

HOTĂRÂREA nr. 14 / 2021
**privind aprobarea Regulamentului pentru repartizarea și închirierea locuințelor
din fondul locativ de stat aflate în proprietatea privată a Orașului Bălan**

Consiliul Local al orașului Bălan

În ședință ordinară în data de 16.02.2021.

Luând în discuție proiectul de hotărâre înaintat de către primarul Orașului Bălan, dl Iojiban Gheorghe, cu privire la aprobarea Regulamentului pentru repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat aflate în proprietatea privată a Orașului Bălan, proiect înregistrat cu nr 12/62/22.01.2021, proiect avizat pentru legalitate de către secretarul general al UAT Oraș Bălan;

Constatând faptul că **proiectul de hotărâre este însoțit de documentele prevăzute de art. 136 alin. 8 din OUG nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, și anume:**

1. raportul compartimentului locativ și relația cu asociațiile de proprietari din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Bălan cu nr .685 /2021;
2. referatul de aprobare cu nr695 ./2021 al inițiatorului proiectului de hotărâre, respectiv al primarului orașului Bălan;
3. avizele consultative ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Bălan, avize înregistrate cu nr.33 /61/2021; 34/61/2021;
4. procesul verbal de afișare cu nr..14/60./2021 privind intenția de adoptare a proiectului de hotărâre;

În baza art. 30 din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin HG nr. 1275/2000; Legii nr. 114/1996 – legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare; O.U.G. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei;HG nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome; OG nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare; art. 354 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ; art. 1824 – 1835

din Codul civil; art. 3, art. 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985 și ratificată prin Legea nr.199/1997; art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată; art. 7 alin. (2) din Codul Civil; Legea 554/2004 privind contenciosul administrativ; Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

În temeiul art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. b) ;alin.(2) lit .d) coroborat cu alin.(7) lit. q); art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g) ; art. 196 alin.(1) lit. a) din OUG nr. 57 /2019 privind Codul administrativ, adoptă prezenta:

H O T Ă R Ă R E:

Art. 1. Se aprobă Regulamentul pentru repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat aflate în proprietatea privată a Orașului Bălan conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri își încetează efectele Hotărârea Consiliului Local Bălan . nr. 86/2006 privind aprobarea Regulamentului de închiriere sau vânzare a spațiilor cu destinație de locuințe din fondul locativ al orașului Bălan,

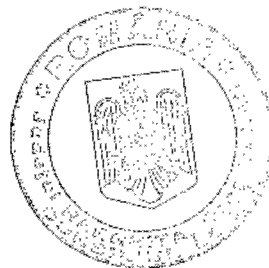
Art. 3. Cu aducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul orașului Bălan.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică Primarului orașului Bălan, Instituției Prefectului - Județul Harghita, compartimentului locativ din cadrul Primăriei orașului Bălan și se aduce la cunoștință publică.

Art.5. Prezenta hotărâre poate fi contestată la Consiliul Local Bălan în termen de 30 de zile de la comunicare, iar în cazul în care sunteți nemulțumit de modul de soluționare a contestației vă puteți adresa instanței de contencios administrativ în termen de 6 luni de la data primirii răspunsului la contestația depusă sau de la data la care ar fi trebuit să primiți acest răspuns.

Bălan, 16.02.2021

Semnează
Președinte de ședință,
Orban Lorand



Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general,
jur. Toader Ovidiu

Număr voturi: 15 voturi pentru din 15 voturi exprimate din totalul de 15 consilieri în funcție

REGULAMENT
privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat
aflate în proprietatea Orașului Bălan

Capitolul I – Dispoziții generale

Art.1 – Prezentul regulament are ca obiect procedura de urmat în cazul repartizării și închirierii locuințelor din fondul locativ de stat aflate în proprietatea Orașului Bălan.

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

- Legea Locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice privind punerea în aplicare a prevederilor Legii Locuinței nr. 114/1996.
- O.U.G nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinație de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinație de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenții și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome;

Art.3 – Termenii utilizați în cuprinsul prezentului regulament au următorul înțeles:

- a) Locuință – construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.
- b) Familie – soțul și soția sau rudele lor până la gradul al III-lea, dacă locuiesc și se gospodăresc împreună. Este asimilată noțiunii de familie și situația persoanei necăsătorite care locuiește împreună cu copiii aflați în întreținerea sa, precum și bărbatul

și femeia necăsătoriți, cu copiii lor și ai fiecărui dintre ei, care locuiesc și se gospodăresc împreună.

- c) Criteriu – ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuințe.
- d) Listă de așteptare – document întocmit pe baza condițiilor aprobate potrivit prezentului regulament, prin care solicitanții sunt luați în evidență cu privire la închirierea unei locuințe din fondul locativ.
- e) Contract de închiriere – actul juridic prin care se stabilesc drepturi și obligații ale proprietarului și chiriașului privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței;
- f) Comisia de Urbanism -

Art.4 – Principiile care stau la baza prezentului regulament sunt:

- Principiul legalității;
- Principiul transparenței;
- Principiul egalității și nediscriminării.

Capitolul II – Constituirea fondului de locuințe

Art.5 – Fondul de locuințe este constituit din:

- a) Locuințe din fondul locativ de stat;
- b) Locuințe aflate în proprietatea privată a Orașului Bălan.
- c) Locuințe obținute din reabilitarea unor construcții existente, în condițiile legii.
- d) Locuințe obținute din schimbarea destinației unor spații cu altă destinație în spațiu cu destinație de locuință.
- e) Locuințe obținute din donații.
- f) Locuințe obținute din alte surse potrivit legii.

Capitolul III – Închirierea locuințelor

Art.6 – Locuințele din fondul locativ al Orașului Bălan se repartizează și se închiriază în condițiile legii și al prezentului regulament.

Art.7 – Cererile solicitanților se aprobă/resping prin hotărâre a Consiliului Local al Orașului Bălan în urma analizării dosarelor de către Comisia de urbanism din cadrul consiliului local.

Art.8 – În cazul în care sunt mai multe solicitări decât locuințe disponibile Compartimentul locativ va întocmi o listă de așteptare, care va conține solicitanți în ordine cronologică. Compartimentul va avea obligația actualizării listei ori de câte ori se impune ca urmare a aprobării/respingerii cererilor de închiriere sau a solicitării Comisiei de urbanism de înscriere pe lista de așteptare a solicitanților în urma analizării dosarelor.

Art.9 – Cererile solicitanților împreună cu actele prevăzute în prezentul regulament necesare pentru constituirea dosarului de închiriere se depun la registratura Primăriei Orașului Bălan.

Art.10 – (1) Dosarul de închiriere va fi transmis, prin intermediul Compartimentului locativ, Comisiei de urbanism, care va analiza dosarul cu privire la condițiile pe care trebuie să le îndeplinească solicitantul. Totodată, Compartimentul locativ va transmite comisiei numărul persoanelor de pe lista de așteptare și numărul locuințelor disponibile.

(2) În cazul în care Comisia de urbanism constată că solicitantul nu îndeplinește condițiile prevăzute în prezentul regulament va propune Primarului Orașului Bălan să inițieze proiectul de HCL privind cererea de închiriere cu propunerea respingerii acesteia de către consiliul local pentru neîndeplinirea condițiilor pentru închirierea unei locuințe din fondul locativ.

(3) Dacă Comisia de Urbanism constată că solicitantul îndeplinește condițiile prevăzute în prezentul regulament, iar în lista de așteptare sunt înscrise și alte persoane sau dacă nu există nicio locuință disponibilă, va solicita Compartimentului locativ înscrierea solicitantului pe lista de așteptare. În cazul în care pe lista de așteptare nu există nicio persoană și există o locuință disponibilă, Comisia de urbanism va propune primarului inițierea proiectului de HCL pentru aprobarea cererii de închiriere de către consiliul local.

Art. 11 – (1) Când există locuințe disponibile și solicitanți înscrși pe lista de așteptare, Compartimentul locativ va transmite Comisiei de urbanism dosarele acestora și lista locuințelor disponibile.

(2) Înainte de trimiterea dosarelor de închiriere către Comisia de urbanism, Compartimentul locativ are obligația de a cere tuturor solicitanților înscrși pe lista de așteptare care au cereri de închiriere mai vechi de un an să își actualizeze dosarul de închiriere.

(3) Comisia de urbanism poate solicita și alte acte sau informații cu privire la solicitanți.

(4) Compartimentul locativ are obligația să depună toate diligențele pentru a verifica ca informațiile din dosarele de închiriere să corespundă cu realitatea. În cazul în care va sesiza nereguli, va întocmi un referat pe care îl va transmite Comisiei de urbanism.

Art. 12 - (1) Comisia de urbanism va analiza dosarele pe baza criteriilor prevăzute în prezentul regulament și va acorda fiecărui solicitant un punctaj. Locuințele disponibile vor fi propuse pentru repartizare solicitanților care au obținut cel mai mare punctaj. În caz de punctaj egal va avea prioritate solicitantul cu cererea cea mai veche. Dacă cererile solicitanților au aceeași vechime se va trage la sorți.

(2) Comisia de urbanism va propune Primarului Orașului Bălan inițierea proiectului de HCL pentru aprobarea cererilor de închiriere, în funcție de rezultatul analizării dosarelor.

Art.13 – Lucrările Comisiei de Urbanism cu privire la aprobarea/respingerea cererilor de închiriere vor fi consemnate într-un proces verbal care va fi prezentat în plenul consiliului local și va fi anexat proiectului de HCL privind aprobarea/respingerea cererilor de închiriere, după caz.

Capitolul IV – Condiții, criterii și dosarele de închiriere

Art.14 (1) – Pot beneficia de locuințe din fondul locativ persoanele care îndeplinesc următoarele condiții:

- a) Au domiciliul în orașul Bălan.
- b) Nu dețin în proprietate o locuință.
- c) Nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe.
- d) Nu dețin în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ.
- e) Nu au fost evacuați dintr-o locuință din fondul locativ de stat.
- f) Nu li s-a reziliat contractul de închiriere a unei locuințe din fondul locativ pentru neplată.

(2) Membri familiei solicitantului care vor locui împreună cu acesta vor trebui să îndeplinească condițiile prevăzute la alin. (1) literele b), e), f) și g).

Art.15 – Criteriile de ierarhizare în vederea stabilirii ordinii de prioritate privind repartizarea locuințelor destinate închirierii din fondu locativ:

1.		Condiții de locuit a solicitantului	Punctaj
	1.1	Solicitanții cu vârsta de până la 35 ani	15
	1.2	Solicitanții cu vârsta mai mare de 65 ani	15
	1.3	Tolerat în spațiu de alte persoane decât membri familiei	10
	1.4	Tolerat în spațiu de membri familiei	5
2.		Situația socială a solicitantului	Punctaj
	2.1	Tinerii care provin din instituții de ocrotire socială și au vârsta cuprinsă între 18 - 25 ani (nu se cumulează cu pct. 1.1)	18
	2.2	Persoanele evacuate din foste case naționalizate și retrocedate fostului proprietar	10
		Persoanele în curs de evacuare din foste case naționalizate și retrocedate fostului proprietar	5
3		Starea civilă a solicitantului	Punctaj
	3.1	Persoană căsătorită	10
	3.2	Persoană divorțată/văduvă cu minori în întreținere	10
4.		Numărul persoanelor peste 18 ani care se gospodăresc împreună cu solicitantul	Punctaj
	4.1	2 persoane	1
	4.2	Peste 2 persoane	2
5.		Numărul minorilor aflați în întreținerea solicitantului sau a persoanelor care se gospodăresc împreună cu acesta	Punctaj
	5.1	1 minor	1
	5.2	2 minori	2
	5.3	3 minori	3
	5.4	Peste 3 minori	5
		Notă: Se acordă punctaj și pentru majorii aflați în continuarea studiilor, până la terminarea acestora, dar fără a depăși vârsta de 26 ani	
6		Starea de sănătate a solicitantului sau a membrilor de familie	Punctaj
	6.1	Handicap grav sau invaliditate gr. I	15/pers

	6.2	Handicap accentuat sau invaliditate gr.II	10/pers
	6.3	Handicap mediu	3/pers
7		Venitul mediu net lunar /membru de familie realizat în ultimele 12 luni	Punctaj
	7.1	Mai mic sau egal cu 30% din salariu net minim pe economie	15
	7.2	Cu venitul între 31 - 50% din salariu net minim pe economie	10
	7.3	Cu venitul între 51 - 75% din salariu net minim pe economie	5
	7.4	Cu venitul între 76 – 100% din salariu minim pe economie	2
8		Condiții speciale	Punctaj
	8.1	Veteranii și văduvele de război, beneficiarii prevederilor Legii recunoștinței române din decembrie 1989, precum și față de persoanele care s-au jertfit viața sau au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987 nr.341/2004, cu modificările și completările ulterioare, și ai prevederilor Decretului – lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatură instaurată cu începerea de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare.	20
	8.2	Pensionari de boală (nu se cumulează cu pct. 6)	10
	8.3	Cazuri de forță majoră: cazuri pe care comisia le apreciază ca fiind deosebite (ex: cazuri de sănătate altele decât cele prevăzute la punctele de mai sus, violența domestică, persoane evacuate ca urmare a unor evenimente naturale extreme și rămase fără locuință, persoane rămase fără locuință ca urmare a unor incendii, etc)	15
	8.4	Cazuri de excelență: cazurile solicitanților care și-au adus aportului la creșterea prestigiului orașului Bălan.	10
	8.5	Solicitanții care au locul de muncă pe o rază de maxim 50 km de orașul Bălan	5
9		Vechimea cererii solicitantului	Punctaj
	9.1	Până la 1 an	1
	9.2	Peste 1 an	1/an

Art.16 – Dosarul de închiriere trebuie să conțină următoarele documente:

a) Cerere de închiriere.

- b) Declarație pe propria răspundere a solicitantului și, dacă este cazul, ale celorlalte persoane majore din familie care vor locui împreună cu acesta, cu următorul conținut:
- Nu deține în proprietate o locuință;
 - Nu a înstrăinat o locuință după 1 ianuarie 1990 (pentru solicitant);
 - Nu a beneficiat și/sau nu beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe (pentru solicitant);
 - Nu deține în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ;
 - Nu a fost evacuat dintr-o locuință din fondul locativ de stat;
 - Nu i s-a reziliat contractul de închiriere a unei locuințe din fondul locativ pentru neplată.
- c) Acte doveditoare privind veniturile realizate pe ultimele 12 luni pentru solicitant și membri familiei care vor locui cu el: (se va avea în vedere orice venit legal indiferent de sursa acestuia)
- Adeverință de venit;
 - Cupon de pensie, cupon de alocație, adeverință de ajutor social etc. (după caz)
 - Declarație pe propria răspundere că aceștia nu realizează alte venituri decât cele prezentate la dosar.
- d) Copie după actul de identitate și certificatul de naștere ale solicitantului și persoanelor care vor locui împreună cu el.
- e) Copie după certificatul de căsătorie (dacă este cazul.)
- f) Copie după sentința de divorț definitivă (dacă este cazul).
- g) Copie după certificate medicale care atestă o boală gravă (dacă este cazul).
- h) Alte acte necesare pentru aplicarea criteriilor prevăzute în prezentul regulament, dacă este cazul.

Capitolul V – Dispoziții cu privire la contractul de închiriere

Art.17 – (1) După aprobarea cererii de închiriere a solicitantului de către Consiliul Local Bălan, acesta are obligația ca în termen de 30 de zile să se prezinte la sediul Primăriei Orașului Bălan pentru a încheia contractul de închiriere prevăzut în anexa...

(2) – Contractul de închiriere se va încheia între solicitant și Orașul Bălan pentru o perioadă de 5 ani.

(3) – Titularul contractului de închiriere va putea locui numai împreună cu membri familiei. Acesta are obligația să declare persoanele cu care se va locui împreună.

(3) – Drepturile și obligațiile asupra locuinței repartizate iau naștere la momentul încheierii contractului de închiriere.

(4) – În cazul în care solicitantul, fără a avea motive temeinice, nu se prezintă în termenul prevăzut la alin (1) la sediul primăriei pentru a încheia contractul de închiriere, nu va mai putea beneficia de locuința repartizată. Aceasta urmând a fi repartizată altui solicitant urmând procedura prevăzută în prezentul regulament.

Art. 18 – În termen de 5 zile lucrătoare de la încheierea contractului de închiriere Compartimentul Locativ este obligat să predea locuința în fapt chiriașului în baza unui proces-verbal.

Art.19 – (1) Prelungirea contractului de închiriere se face numai dacă părțile convin acest lucru.

(2) – Înainte de expirarea contractului de închiriere chiriașul va depune o cerere de prelungire a contractului la registratura Primăriei Orașului Bălan.

(3) – Compartimentul locativ va verifica cererea de prelungire și situația plăților achitate pentru chirie. În funcție de datoria solicitantului la chirie, Compartimentul Locativ va iniția proiectul de HCL cu privire la prelungirea cererilor de închiriere, în care va propune:

a) Prelungirea contractului de închiriere pentru o perioadă de 5 ani pentru solicitantul care are mai puțin de 200 lei datorie la chirie.

b) Prelungirea contractului de închiriere pentru o perioadă de 1 an pentru solicitantul care are datorie la chirie între 201 -1000 lei.

(4) – În cazul în care solicitantul are o datorie la chirie mai mare de 1000 lei, Compartimentul locativ va solicita compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului efectuarea unei anchete sociale. Cererea de închiriere împreună cu ancheta socială vor fi transmise Comisiei de urbanism.

(5) – Comisia de urbanism va analiza situația economică și socială a solicitantului prevăzut la alin. (4) și va propune primarului inițierea proiectului de HCL cu privire la cererea de prelungire a contractului de închiriere, după cum urmează:

a) În cazul în care comisia va consta că solicitantul nu a putut plăti chiria din motive temeinice (situație economică precară, situație socială deosebită, cazuri de boală gravă, cazuri fortuite etc.) va propune prelungirea contractului de închiriere pentru o perioadă de 1 an. Comisia va putea lua în calcul și conduita solicitantului cu privire la restanța chiriei.

b) În cazul în care comisia va constata că solicitantul nu plătit chiria fără a avea motive temeinice va propune respingerea cererii de prelungire a solicitantului.

(6) – În cazurile prevăzute la alin. (3) lit. b) și alin. (5) lit. a), solicitantul va avea obligația de a face un angajament de plată cu privire la datoria restantă. Nerespectarea acestui alineat atrage respingerea cererii de prelungire a contractului de închiriere.

(7) – În cazul prevăzut la alin. 5 lit. b), obligațiile din contractul de închiriere a chiriașului vor fi valabile până la momentul evacuării în fapt a locuinței.

Art.20 – (1) Prelungirea contractului de închiriere se face prin act adițional și numai după aprobarea cererii de prelungire a contractului de închiriere de către Consiliul Local Bălan.

(2) – Solicitantul este obligat ca în termen de 30 de zile de la aprobarea cererii să se prezinte la sediul Primăriei Orașului Bălan pentru a încheia actul adițional de prelungire al contractului de închiriere.

Art.21 – (1) Contractul se poate rezilia fără nicio formalitate din partea instanței de judecată în următoarele situații:

a) La cererea chiriașului;

b) Chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau au înstrăinat părți din acestea.

c) Chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea în vecinătate.

d) Chiriașul subînchiriază locuința sau îi schimbă destinația acesteia.

e) Chiriașul nu respectă clauzele contractuale.

f) Dacă chiriașul nu achita chiria cel puțin 6 luni consecutiv. În acest caz chiriașul va fi somat după 3 luni de neplată prin notificare tritoisă prin poștă cu confirmare de primire despre neplata chiriei și despre faptul că începând cu a 6-a lună de neplată îi va fi reziliat contractul.

(3) În aceste cazuri partea interesată să ceară rezilierea este obligată să îi comunice celeilalte părți rezilierea. Contractul se va rezilia în termen de 30 de zile de la primirea notificării, dată până la care drepturile și obligațiile contractuale rămân valabile.

(4) De la data operării rezilierii chiriașul este obligat să elibereze locuința, situație în care predarea locuinței se face prin proces-verbal de predare – primire.

(5) Semestrial sau ori de câte ori este nevoie, compartimentul locativ și viceprimarul vor verifica modul în care chiriașul utilizează locuința, modul în care își achită chiria, precum și orice alt aspect relevant, și vor întocmi un Raport în acest sens cu propuneri motivate.

(6) În caz de nepalță a chiriei se va sollicita și întocmirea unei Anchete sociale pentru a se stabili sarea socială și materială a chiriașului.

Art.22 – (1) În cazul decesului titularului contractului de închiriere ori a părăsirii locuinței sau a solicitării rezilierii contractului de către acesta, locuința poate fi repartizată, prin aprobarea consiliului local fără a urma procedura prevăzută la capitolul III din prezentul regulament, următoarelor categorii de persoane:

1. Soțului/Soției dacă a locuit împreună cu titularul contractului;
2. Descendenților dacă au locuit împreună cu titularul contractului;
3. Ascendenților dacă au locuit împreună cu titularul contractului;
4. Altor persoane care au locuit împreună cu titularul contractului și au fost înscrise în contractul de închiriere.

(2) – În cazul prevăzut la alin. (1) noul titular al contractului de închiriere va fi ținut în solidar cu vechiul titular al contractului de închiriere pentru debitul restant la chirie al locuinței care face obiectul contractului. Noul titular al contractului de închiriere va face, sub sancțiunea neaprobării cererii, un angajament de plată cu privire la creanța restantă.

Capitolul VI – Stabilirea chiriei

Art.23 – (1) Stabilirea chiriei se face cu respectarea prevederilor OUG nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinație de locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Nivelul chiriei pe care o va plăti titularului contractului de închiriere se stabilește odată cu încheierea acestuia.

Capitolul VII – Dispoziții finale

Art.24. Rpartizarea altei locuințe

(1) Rpartizarea unei alte locuințe este o situație specială în care chiriașul solicită repartizarea unei alte locuințe din fondul locativ al Orașului Bălan, din următoarele motive:

- a) În cazul unei boli permanente a titularului sau membrilor de familie prevăzuți în contract, din cauza căreia persoana bolnavă necesită o cameră în plus pentru o îngrijire eficientă.
- b) Spațiu insuficient în raport cu numărul membrilor de familie.
- c) Alte situații deosebite;

(2) Chiriași care solicită repartizarea altei locuințe trebuie să nu aibă restanțe cu privire la plata chiriei.

(3) Comisia de urbanism va analiza cererea în funcție de situația de fapt, precum și în funcție de persoanele care sunt pe lista de așteptare și prin aplicarea în mod corespunzător a criteriilor de departajare din prezentul regulament.

(4) În urma analizei prevăzute la alin. (3) Comisia de urbanism va propune aprobarea sau respingerea cererii, după caz.

(5) Repartizarea unei alte locuințe presupune în mdo obligatoriu predarea locuinței primite inițial.

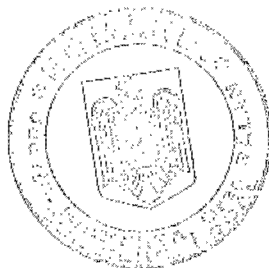
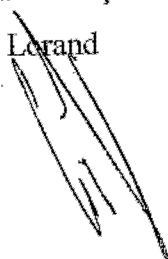
Art. 25 – Prevederile prezentului regulament se completează cu dispozițiile actelor normative în vigoare privind realizarea, închirierea, întreținerea, exploatarea și administrarea locuințelor din fondul locativ.

Art. 26 – Compartimentul locativ este obligat să urmărească debitul restant la chirie al chiriașilor și în caz de neplată să solicite sprijinul Compartimentului juridic pentru recuperarea creanțelor pe calea judecătorească.

Art.27. Prezentul Regulament cuprinde Modelul de contract ce va fi încheiat.

Bălan, 16.02.2021

Semnează
Președinte de ședință,
Orban Lorand



Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general,
jur. Toader Ovidiu



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pe suprafețe cu destinație de locuință

-Model-

I – Părțile contractante

Art. 1 - Orașul Bălan, cu sediul în or. Bălan, str. 1 Decembrie, nr. 25, jud. Harghita, având cod fiscal 4367612, Tel/Fax: +40-266-330.335; +40-266-330.325, reprezentat legal prin Primar, în calitate de proprietar, denumit în continuare locator,

și

DI/Dna, cu domiciliul în or. Bălan, str., nr., bl., sc., ap., jud. Harghita, având CNP, legitimat/ă cu, seria, nr., eliberat de, la data, în calitate de chiriaș, denumit în continuare locator.

Părțile au convenit încheierea prezentului contract de închiriere cu respectarea dispozițiilor de mai jos.

II – Obiectul contractului

Art. 2 (1) – Primul în calitate de locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuința din orașul Bălan, str., nr., bl., sc., ap., jud. Harghita, în suprafață de mp, compusă din camere, baie, bucătărie, boxă mp, garaj..... mp, curte..... mp, folosite în exclusivitate.

(2) Locuința va fi folosită în exclusivitate de locatar împreună cu membrii familiei sale. Familia este compusă din:

- 1. DI/Dna**....., în calitate de, cu domiciliul în localitatea, str., nr., bl., sc., ap., jud., având CNP, legitimat/ă cu, seria, nr., eliberat de, la data de.....
- 2. DI/Dna**....., în calitate de, cu domiciliul în localitatea, str., nr., bl., sc., ap., jud., având CNP, legitimat/ă cu, seria, nr., eliberat de, la data de.....

3. **Minorul**, în calitate de, cu domiciliul în localitatea, str., nr., bl., sc., ap., jud., având CNP

4. **Minorul**, în calitate de, cu domiciliul în localitatea, str., nr., bl., sc., ap., jud., având CNP

(3) Locuința se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul – verbal de predare-primire încheiat între părți, care face parte integrantă din prezentul contract.

III – Durata contractului

Art. 3 – (1) Contractul de închiriere se încheie pe o perioadă de 1- 5 ani, după caz, de la momentul încheierii prezentului contract.

(2) – Părțile pot conveni asupra prelungirii contractului cu respectarea procedurii prevăzute în Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat aflate în proprietatea Orașului Bălan adoptat prin HCL nr.....

IV – Prețul chiriei

Art. 4 – (1) Chiria lunară este în quantum de..... lei, calculată în conformitate cu prevederilor OUG nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinație de locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Chiria se achită lunar până la data de 20 a lunii pentru care se face plata. Chiria se poate plăti în numerar la sediul locatarului sau prin mijloace electronice. Aceasta se poate plăti și anticipat.

(3) Pentru luna în care se semnează contractul, plata chiriei corespunzătoare, se va efectua de către locatar în termen de 10 zile calendaristice de la data încheierii prezentului contract.

(4) Chiria va fi indexată anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică, pentru anul anterior, începând cu 31 martie a anului în curs.

(5) Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

(6) În caz de neplată, executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar locatarul va fi obligat să achite chiria restantă, majorările de întârziere și cheltuielile de judecată.

V – Obligațiile părților

Art. 5 – (1) Obligațiile locatorului sunt următoarele:

- a) Să predea locatarului bunul dat în chirie;
- b) Să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță a locuinței.
- c) Să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a locuinței.
- d) Să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a bunului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință.

(2) Dacă, după încheierea contractului, se ivește nevoia unor reparații care sunt în sarcina locatorului, iar acesta din urmă, deși încunoștințat, nu începe să ia de îndată măsurile necesare, reparațiile pot fi făcute de locatar, urmând ca acesta din urmă să își recupereze cheltuielile prin compensarea chiriei în urma unui acord cu locatorul. În caz de urgență, locatarul îl poate înștiința pe locator și după începerea reparațiilor.

Art. 6 – Obligațiile locatarului sunt următoarele:

- a) Să ia în primire bunul dat în chirie.
- b) Să folosească bunul luat în chirie cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract.
- c) Să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract.
- d) Să efectueze lucrările de întreținere, de reparație, de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă a bunului.
- e) Să asigure reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului.
- f) Să asigure reparațiile de întreținere curentă.
- g) Să nu execute modificări ale construcției, fără acordul proprietarului.
- h) Să nu subînchirieze în tot sau în parte bunul care face obiectul prezentului contract sau să îi schimbe destinația.
- i) Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata cât deține în chirie locuința.
- j) Să nu comită însemnate stricăciuni locuinței, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau să înstrăineze părți din acestea.
- k) Să nu aibă un comportament care face imposibilă conviețuirea în vecinătate.
- l) Să plătească cheltuielile de utilități și întreținere în termen.

- m) Să îi notifice de îndată locatarului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror altor cheltuieli.
- n) Să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de închirire, în stare de folosință, de curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul – verbal de predare – primire întocmit la preluarea locuinței.
- o) Să achite chiria și cheltuielile privind utilitățile până la data predării locuinței.

VI – Încetarea contractului de închiriere

Art. 7 – (1) Contractul de închiriere încetează:

- a) De drept, la expirarea termenului contractual, dacă părțile nu convin asupra prelungirii contractului.
- b) Prin acordul părților.
- c) La pierrea locuinței din cauză de forță majoră.
- d) Ca urmare a decesului locatarului.
- e) Locatarul dobândește o locuință.

(2) Locatarul poate denunța unilateral contractul de închiriere prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 30 de zile.

(3) Proprietarul poate denunța unilateral contractul de închiriere prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 30 de zile, în cazul în care chiriașul nu achita chiria cel puțin 6 luni consecutiv.

VII – Rezilierea contractului de închiriere

Art. 8 - (1) Contractul se poate rezilia fără nicio formalitate din partea instanței de judecată în următoarele situații:

- a) La cererea locatarului ca urmare a nerespectării obligațiilor prevăzute în prezentul contract de către locator;
- b) Locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau au înstrăinat părți din acestea.
- c) Locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea în vecinătate.
- d) Locatarul subînchiriază locuința sau îi schimbă destinația acesteia
- e) Locatarul nu respectă clauzele contractuale
- f) chiriașul nu achita chiria cel puțin 6 luni consecutiv.

(3) În aceste cazuri partea interesată este obligată să îi comunice celeilalte părți rezilierea. Contractul se va rezilia în termen de 30 de zile de la primirea notificării, dată până la care drepturile și obligațiile contractuale rămân valabile.

(4) De la data operării rezilierii locatarul este obligat să elibereze locuința, situație în care predarea locuinței se face prin proces-verbal de predare – primire.

VIII – Litigii

Art. 9 – (1) Litigiile de orice fel legate de executarea prezentului contract se vor rezolva pe cale amiabilă, iar dacă acest fapt nu este posibil, de către instanțele judecătorești.

(2) Instanța competentă pentru rezolvarea litigiilor izvorâte din prezentul contract se va stabili conform legislației în vigoare.

VIII – Dispoziții finale

Art. 10 – Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

Art. 11 – Prezentul contract se completează cu dispozițiile legale în vigoare.

Art. 12 – Acest contract reprezintă voința părților și orice modificare sau completare a clauzelor contractuale se poate face numai în scris și cu acordul ambelor părți.

Art. 13 – (1) Prezentul contract se încheie în 2 (două) exemplare originale în limba română, câte unul pentru fiecare parte.

(2) - Prezentul contract intră în vigoare de la data semnării sale.

(3) - Constituie anexe și fac parte integrantă din prezentul contract:

- Anexa nr.1 – Procesul – Verbal de predare primire a spațiului cu destinație de locuință

DATA

.....

Locator,

Locatar,

UAT Orașul Bălan prin primar,

PROCES – VERBAL

de predare primire

încheiat astăzi.....

În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat cu numărul..... din data..... se încheie prezentul proces-verbal de predare primire.

I – Părțile

1. UAT Orașul Bălan, cu sediul în or. Bălan, str. 1 Decembrie, nr. 25, jud. Harghita, având cod fiscal 4367612, Tel/Fax: +40-266-330.335; +40-266-330.325, reprezentat legal prin Primar, în calitate de proprietar, denumit în continuare locator

și

2. Dl/Dna, cu domiciliul în or. Bălan, str., nr., bl., sc., ap., jud. Harghita, având CNP, legitimat/ă cu, seria, nr., eliberat de, la data, în calitate de chiriaș, denumit în continuare locator.

II – Obiectul Procesului – Verbal

Am procedat, primul la predarea și al doilea la primirea, spațiului cu destinație de locuință situat în or. Bălan, str., nr., bl., sc., jud. Harghita.

III – Inventarul și starea în care se predă și se primește locuința

a) Pereți, dușumelele, tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, gresie, faianță etc.):

.....
.....
.....

b) Ușile, ferestrele (vopsitorii, încuietori, broaște, jaluzele etc.):

.....
.....
.....
e) Instalația electrică (prize, întrerupătoare, tablouri electrice, contoare etc):.....
.....
.....

d) Instalația de încălzire (radiatoare, convectoare, conducte aparente, sobe, centrală termică proprie etc.):
.....
.....
.....

e) Instalația sanitară (cadă, dușuri, WC, chiuvete, robinete etc.) :

.....
.....
.....

f) Altele neprevăzute mai sus (dulapuri, mobilier, aragaz etc.):

.....
.....
.....

Locatorul va face fotografiile cu elementele și starea locuinței, care vor fi anexate la prezentul proces - verbal.

Prezentul proces verbal s-a întocmit în dublul exemplar, din care unul pentru locator și unul pentru locatar.

Am predat,

Locator

UAT Orașul Bălan prin primar,

Iojiban Gheorghe

Am primit,

Locatar,

DI/Dna.....

Întocmit,

.....

Către,

PRIMĂRIA ORAȘULUI BĂLAN

CERERE

**privind repartizarea unei locuințe
din fondul locativ al Orașului Bălan**

Subsemnatul(a), cu domiciliul în localitatea.....,
str., nr., bl., sc., ap., jud.,
legitimat(ă) cu, seria, nr....., având CNP,
nr. tel., e-mail, prin prezenta solicit
repartizarea unei locuințe din fondul locativ al orașului Bălan.

Situația locativă actuală este următoarea:

.....
.....
.....

Membri familiei care vor locui împreună cu subsemnatul(a) sunt:

Nr. Crt.	Nume și Prenume	Gradul de rudenie	Data nașterii
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

Anexez prezentei opisul documentelor prevăzute în regulamentul de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat al Orașului Bălan, care să susțină prezenta cerere.