea unei locuințe de serviciu există și în cazul în care soțul/soția solicitantului se află în una din situații menționate la alin.(1).

CAPITOLUL II – CRITERIILE PENTRU STABILIREA ORDINII DE PRIORITYATE ÎN SOLUȚIONAREA CERERILOR DE LOCUINȚE DE SERVICIU ȘI ÎN REPARTIZAREA LOCUINȚELOR DE SERVICIU

Art. 6 – La atribuirea unei locuințe de serviciu, se va ține seama de următoarele criterii de ierarhizare (C):

- C1 - Situația locativă actuală;
- C2 - Starea civilă actuală;
- C3 - Starea de sănătate actuală;
- C4 - Vechimea cererii solicitantului;
- C5 - Nivelul de studii și/sau pregătire profesională;
- C6 - Situații locative sau sociale deosebite;
- C7 - Venitul mediu net lunar/membru de familie;
- C8 - Vechimea în instituția publică a solicitantului.

Art. 7 – Punctajul acordat în cadrul fiecărui criteriu prevăzut la art. 6 este următorul:

1. C1 - Situația locativă actuală

- | | |
|--|-----------|
| 1.1. Chiriaș în spațiu din fond locativ privat | 10 puncte |
| 1.2. Tolerat în spațiu | 7 puncte |
| 1.3. Suprafața locuibilă deținută (cu chirie, tolerat în spațiu): - mp/locatar | |
| a) mai mare de 15 mp și până la 18 mp inclusiv | 5 puncte |
| b) mai mare de 12 mp și până la 15 mp inclusiv | 7 puncte |
| c) 8 mp și până la 12 mp inclusiv | 9 puncte |
| d) mai mică de 8 mp | 10 puncte |

2. C2 - Starea civilă actuală

2.1. Starea civilă:

- | | |
|----------------|-----------|
| a) căsătorit | 10 puncte |
| b) necăsătorit | 8 puncte |

2.2. Număr de persoane în întreținere:

- | | |
|--|--------------------------------|
| a) copii: | |
| - 1 copil | 2 puncte |
| - 2 copii | 3 puncte |
| - 3 copii | 4 puncte |
| - 4 copii | 5 puncte |
| - > 4 copii | 5 puncte |
| | + 1 punct pentru fiecare copil |
| b) alte persoane, indiferent de numărul acestora | 2 puncte |

3. C3 - Starea de sănătate actuală

3.1. Membrii familiei suferă de o boală și sunt încadrați în grad de invaliditate ori sunt suferinzi:

- | | |
|--------------------------|-----------|
| a) invaliditate grad I | 10 puncte |
| b) invaliditate grad II | 8 puncte |
| c) invaliditate grad III | 6 puncte |
| d) T.B.C. | 4 puncte |

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

2 puncte

4. C4 - Vechimea cererii solicitantului

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

5. C5 - Nivelul de studii și/sau pregătire profesională

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

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

6. C6 - Situații locative sau sociale deosebite

6.1. persoane provenite din case de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani	15 puncte
6.2. persoane care au adoptat sau adoptă copii	10 puncte
6.3. persoane evacuate din case naționalizate	5 puncte

7. C7 - Venitul mediu net lunar/membru de familie

7.1. mai mic decât salariul minim pe economie	15 puncte
7.2. între salariul minim pe economie și salariul mediu net pe economie	10 puncte
7.3. peste salariul mediu net pe economie	8 puncte

8. C8 - Vechimea în instituția publică a solicitantului

Pentru fiecare an întreg de vechime	1 punct, fără a se depăși 10 puncte
-------------------------------------	-------------------------------------

CAPITOLUL III – ADMINISTRAREA ȘI REPARTIZAREA LOCUINTELOR DE SERVICIU

Art. 8 – (1) Stabilirea ordinii de prioritate în repartizarea locuințelor de serviciu se face de către *Comisia de examinare a solicitărilor de locuințe de serviciu construite de Agenția Națională pentru Locuințe în Orașul Ineu, județul Arad și de repartizare a locuințelor spre închiriere*, numită prin Dispoziția Primarului Orașului Ineu, a cărei structură pe specialități, număr de membri și atribuții vor fi aprobate prin hotărâre de consiliu local, hotărâre care se va completa cu prevederile legale în vigoare incidente.

(2) 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, solicitanții a căror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă, precum și funcționarii publici/angajații instituțiilor publice transferați în interes de serviciu. 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).

(3) Lucrările comisiei vor fi consemnate în procese-verbale care trebuie să cuprindă motivele de admitere sau de respingere a cererilor privind atribuirea unei locuințe de serviciu.

(4) Comisia va examina cererile pentru locuințe de serviciu în ordinea de prioritate stabilită și va prezenta, spre aprobare, consiliului local lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință de serviciu.

(5) După aprobare, listele se vor afișa la sediul și pe site-ul fiecărei instituții beneficiare.

(6) Contestațiile cu privire la stabilirea accesului la locuințele de serviciu construite prin Program, precum și la acordarea priorităților în soluționarea cererilor se vor adresa Primarului Orașului Ineu, în termen de 7 zile de la afișarea listelor prevăzute la alin.(5).

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

(8) Repartițiile se propun de către Comisia prevăzută la alin.(1) și se aprobă prin hotărâre a consiliului local în baza și cu respectarea ordinii de prioritate aprobate.

Art. 9 – Cererile pentru atribuirea unei locuințe de serviciu se înregistrează la registratura generală a Primăriei Orașului Ineu și vor fi însoțite de următoarele înscrisuri:

a) declarație pe propria răspundere a solicitantului, încheiată în formă autentică, că nu a înstrăinat și nu deține o locuință proprietate personală sau în coproprietate în localitatea în care își desfășoară activitatea, cu excepția cotelor-părți din locuințe dobândite prin moștenire, că nu a beneficiat de sprijinul statului pentru realizarea unei locuințe pe raza teritorială a orașului Ineu – în original;

b) declarație pe propria răspundere a soțului/soției solicitantului, încheiată în formă autentică, că nu a înstrăinat și nu deține o locuință proprietate personală sau în coproprietate în localitatea în care își desfășoară activitatea, cu excepția cotelor-părți din locuințe dobândite prin moștenire, că nu au beneficiat de sprijinul statului pentru realizarea unei locuințe pe raza teritorială a orașului Ineu – în original;

c) adeverință eliberată de către Serviciul/Compartimentul Resurse Umane din cadrul instituției publice care să ateste calitatea de angajat în instituție, funcția deținută și veniturile solicitantului realizate în ultimele 12 luni – în original;

d) adeverință de la locul de muncă al soțului/soției solicitantului sau orice alte acte eliberate de către autoritățile statului care să dovedească veniturile realizate în ultimele 12 luni ca urmare a desfășurării unei activități generatoare de venituri – în original;

e) documente privind studiile absolvite ale titularului de cerere – în copie conformă cu originalul;

f) actul de identitate al solicitantului și, după caz, al soțului/soției – în copie conformă cu originalul;

g) certificatul de căsătorie al solicitantului – în copie conformă cu originalul;

h) certificatul de naștere al copilului/copiilor, după caz actul de încredințare a copilului/copiilor în plasament – în copie conformă cu originalul;

i) sentință de divorț sau certificat de deces al soțului/soției, dacă este cazul – în copie conformă cu originalul;

j) înscrisuri cu caracter medical, dacă este cazul (suferă de o boală și sunt încadrați în grad de invaliditate ori sunt suferinzi, invaliditate gr. I, gr. II, gr. III, TBC) – în copie conformă cu originalul;

k) contractual de închiriere vizat de Administrația Locală a Finanțelor Publice Ineu sau declarația unică și confirmarea ANAF-ului, dacă este cazul – în copie conformă cu originalul;

l) orice alte acte relevante pentru stabilirea punctajului, în funcție de criteriile indicate.

Art. 10 – (1) Se va urmări ca, la atribuirea locuințelor de serviciu, numărul de camere al locuinței să fie în concordanță cu numărul membrilor de familie.

(2) La atribuirea locuințelor de serviciu se va ține cont, dacă este cazul, și de categoriile de persoane care au dreptul la o cameră în plus, conform anexei nr.1 la O.U.G. nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare, și de bolile, precum și persoanele a căror stare fizică necesită atribuirea unei camere în plus, conform anexei nr.2 la O.U.G. nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL IV – ÎNCHIRIEREA LOCUINTELOR DE SERVICIU CONSTRUITE DE AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE

Art. 11 – (1) Contractul de închiriere va avea următoarele anexe, care vor fi întocmite conform prevederilor legale în vigoare la data încheierii contractului de închiriere, și anume:

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

Contractul de închiriere, precum și cele trei anexe vor fi semnate de către Primarul Orașului Ineu, precum și de către chiriaș.

(2) Contractele de închiriere prevăzute la alin.(1) constituie anexă la raportul de serviciu/contractul individual de muncă al beneficiarilor, iar instituțiile cu care se vor încheia protocoale de colaborare sunt obligate să aducă la cunoștința U.A.T. Oraș Ineu orice modificare la contractele de muncă ale beneficiarilor de locuință de serviciu.

(3) Chiriile pentru locuințele de serviciu se stabilesc în condițiile O.U.G. nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, aprobată cu modificări și completări de Legea nr.241/2001, cu modificările ulterioare, H.G. nr.310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori a unităților administrative-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințe de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome, cu modificările și completările ulterioare, completate cu prevederile legale în vigoare la data încheierii contractelor.

(4) Contractele de închiriere cu privire la locuințele de serviciu se încheie pe o durată de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii cu perioade succesive de 5 ani. Repartiția locuinței își produce efectele pe perioada existenței raportului de serviciu/contractului de muncă al solicitantului în cadrul U.A.T. Oraș Ineu, respectiv a instituțiilor publice locale cu care se încheie protocoale de colaborare, precum și a valabilității condițiilor enumerate la art.4.

(5) Titularii contractelor de închiriere sunt obligați să locuiască în locuințele de serviciu atribuite și le este interzis să subînchirieze către terți, în tot sau în parte, spațiul locativ atribuit cu titlu de locuință de serviciu. În cazul în care se constată, cu ocazia verificărilor, că nu sunt respectate aceste dispoziții, respectiv, locuința este nelocuită mai mult de 3 luni consecutive se va proceda la rezilierea contractului și evacuarea chiriașului. Dacă se constată subînchirierea, contractul de închiriere devine nul de drept.

(6) Închirierea locuințelor de serviciu se face în condițiile prevăzute de H.G. nr.719/2016 pentru aprobarea Programului „Construcția de locuințe de serviciu”, cu modificările și completările ulterioare, Legea locuinței nr.114/1996 - republicată, cu modificările și completările ulterioare, O.U.G. nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, aprobată cu modificări și completări de Legea nr.241/2001, cu modificările ulterioare.

(7) Contractul de închiriere se reziliază înainte de termenul stabilit și în următoarele cazuri:

- a) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile și a dovezii cu privire la plata chiriei și a cheltuielilor cu utilitățile, la zi;
- b) la cererea proprietarului, atunci când chiriașul nu a achitat chiria și/sau cheltuielile cu utilitățile cel puțin 3 luni consecutive, a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără de drept părți ale acestora și/sau are un comportament care face imposibilă conviețuirea cu ceilalți chiriași din imobil sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- c) atunci când se constată că spațiul locativ atribuit cu titlu de locuință de serviciu este nelocuit mai mult de 3 luni consecutive sau este subînchiriat către terți, în tot sau în parte;
- d) pierderea locului de muncă a chiriașului.

(8) În toate cazurile de reziliere chiria se datorează până la predarea efectivă a locuinței.

(9) Contractul de închiriere a locuinței de serviciu încetează de drept la data pierderii valabilității oricăreia dintre condițiile cuprinse la art. 4. În aceste cazuri, locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 de zile de la data încetării activității în cadrul instituțiilor publice de pe raza teritorială a U.A.T. Oraș Ineu sau a dobândirii unei locuințe.

(10) Chiria și taxele aferente utilizării locuinței se datorează până la data predării acesteia.

(11) Locuințele de serviciu închiriate în condițiile prezentului regulament nu pot fi vândute, în conformitate cu prevederile art.7¹ alin.(5) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 12 – Prezentul regulament se completează cu prevederile actelor normative în vigoare incidente.

Anexa

la Regulamentul privind repartizarea și închirierea
locuințelor de serviciu construite de
Agenția Națională pentru Locuințe în
Orașul Ineu, județul Arad

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE A LOCUINTELOR DE SERVICIU CONSTRUITE DE AGENȚIA NAȚIONALĂ DE LOCUINȚE ÎN ORAȘUL INEU, JUDEȚUL ARAD

Nr. din data de

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

a) **U.A.T. Oraș Ineu**, în calitate de proprietar, cu sediul în localitatea Ineu, Calea Republicii nr. 5, județul Arad, reprezentat prin Primarul Orașului Ineu
....., în calitate de **locatar/propietar**

și

b), cu domiciliul în,
str., nr., bl., sc., ap., legitimat cu B.I/C.I. seria
....., nr., eliberat de SPCLEP, având CNP
....., în calitate de **locatar/chiriaș**,

în baza prevederilor Legii locuinței nr.114/1996 - republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.287/2009 privind Codul Civil - republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr.719/2016 pentru aprobarea Programului „Construcția de locuințe de serviciu”, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare, și a repartiției nr. din data de

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2 – (1) Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea locuinței de serviciu situată în Orașul Ineu, str., nr., bl., sc., ap., județul Arad, construită de Agenția Națională pentru Locuințe, aflată în proprietatea publică a U.A.T. Oraș Ineu, compusă din: cameră/e și dependințe, cu suprafață utilă de m.p., conform fișei suprafeței locative, care face parte integrantă din prezentul contract.

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

III. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 3 – (1) Durata contractului este de 5 ani, cu începere de la data de până la data de, cu posibilitatea prelungirii cu perioade succesive de 5 ani.

(2) Contractul de închiriere este accesoriu actului administrativ de numire în funcție/contractului individual de muncă al locatorului.

IV. PLATA CHIRIEI, TERMENUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art. 4 – Chiria lunară, la data încheierii prezentului contract, este în cuantum de lei, conform fișei de calcul, care face parte integrantă din prezentul contract.

Art. 5 – Chiria se datorează începând cu data de, când se întocmește proces-verbal de predare-primire a locuinței de serviciu, care face parte integrantă din prezentul contract, și se achită lunar, în lei, pâna la data de 30 a lunii pentru care se face plata.

Art. 6 – Orice întârziere la achitarea chiriei atrage plata de penalități în cuantum de 0,05 % / zi din suma datorată.

Art. 7 – (1) Plata chiriei se face în numerar la Casieria Primăriei Orașului Ineu sau în contul RO deschis la Trezoreria Orașului Ineu.

(2) Chiria se stabilește anual de către locator, prin actualizarea tarifului de bază al chiriei (lei/mp) în funcție de rata anuală a inflației, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an, și în baza veniturilor nete lunare pe familie ale chiriașului realizate în ultimele 12 luni, locatorul având obligația să transmită locatorului, documentele solicitate în acest sens.

(3) Chiria se va modifica ori de câte ori este cazul, prin modificări aduse prin acte normative. Modificarea cuantumului chiriei este unilaterală și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează.

(4) Modificarea cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 30 de zile înainte de termenul scandent de plată.

(5) Chiriașul este obligat să aducă la cunoștință locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar pe familie, de natură să determine mărimea chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului. Chiriașul va plăti chiria recalculată cu începere din luna următoare aceleia în care s-a produs modificarea.

(6) Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 8 – Obligațiile locatorului:

- a) să predea locatorului locuința în stare normală de utilizare, dotată cu echipamentele menționate în procesul-verbal de predare-primire în stare bună de funcționare;
- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare bună de siguranță, exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcții exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare, curți);
- d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune ale clădirii (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații electrice și de gaze etc);
- e) să asigure folosința locuinței închiriate pe toată durata contractului, garantând pe locator contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului;
- f) locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatorul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului.

Art. 9 – Obligațiile locatorului:

- a) să achite lunar cheltuielile cu titlu de chirie în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;

- b) să achite lunar cheltuielile de întreținere care rezultă din folosința exclusivă a locuinței pe toată durata contractului;
- c) să contribuie la cheltuielile pentru iluminarea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum și la orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina sa;
- d) să folosească locuința închiriată potrivit destinației rezultate din prezentul contract;
- e) să efectueze reparațiile locative a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului;
- f) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor componente ale instalațiilor din spațiile de folosință exclusivă;
- g) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate ca urmare a utilizării necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, cu excepția cazului în care deteriorarea se datorează vechimii, defectiunilor, viciilor de execuție, unei întâmplări neprevăzute, forței majore; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcție, instalațiile, obiectele și dotările aferente;
- h) să asigure curățenia și igienizarea locuinței, pe toată durata contractului de închiriere;
- i) să nu transforme spațiile și echipamentele închiriate fără acordul scris al locatorului; acesta din urmă poate pretinde locatarului, la părăsirea locuinței, să readucă spațiile în starea inițială sau să păstreze transformările efectuate fără ca respectivul locatar să poată avea pretenții la despăgubiri pentru cheltuielile efectuate; locatorul are totuși dreptul să ceară readucerea imediată a spațiilor în starea inițială pe cheltuiala locatarului atunci când transformările amenință buna funcționare a echipamentelor sau siguranța clădirii;
- j) să răspundă pentru degradările și pierderile survenite pe parcursul contractului în spațiile de a căror folosință exclusivă beneficiază, cu excepția cazului în care dovedește că acestea s-au produs din cauză de forță majoră sau din vina unei terțe persoane pe care nu el a introdus-o în locuință;
- k) să notifice în scris locatorul, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror alte cheltuieli, despre necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă;
- l) să încheie contracte cu fiecare furnizor de utilități și să suporte cheltuielile aferente;
- m) să nu subînchirieze sau să cedeze contractul de închiriere altor persoane;
- n) să permită verificarea locuinței de către locator la intervale de timp rezonabile;
- o) să predea locatorului la încetarea, din orice cauză a contractului de închiriere, locuința în stare de folosință și curățenie, precum și obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;
- p) să respecte prevederile contractuale;
- q) să înștiințeze și să transmită locatorului, în termen de 10 zile, documentele referitoare la orice modificări intervenite privind:
 - starea civilă;
 - numărul persoanelor aflate în întreținere;
 - dobândirea unei locuințe în proprietate în orașul Ineu;
 - încetarea raportului de serviciu/de muncă al titularului contractului de închiriere;
 - venitul mediu net lunar pe familie, de natura să modifice cuantumul chiriei.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 10 – Drepturile locatorului:

- a) să verifice, în prezența chiriașului, modul în care acesta respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și întreținerea locuinței;
- b) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe

durata închirierii, dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al acestuia; locatarul nu poate pretinde despăgubiri de la locator pentru îmbunătățirile sau lucrările efectuate;

- c) să solicite locatarului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatorului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;
- d) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale chiriei.

Art. 11 – Drepturile locatarului:

- a) să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derulării contractului;
- b) să efectueze lucrările majore de reparații ce se impun în cazul în care locatorul, deși notificat, nu ia de îndată măsurile necesare pentru remedierea defecțiunilor; în cazurile urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea locatorului putând fi făcută după începerea reparațiilor.

VII. REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 12 – Contractul de închiriere se reziliază, de plin drept, în următoarele situații:

- a) cedarea dreptului de folosință de către titularul contractului de închiriere;
- b) chiriașul nu locuiește mai mult de 3 luni consecutive în spațiul locativ închiriat sau a subînchiriat locuința ori tolerează alte persoane decât cele înscrise în contract fără acordul locatorului;
- c) chiriașul nu a achitat debitul format din chirie și majorări pe perioadă de 60 zile calendaristice consecutive de la scadență;
- d) chiriașul nu a achitat cheltuielile privind utilitățile timp de cel puțin 3 luni consecutive consecutive de la scadență;
- e) chiriașul sau unul din membrii familiei sale a pricinuit însemnate distrugereri locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau dacă a înstrăinat, fără drept, părți ale acestora;
- f) chiriașul nu a efectuat lucrările de întreținere, reparații, igienizare, care cad în sarcina acestuia, potrivit contractului, aducând locuința în stare improprie folosinței;
- g) chiriașul a modificat destinația de locuință, ce face obiectul prezentului contract;
- h) în cazurile prevăzute la alin.(1), contractul de închiriere se consideră reziliat de plin drept de la data la care locatorul a aflat de existența cazului de reziliere, fără nicio altă formalitate și fără nicio procedură judiciară sau extrajudiciară.

Art. 13 – Rezilierea contractului de închiriere poate avea loc și la cererea chiriașului, pentru orice motiv, cu obligația acestuia de a notifica locatorul cu minim 30 de zile calendaristice înainte.

Art. 14 – (1) Rezilierea unilaterală a contractului de închiriere de către locator, pentru nerespectarea de către chiriaș a obligațiilor asumate prin contract, altele decât cele prevăzute la art.12, intervine numai după o notificare prealabilă care are ca scop soluționarea pe cale amiabilă a situației.

(2) În acest sens, prin notificarea scrisă, chiriașul va fi invitat de către locator, în termen de maxim 15 zile de la constatarea de către locator a situației de încălcare a clauzelor contractuale, la sediul Primăriei Orașului Ineu, județul Arad, iar rezultatul întâlnirii va fi consemnat într-un proces-verbal.

(3) În cazul în care la data specificată în notificare, locatarul nu se prezintă, în procesul-verbal se va face mențiune despre acest fapt, iar contractul de închiriere se consideră reziliat de plin drept cu aceeași dată, fără nicio altă formalitate și fără nici o procedură judiciară sau extrajudiciară.

Art. 15 – (1) Evacuarea chiriaşului şi a membrilor familiei sale se va face de bună voie. În caz contrar, evacuarea va avea loc în baza unei hotărâri judecătoreşti, în condiţiile legii.

(2) Chiriaşul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract, a cheltuielilor pentru utilităţi şi a cotei de contribuţie la cheltuielile asociaţiei de proprietari/locatari până la data eliberării efective a locuinţei, precum şi la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

(3) Hotărârea judecătorească de evacuare precum şi încetarea/rezilierea, din orice cauză, a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile şi se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu chiriaşul.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 16 – Contractul de închiriere cu privire la locuinţa de serviciu încetează la data încetării raportului de serviciu/muncă al titularului şi/sau în situaţia dobândirii unei locuinţe în proprietate, în oraşul Ineu, judeţul Arad, de către titular sau oricare alt membru al familiei locatarului aflat în întreţinerea acestuia, fără posibilitatea de prelungire.

Art. 17 – În caz de neplată a sumelor de bani datorate de locatar în baza prezentului contract, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriaşul va fi obligat să achite sumele restante, penalităţile de întârziere, precum şi dobânda şi cheltuielile de judecată.

IX. FORŢĂ MAJORĂ

Art. 18 – Niciuna dintre părţile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/şi de executare în mod necorespunzător, total sau parţial, a oricărei obligaţii care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea în mod necorespunzător a obligaţiei respective a fost cauzată de forţă majoră aşa cum este definită de lege.

Art. 19 – Partea care invocă forţa majoră este obligată să notifice celeilalte părţi în termen de 5 zile de la producerea evenimentului şi să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecinţelor lui.

Art. 20 – Încetarea cazului de forţă majoră determină reluarea obligaţiilor de către partea care l-a invocat.

X. CLAUZE FINALE

Art. 21 – (1) În accepţiunea părţilor contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face prin poştă, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire şi se consideră primită de destinatar la data menţionată de oficiu poştal primitor pe această confirmare.

Art. 22 – În cazul în care eventualele neînţelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părţile convin să se adreseze instanţelor judecătoreşti competente.

Art. 23 – Modificarea prezentului contract se face numai prin act adiţional încheiat între părţile contractante.

Art. 24 – Presentul contract, împreună cu procesul-verbal de predare-primire a locuinței, fișa locativă și fișa de calcul a chiriei care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

Art. 25 – Presentul contract s-a încheiat astăzi, la sediul Primăriei Orașului Ineu, în 2 (două) exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte.

**LOCATOR,
CONSILIUL LOCAL
AL ORAȘULUI INEU
Prin Primar,**

LOCATAR,

Viză CFP,

**Avizat Juridic,
Consilier Juridic**