Anexa 1 la HCL .../.....2022

Regulament privind repartizarea, închirierea și administrarea locuințelor sociale, a locuințelor din fondul locativ și a altor locuințe aflate în proprietatea publică/privată a Municipiului Aiud

CAPITOLUL I CONSIDERAŢII GENERALE

Art. 1 Obiectul prezentului regulament îl constituie repartizarea, închirierea şi administrarea locuinţelor aflate în proprietatea publică/privată a Municipiului Aiud.

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

- Legea 114/1996, privind Legea locuinței republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 1275/2000 privind aprobarea Normelor Metodologice de punere în aplicare a Legii locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 287/2009, republicată, privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 292/2011 a asistenței sociale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 416/2001 privind venitul minim garantat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) parcticat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public și privat al statului sau unităților administrativ - teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenții și cămine pentru salariații 0societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.

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

- principiul transparenţei – locuinţele aflate în fondul locativ se repartizează şi se închiriază pe baza listei de priorităţi aprobată de Consiliul Local al Municipiului Aiud, în condiţiile legii;
- principiul egalităţii şi nediscriminării – accesul liber şi neîngrădit la locuinţe este un drept al fiecărui cetățean.

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

- **Familie**: soţul, soţia, copii necăsătoriţi precum şi părinţii soţilor, care locuiesc şi se gospodăresc împreună. Este asimilată termenului de familie şi situaţia persoanei necăsătorite care locuieşte împreună cu copii aflaţi în întreţinerea sa;
- **Copil**: copilul provenit din căsătoria soţilor, copilul unuia dintre soţi, copilul adoptat precum şi copilul încredinţat unuia dintre soţi, dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela sau curatela;

- **Persoană singură**: persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuieşte şi gospodăreşte singură. Este asimilată persoanei singure şi copilul major care, deşi locuieşte cu părinţii, se gospodăreşte separat;
- **Tineri**: persoane majore în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe;
- **Locuinţă**: construcţie alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependinţele, dotările şi utilităţile necesare, care satisface cerinţele de locuit ale unei persoane sau familii;
- **Locuinţă cu chirie**: locuinţă care se atribuie cu chirie unor persoane sau familii, a căror situaţie economică nu le permite accesul la o locuinţă în proprietate sau închirierea unei locuinţe în condiţiile pieţei;
- **Locuinţă socială**: locuinţă care se atribuie cu chirie subvenţionată unor persoane sau familii, a căror situaţie economică nu le permite accesul la o locuinţă în proprietate sau închirierea unei locuinţe în condiţiile pieţei;
- **Locuinţă de necesitate**: locuinţă destinată cazării temporare a persoanelor şi familiilor ale căror locuinţe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente, sau ale căror locuinţe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum şi lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari;
- **Locuinţă de serviciu**: locuinţă destinată funcţionarilor publici, angajaţilor unor instituţii sau agenţi economici, acordată în condiţiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;
- **Criteriu**: ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanţilor de locuinţă socială (condiţii de locuit, numărul copiilor în întreţinere, starea de sănătate, vechimea cererii de locuinţă etc.);
- **Listă de priorităţi**: act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Aiud, în care sunt cuprinşi toţi solicitanţii de locuinţe sociale, locuințe din fondul locativ și alte locuințe aparținând patrimoniului public/privat al Municipiului Aiud, care îndeplinesc criteriile, în ordinea descrescătoare a punctajului primit la criteriile de ierarhizare şi pe baza căruia se atribuie solicitanţilor, cu chirie, locuinţele disponibile;
- **Listă de repartizare**: act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Aiud, în care se înscrie un număr de solicitanţi corespunzător numărului de locuinţe, stabilit în ordinea în care aceştia sunt înscrişi în lista de prioritate pentru soluţionarea cererilor şi care îndeplinesc criteriile;
- **Repartiţie**: act eliberat fiecărui beneficiar de locuinţă înscris în lista de repartizare a locuinţelor, care cuprinde datele de identificare ale titularului repartiţiei şi ale locuinţei repartizate şi în baza căreia se va încheia contractul de închiriere;
- **Contract de închiriere**: actul juridic prin care se stabilesc drepturi şi obligaţii ale proprietarului şi chiriașului privind repartizarea, închirierea şi administrarea locuinţei;
- **Comisie mixtă de repartiție a locuințelor**: comisie constituită prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Aiud, cu atribuţii privind analizarea solicitărilor de locuinţe aflate în fondul locativ al Municipiului Aiud, stabilirea ordinii de prioritate în soluţionarea cererilor de locuinţe în repartizarea locuinţelor şi stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuinţele, având rol consultativ, de avizare.

Art. 5 Categorii de locuințe aflate în patrimoniul public/privat al Municipiului Aiud:

a) locuințe destinate închirierii din fondul locativ;

b) locuințe sociale destinate închirierii persoanelor și/sau familiilor îndreptățite potrivit Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

c) locuințe de necesitate;

d) locuințe de serviciu.

Art. 6 Locuințele sociale și locuințele de serviciu situate în Municipiul Aiud aparțin domeniului public/privat al municipiului Aiud și nu pot face obiectul unor contracte de vânzare – cumpărare.

CAPITOLUL II CONSTITUIREA FONDULUI DE LOCUINŢE

Art. 7 (1) Dezvoltarea construcțiilor de locuințe destinate închirierii se face pe terenurile aflate în proprietatea publică sau privată a municipiului Aiud, viabilizate sau în curs de viabilizare, pe amplasamente prevăzute în documentația de urbanism, cu respectarea suprafeței utile și a dotărilor stabilite în limita suprafeței construite, potrivit legii, corelată cu termenele de recepție și punere în funcțiune a locuințelor.

(2) Utilitățile și dotările tehnico – edilitare se realizează prin obiective de investiții promovate de către Consiliul Local al Municipiului Aiud potrivit legii și în corelare cu programele de construcții de locuințe.

Art. 8 Fondul de locuinţe se constituie prin următoarele modalităţi:

- realizarea de construcţii noi, în condiţiile legii;
- locuințe din fondul locativ;
- locuințe aflate în proprietatea privată a Municipiului Aiud;
- locuințe obținute din reabilitarea unor construcții existente, în condițiile legii;
- locuințe obținute din schimbarea destinației unor spații cu altă destinație în spațiu cu destinație de locuință;
- locuințe obținute din alte surse potrivit legii;
- donaţii.

Art. 9 Face excepție, fondul de locuințe sociale destinate închirierii persoanelor și/sau familiilor evacuate sau care urmează să fie evacuate din locuințe retrocedate în natura foștilor proprietari care se constituie în condițiile art. 1 din O.U.G. nr. 68/2006, prin:

a) redistribuirea cu prioritate a unor locuințe din fondul destinat închirierii, aflate în proprietatea municipiului Aiud și devenite vacante pe perioada exploatării, inclusiv a unor astfel de locuințe pentru tineri, destinate închirierii conform prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;

b) distribuirea cu această destinație a cel mult 20% din numărul locuințelor nou-construite conform prevederilor Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare;

c) construirea de locuințe sociale prin programe de investiții promovate pe plan local în conformitate cu prevederile Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Locuinţa socială se realizează cu respectarea suprafeţei utile şi a dotărilor stabilite în limita suprafeţei construite, potrivit anexei nr. 1 legea nr. 114 din 11 octombrie 1996.

Art. 10 Consiliul Local al municipiului Aiud, poate declara în cazuri de extremă urgență, drept locuințe de necesitate, locuințele libere aflate în fondul de locuințe sociale.

CAPITOLUL III ANALIZA SOLICITĂRILOR DE LOCUINȚE DESTINATE ÎNCHIRIERII ȘI REPARTIZĂRII LOCUINȚELOR

Art. 11 Categoriile de persoane îndreptăţite să primească cu prioritate o locuinţă sunt următoarele:

a) familiile sau persoanele cu un venit net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie
b) persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari
c) tinerii care au vârsta de până la 35 de ani
d) tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani
e) invalizii de gradul I și II, persoane cu handicap
f) pensionarii, veteranii și văduvele de război
g) angajații din Administrația Publică Locală a Municipiului Aiud și din instituţiile publice aflate sub autoritatea sau în coordonarea acesteia
h) alte persoane sau familii îndreptățite.

Art. 12 Pot beneficia de locuințe sociale în condițiile Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, persoanele sau familiile, care:

a) nu dețin în proprietate o locuință;
b) nu au înstrăinat o locuință după date de 1 ianuarie 1990;
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) venitul mediu net lunar pe persoană realizat în ultimele 12 luni este sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea precum și anterior lunii în care se repartizează locuința.

Art. 13 Pot beneficia de locuințe sociale în condițiile O.U.G. nr. 74/2007, persoanele și/sau familiile evacuate sau care urmează să fie evacuate din locuințe retrocedate în natura foștilor proprietari, care îndeplinesc în mod cumulativ condițiile prevăzute la art. 13, dar și următoarele criterii restrictive:

a) sunt titulare ale contractelor de închiriere sau au avut calitatea de chiriași, dovedită prin acte, la data retrocedării pe cale administrativă sau judecătorească a locuințelor către foștii proprietari sau moștenitorii acestora;
b) nu intră sub incidența prevederilor art. 14 alin. 2, lit. c și lit. d din O.U.G. nr. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările ulterioare – (reînnoirea contractului de închiriere nu s-a făcut din culpa chiriașului).

Art. 14 Pot beneficia de locuințele destinate închirierii din fondul locativ, persoanele și/sau familiile care îndeplinesc în mod cumulativ condițiile prevăzute la art. 13, lit. a – lit. d.

Art. 15 Pot beneficia de locuințe de serviciu, persoanele și/sau familiile care sunt angajate în cadrul Administrației Publice Locale a Municipiului Aiud sau în cadrul instituţiilor publice aflate sub autoritatea sau în coordonarea acesteia și nu dețin în proprietate o locuință pe raza municipiului Aiud.

Art. 16 (1) Cererile/solicitările de locuințe destinate închirierii se iau în evidență pe bază de cerere - tip conform **Anexei 1.1** la prezentul regulament, formulată de titularul cererii de locuință numai individual și în nume propriu.

(2) Cererile de locuință însoțite de actele justificative specificate în **Anexa 1.2** la prezentul regulament, se vor depune la sediul Primăriei Municipiului Aiud, str. Cuza Vodă, nr. 1.

(3) Dosarele pentru locuințele sociale, depuse în perioada **01 ianuarie – 15 octombrie** vor fi analizate până la data de **01 noiembrie** a anului în curs iar dosarele depuse după această perioadă vor fi analizate anul următor. Pentru celelalte tipuri de locuințe, dosarele se analizează pe toată perioada anului calendaristic.

Art. 17 Stabilirea solicitanților care au acces la locuințe și a ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe se realizează în mod obligatoriu după criteriile prevăzute de lege.

Art. 18 La data luării în evidență a solicitărilor de locuință (dosare de locuință respectiv cereri însoțite de documente justificative), Comisia mixtă de repartizare a locuințelor are obligația să verifice documentele prevăzute la art. 16 alin. (2) și îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 12, art. 13, art. 14 și art. 16 din prezentul regulament.

Art. 19 (1) După efectuarea verificărilor prevăzute la art. 18, Comisia mixtă de repartizare a locuințelor, poate adopta următoarele soluții, după cum urmează:

a) **Dosare admise:** dosare ai căror solicitanți îndeplinesc condițiile de acces prevăzute de lege și care conțin toate documentele necesare pentru aplicarea criteriilor stabilite prin punctaj;
b) **Dosare incomplete:** dosare care nu conțin toate documentele necesare verificării îndeplinirii criteriilor de acces și/sau aplicării sistemului de punctare;
c) **Dosare neactualizate:** dosare ai căror solicitanți nu au reconfirmat îndeplinirea criteriilor de acces prin documente actualizate la termenele stabilite de Consiliul Local al Municipiului Aiud.
d) **Dosare respinse:** nu corespund prevederilor legale (solicitanții nu îndeplinesc condițiile de acces prevăzute de lege).

(2) Solicitanții de locuință ale căror dosare sunt incomplete precum și solicitanții de locuință ale căror dosare au rămas neactualizate, nu pot fi incluși în listele de priorități.

(3) Solicitanții care nu pot fi incluși în listele de priorități din anul respectiv pot fi incluși în listele de priorități din anii următori cu condiția reconfirmării îndeplinirii criteriilor de acces prin documente actualizate la termenele legale.

Art. 20 (1) Dosarele admise se supun evaluării prin aplicarea criteriilor de ierarhizare stabilite prin punctaj conform prevederilor art. 18.

(2) În acest sens, Comisia mixtă de repartiție a locuințelor va completa în mod corespunzător "fișa de punctaj" conform **Anexelor 1.3.;1.4.;1.5.** la prezentul regulament, prin înscrierea punctajului obținut la fiecare criteriu, precum și a punctajului total stabilit prin însumarea punctelor acordate.

În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanţii de locuințe vor fi departajaţi în funcţie de situaţia locativă constatată la data efectivă a repartizării locuinţelor, având prioritate, numai în acest caz, solicitanţii a căror situaţie locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă. În cazul în care departajarea nu se poate efectua nici în baza acestor criterii, au prioritate solicitanţii care au punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriului "vechimea cererii").

În cazul unor punctaje egale, pentru locuințele de serviciu, solicitanții vor fi departajați în funcție de data depunerii cererii, având prioritate cea mai veche.

În situaţii deosebite, Comisia mixtă de repartiție a locuințelor, la propunerea Președintelui comisiei, acordă un număr de până la 20 puncte.

(3) Totodată, Comisia mixtă de repartiție a locuințelor va analiza și situația dosarelor care din motive imputabile titularului nu pot fi incluse în listele de priorități (dosare incomplete, dosare neactualizate) precum și situația dosarelor care nu corespund prevederilor legale sau dosarelor retrase la cererea titularului.

Art. 21 (1) În urma analizării situațiilor prevăzute la art. 20, Comisia mixtă de repartiție a locuințelor va prezenta Consiliului Local al Municipiului Aiud, lista solicitanților care au acces la locuințe, precum și propuneri privind ordinea și modul de soluționare a cererilor, luându-se în considerare folosirea spațiului locativ existent, precum și construirea de locuințe noi în condițiile legii.

(2) Propunerile Comisiei mixte de repartiție a locuințelor privind modul de soluționare a cererilor de locuințe, se materializează în liste de priorități și respectiv în liste de repartizare a locuințelor destinate închirierii.

(3) Stabilirea listei de priorități se face pe baza dosarelor nou depuse și a dosarelor nesoluționate din anii anterior actualizate la termenele legale.

Art. 22 (1) Lista privind ordinea de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor conform **Anexei 1.6.** la prezentul regulament, se stabilește /se reface anual în condițiile legii.

(2) Înscrierea în aceste liste nu implică și obligativitatea repartizării unei locuințe având în vedere faptul că, pe de o parte numărul solicitanților poate fi mai mare decât numărul locuințelor ce se construiesc/devin vacante din fondul locativ închiriat, iar pe de altă parte, la data repartizării efective a locuințelor, solicitanții pot să nu mai îndeplinească toate criteriile prevăzute de lege, unii dintre aceștia pot avea situația locativă deja rezolvată sau pot să refuze locuința repartizată.

(3) Solicitanții înscriși în listele de priorități care nu pot beneficia de repartizarea unei locuințe în limita fondului disponibil din anul respectiv, pot primi repartiții în anii următori în limita fondului disponibil în fiecare an și în noua ordine de prioritate stabilită.

Art. 23 Listele privind solicitanții care au acces la locuințe și cele cu privire la stabilirea ordinii de prioritate, criteriile care au stat la baza stabilirii respectivelor liste, vor fi date publicității prin afișare la sediul Primăriei Municipiului Aiud, str. Cuza Vodă, nr. 1 și site-ul instituției.

Art. 24 Contestațiile cu privire la stabilirea accesului la locuințele sociale și la acordarea priorităților în soluționarea cererilor, se vor adresa instanței de contencios administrativ competente.

Art. 25 Lista de repartizare conform **Anexei 1.7.** la prezentul regulament, cuprinde un număr de solicitanți corespunzător numărului de locuințe, stabiliți în ordinea în care aceștia sunt înscriși în lista de prioritate pentru soluționarea cererilor, urmărindu-se asigurarea spațiului locativ la care au dreptul solicitanții de locuință și evitându-se repartizarea unor spații excedentare.

Art. 26 Repartizarea efectivă a locuințelor se face către persoanele înscrise în lista de repartizare rămasă definitivă, urmărindu-se, după caz, repartizarea prioritară către persoane cu dizabilități și asigurarea spațiului locativ la care au dreptul solicitanții de locuințe, în ordinea descrescătoare a numărului de camere.

Art. 27 Actele în baza cărora se face repartizarea efectivă a locuințelor, sunt:

a) Lista privind ordinea de prioritate în soluționarea cererilor aprobată prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Aiud și întocmită în baza criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuință și în repartizarea locuințelor;

b) Lista de repartizare a locuințelor aprobată prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Aiud;
c) Repartiția propriu-zisă, act eliberat fiecărui beneficiar de locuință înscris în lista de repartizare a locuințelor, care cuprinde datele de identificare ale titularului repartiției și ale locuinței repartizate, în baza căreia se va încheia contractul de închiriere.

Art. 28 Repartiția emisă pentru un spațiu cu destinația de locuință își pierde valabilitatea, dacă beneficiarul acesteia, din motive nejustificate, nu se prezintă în termen de 30 de zile de la comunicare, în vederea întocmirii contractului de închiriere.

Art. 29 Simpla repartiție, neurmată de încheierea contractului de închiriere, nu conferă un drept locativ titularului; dreptul locativ se dobândește numai dacă actul de repartiție este urmat de încheierea contractului de închiriere.

Art. 30 (1) Nu pot beneficia de locuinţe, persoanele sau familiile care se găsesc în vreuna din următoarele situaţii:

În cazul locuințelor cu chirie din fondul locativ:

a) nu au domiciliul sau reşedinţa pe raza Municipiului Aiud sau în localitățile componente;
b) deţin în proprietate o locuinţă sau orice alt tip de construcţie;
c) au înstrăinat o locuinţă după data de 1 ianuarie 1990;
d) au beneficiat de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe;
e) deţin, în calitate de chiriaş, o altă locuinţă din fondul locativ;
f) deţin, au deţinut sau au înstrăinat o suprafaţă de teren mai mare de 150 mp în intravilanul unei localităţi sau o suprafaţă mai mare de 10.000 mp în extravilanul unei localităţi;
g) au refuzat repartiţia unei locuinţe;
h) ocupă abuziv o locuinţă din fondul locativ;
i) nu pot face dovada unui venit permanent, în vederea achitării chiriei lunare şi a cheltuielilor aferente întreţinerii acesteia;
j) figurează cu obligaţii restanțe la bugetul local.

În cazul locuințelor sociale:

a) nu au domiciliul sau reşedinţa pe raza Municipiului Aiud sau în localitățile componente;
b) deţin în proprietate o locuinţă sau orice alt tip de construcţie;
c) au înstrăinat o locuinţă după data de 1 ianuarie 1990;
d) au beneficiat de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe;
e) deţin, în calitate de chiriaş, o altă locuinţă din fondul locativ;
f) deţin, au deţinut sau au înstrăinat o suprafaţă de teren mai mare de 150 mp în intravilanul unei localităţi sau o suprafaţă mai mare de 10.000 mp în extravilanul unei localităţi;
g) au refuzat repartiţia unei locuinţe;
h) ocupă abuziv o locuinţă din fondul locativ;
i) figurează cu obligaţii restante la bugetul local.

În cazul locuințelor de serviciu:

a) nu pot face dovada angajării în cadrul unor instituții publice de pe raza municipiului Aiud;
b) au domiciliul în municipiul Aiud sau în localitățile aparținătoare;
c) deţin în proprietate o locuinţă pe raza municipiului Aiud localitățile aparținătoare;
d) au înstrăinat o locuinţă după data de 1 ianuarie 1990 în municipiul Aiud;
e) deţin, în calitate de chiriaş, o altă locuinţă din fondul locativ;
f) deţin, au deţinut sau au înstrăinat o suprafaţă de teren mai mare de 150 mp în intravilan municipiului Aiud sau o suprafaţă mai mare de 10.000 mp în extravilanul municipiului Aiud;
g) ocupă abuziv o locuinţă din fondul locativ;
h) au refuzat repartiţia unei locuinţe.

(2) Neeligibilitatea pentru atribuirea unei locuințe există și in cazul în care soţii/soțiile sau copiii care locuiesc și gospodăresc împreună cu solicitantul se afla în una din situațiile menționate la alin. 1.

CAPITOLUL IV ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR

Art. 31 (1) Temeiul legal al folosirii locuințelor aflate în patrimoniul Municipiului Aiud, este contractul de închiriere, încheiat între proprietarul fondului locativ și persoana fizică – titular al contractului de închiriere – conform **Anexelor 1.8.; 1.9.; 1.10**. la prezentul regulament, care a obținut repartiție pentru locuință.

(2) Contractele de închiriere se încheie pe o perioadă determinată.

Art. 32 (1) Continuitatea contractelor de închiriere pentru spațiile cu destinația de locuințe se asigură prin prelungirea duratei închirierii pe perioade de câte **5 ani pentru locuințele din fondul locativ, locuințele de serviciu și locuințele sociale** și **6 luni pentru locuințele de necesitate**, cu condiția reconfirmării îndeplinirii clauzelor contractuale de către chiriaș.

(2) La prelungirea contractelor de închiriere, comisia mixtă de repartizare a locuinţelor reevaluează starea civilă a chiriaşilor şi numărul de persoane aflate în întreţinerea lor şi, la solicitarea acestora, pot să realizeze un schimb de locuinţe sau schimbarea locuinţei, cu asigurarea exigenţelor minimale prevăzute în anexa nr. 1 la Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

(3) Schimbul de locuinţe sau schimbarea locuinţei se realizează doar în cazul imobilelor aflate în exploatare, fiind exceptate locuinţele noi.

(4) Unităţile locative supuse schimbului/ schimbării trebuie să facă parte din aceeaşi categorie de locuinţe, iar schimbul reprezintă o convenţie/un acord între doi chiriaşi.

Art. 33 În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașului îi revine obligaţia de a părăsi locuinţa, obiect al contractului, în termen de 10 zile de la data rezilierii/încetării contractului. Părţile vor întocmi şi semna un proces - verbal de predare - primire a locuinţei.

CAPITOLUL V ÎNTREŢINEREA LOCUINŢELOR

Art. 34 Obligaţiile administratorului fondului locativ privind întreţinerea locuinţelor constau în principal din:

a) predarea locuinţei chiriaşului în stare corespunzătoare de utilizare, dotată cu echipamentele menționate în procesul verbal de predare – primire;

b) luarea de măsuri pentru repararea şi menţinerea în stare de siguranţă în exploatare şi funcţionalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinţei;

c) întreţinerea în bune condiţii a elementelor structurii de rezistenţă a clădirii, a elementelor de construcţii exterioare a clădirii (acoperiş, faţade, împrejmuiri, pavimente), curţi şi grădini, precum şi spaţii comune din interiorul clădirii;
d) întreţinerea în bune condiţii a instalaţiilor comune proprii clădirii (instalaţii de alimentare cu apă, canalizare, instalaţii de încălzire, instalaţii electrice etc.).

Art. 35 Obligaţiile chiriaşului privind întreţinerea locuinţei constau în principal din:
a) efectuarea lucrărilor de întreţinere - reparaţii sau înlocuire a elementelor de construcţii şi instalaţii din folosinţa exclusivă;
b) notificarea de îndată a proprietarului privind necesitatea efectuării reparaţiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă, sub sancţiunea plăţii de daune-interese şi a suportării oricăror altor cheltuieli;
c) asigurarea curăţeniei și a igienizării în interiorul locuinței, la părțile de folosință comună și a spațiilor verzi din imediata apropiere a locuinței, pe toată durata contractului de închiriere.

Art. 36 (1) Întreţinerea locuinţei de către proprietar se realizează prin executarea următoarelor tipuri de lucrări:
- lucrări de reparaţii capitale;
- consolidări.

(2) Lucrările menţionate la alin. (1) se aprobă pe baza programelor de lucrări şi executarea acestora este condiţionată de asigurarea resurselor de la bugetul local.

Art. 37 Executarea unor lucrări, de către chiriaş, care revin în sarcina proprietarului se fac pe baza următoarelor documente:
- solicitare scrisă a chiriaşului;
- antemăsurătoarea întocmită conform prevederilor locale;
- procesul-verbal.

CAPITOLUL VI STABILIREA CHIRIEI

Art. 38 (1) Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor si stabilirea chiriei pentru spatiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

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

(3) În termen de 60 de zile de la data încheierii contractului, o garanție în cuantum echivalent cu chiria, datorată de chiriaș, pentru trei luni, în numerar la casieria Serviciul Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei Municipiului Aiud, în contul nr. **RO43TREZ0045006XXX000491**. Neconstituirea garanției conform prevederilor contractuale, atrage rezilierea contractului de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată (pact comisoriu). Această garanție se va restitui la data încetării contractului de închiriere, sub condiția îndeplinirii de către chiriaș a tuturor obligațiilor contractuale, inclusiv obligația de a elibera locuința și de a îl readuce în starea inițială.

(4) În cazul locuințelor sociale și de necesitate, titularul contractului de închiriere este obligat să comunice primăriei, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia sub sancţiunea rezilierii contractului de închiriere.

CAPITOLUL VII ATRIBUŢIILE ŞI FUNCŢIONAREA COMISIEI MIXTE DE REPARTIZARE A LOCUINŢELOR

Art. 39 (1) Comisia are potrivit prezentului regulament următoarele atribuţii generale:
- verifică şi analizează dosarele solicitanţilor de locuințe cu chirie din fondul locativ și a altor locuințe aparținând domeniului public/privat al municipiului Aiud;

- analizează până la data de 1 noiembrie a anului în curs dosarele pentru locuinţele aparţinând domeniului public/privat al municipiului Aiud;
- solicită Direcţiei de Asistenţă Socială Aiud întocmirea de anchete sociale pentru fiecare dosar complet;
- în urma analizării solicitărilor, întocmește lista de priorități cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință, în ordinea de prioritate stabilită și o transmite spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Aiud;
- întocmește lista de repartizare a locuințelor, ținând cont de ordinea stabilită în lista de priorități rămasă definitivă;
- anual face propuneri de modificare a criteriilor în baza cărora se repartizează locuinţele sociale iar pentru celelalte tipuri de locuințe propune modificări doar în situaţia în care se impune;
- la prelungirea contractelor de închiriere, comisia mixtă de repartizare a locuințelor reevaluează starea civilă a chiriaşilor şi numărul de persoane aflate în întreţinerea lor şi, la solicitarea acestora, pot să realizeze un schimb de locuinţe sau schimbarea locuinței, cu asigurarea exigenţelor minimale prevăzute în anexa nr. 1 la Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.
(2) Comisia se va întruni cel puţin o dată pe lună sau ori de câte ori va fi necesar. De convocarea membrilor comisiei şi pregătirea dosarelor care vor fi analizate în cadrul şedinţei, se va ocupa secretarul comisiei.
(3) Comisia este legal constituită în prezenţa a 2/3 din numărul membrilor; Hotărârile se adoptă cu votul majorităţii membrilor prezenţi.
(4) Ședințele comisiei vor fi consemnate în registru de procese verbale care trebuie să cuprindă motivele de admitere sau de respingere a cererilor de repartizare a unei locuințe din fondul destinat închirierii constituit la nivelul municipiului Aiud.
(5) Procesele verbale se semnează de președintele Comisiei și de persoanele prezente.
(6) Registrul va fi predat în condițiile legii la data încetării activității Comisiei mixte de repartizare a locuințelor.
(7) Membrii Comisiei nu pot vota o propunere care are ca obiect atribuirea unei locuinţe cu chirie unei persoane care îi este rudă sau afin până la gradul IV inclusiv. Totodată, membrii comisiei pot depune solicitare pentru repartizarea unei locuințe, cu condiția să fie suspendați din comisie pe perioada analizării dosarelor și trebuie să fie înlocuit de o altă persoană.

CAPITOLUL VIII DISPOZIŢII FINALE

Art. 40 Prevederile prezentului regulament se completează şi cu dispoziţiile actelor normative în vigoare privind realizarea, închirierea, întreţinerea, exploatarea şi administrarea locuinţelor.
Art. 41 Regulament poate fi modificat ori de câte ori se consideră necesar.
Art. 42 Anexele nr. 1.1.- 1.10. la prezentul Regulament sunt parte componentă a acestuia.

Iniţiator,	**Avizat,**
Primar,	**p. Secretar general,**
Iulia Adriana Oana Badea	**consilier juridic**
	Elisabeta Manea

Anexa 1.1.

CERERE,
PRIVIND SOLICITAREA UNEI LOCUINȚE SOCIALE,
LOCUINȚEI DIN FONDUL LOCATIV SAU ALTĂ LOCUINȚĂ AFLATĂ ÎN PROPRIETATEA PUBLICĂ/PRIVATĂ A MUNICIPIULUI AIUD

Subsemnatul/subsemnata _____,
născut(ă) la data de _____, în localitatea _____,
cu domiciliul în _____, telefon _____,
e-mail _____, identificat cu cartea de identitate seria _____, nr. _____,
eliberată de _____, la data de _____, CNP _____,
prin prezenta solicit atribuirea unei locuințe sociale/ din fondul locativ/altă locuință aflată în proprietatea publică/privată a municipiului Aiud.

Anexez în copie următoarele documente:

-

-

-

-

Inițiator,
Primar,
Iulia Adriana Oana Badea

Avizat,
p. Secretar general,
consilier juridic
Elisabeta Manea

Anexa 1.2.

Lista cu actele justificative pentru solicitarea unei locuințe sociale, locuințe din fondul locativ sau altă locuință aflată în proprietatea publică/privată a municipiului Aiud

În vederea înscrierii pe lista de priorități pentru atribuirea unei locuințe sociale, de serviciu sau cu chirie din fondul locativ, depun următoarele documente:

(1) Acte obligatorii:

a) Cerere de solicitare a unei locuințe sociale/ de serviciu/ cu chirie din fondul locativ (în original);
b) C.I./B.I. solicitant și membrii familiei (xerocopie);
c) Adeverință de venit din care să rezulte venitul mediu net lunar, realizat în ultimele 12 luni, pentru fiecare membru al familiei (după caz: adeverințe de venit de la angajator, adeverință de venit de la Administrația Financiară, cupoane de pensie, indemnizație etc.) (în original);
d) Certificat fiscal din care să rezulte că atât solicitantul, cât și oricare dintre membrii familiei nu au datorii la bugetul local (în original); **Excepție solicitanții pentru locuințe de serviciu.**
e) Adeverinţă de venit agricol de la Primăria Municipiului Aiud (în original); **Excepție solicitanții pentru locuințe de serviciu.**
f) Declaraţie notarială, pentru solicitant și toţi membrii majori ai familiei, din care să reiasă că nu au deţinut, nu deţin şi nici nu au înstrăinat o locuinţă proprietate personală după data de 1 ianuarie 1990 sau o suprafaţă de teren mai mare de 150 mp în intravilan sau o suprafaţă mai mare de 10.000 mp în extravilanul unei localităţi de pe teritoriul României (în original); Pentru solicitanții de locuințe de serviciu declarația notarială trebuie să se refere la construcții și terenuri aflate pe raza municipiului Aiud.
g) Declarația pe propria răspundere a solicitantului că nu a beneficiat de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe (xerocopie); **Excepție solicitanții pentru locuințe de serviciu.**
h) Adeverință de la locul de muncă pentru solicitanții de locuințe de serviciu (în original);

(2) Alte acte necesare, după caz:

a) Certificat de căsătorie (xerocopie);
b) Certificat de naștere pentru copii (xerocopie);
c) Sentinţă de divorţ (xerocopie);
d) Certificat de deces pentru soț/soție (xerocopie);
e) Pentru tinerii peste 18 ani care au fost ocrotiţi în centre de plasament adeverinţă din care să rezulte că nu mai sunt asistaţii lor (xerocopie);
f) Certificat de încadrare în grad de handicap sau certificat medical eliberat de medicul specialist (xerocopie);
g) Certificat de revoluționar, urmaș al unei persoane decedate în revoluția din decembrie 1989 (xerocopie);
h) Documente din care să rezulte calitatea de veteran de război – beneficiar al Decretului – lege nr. 118/1990 și a celor deportați în străinătate/prizonieri (xerocopie);
i) Sentinţă de evacuare din locuinţa retrocedată în baza Legii nr. 112/1995, a Legii nr. 10/2001 sau a Legii nr. 501/2002 (xerocopie);

j) Proces verbal de constatare întocmit de către Direcţia Arhitect Șef, în cazul în care locuinţa pe care o ocupaţi nu prezintă siguranţă în exploatare (xerocopie);
k) Adeverinţă eliberată de Primăria Municipiului Aiud pentru persoanele ale căror locuinţe urmează să fie demolate (xerocopie);
l) Contract de închiriere pentru solicitanţii care locuiesc în chirie, respectiv contract de comodat dacă solicitanţii locuiesc la părinţi sau la rude (xerocopie);
m) Declaraţie pe proprie răspundere cu suprafaţa locativă (suprafaţa camerelor) şi nr. total de persoane care locuiesc în imobil, în situaţia în care solicitanții locuiesc la părinţi sau la rude (în original);
n) Acte doveditoare privind mijloacele de transport (xerocopie);
o) Acte de studii privind ultima școală absolvită solicitant (xerocopie);
p) Copii după actele (xerocopie);
q) Adeverinţă de elev sau student (xerocopie);
r) Alte acte justificative, în funcție de situația descrisă în cerere/ anchetă socială.

Declar pe proprie răspundere că datele înscrise în prezentul formular corespund realității.

AIUD,
SEMNĂTURA,

Data,

_____

Iniţiator,
Primar,
Iulia Adriana Oana Badea

Avizat,
p. Secretar general,
consilier juridic
Elisabeta Manea

Anexa 1.3.

Fișă de punctaj
pentru repartizarea locuinţelor sociale/necesitate

NUME ȘI PRENUME SOLICITANT _____

Număr criteriu	**Criteriu**	**Puncte**	**Punctaj PREȘEDINTE**	**Punctaj SECRETAR**	**Punctaj MEMBRU**	**Punctaj MEMBRU**	**Punctaj MEMBRU**
I.	**ATRIBUIRE PUNCTAJ**	-	-	-	-	-	-
1.	**Priorități conferite de lege**	-	-	-	-	-	-
1.1.	Persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari	+10					
1.2.	Tineri care au vârsta de până la 35 de ani	+5					
1.3.	Tineri proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani	+10					
1.4.	Invalizi de gradul I (orice membru din familie	+10					
	Invalizi de gradul II (orice membru din familie)	+5					

Număr criteriu	Criteriu	Puncte	Punctaj PREȘEDINTE	Punctaj SECRETAR	Punctaj MEMBRU	Punctaj MEMBRU	Punctaj MEMBRU
1.5.	Persoane cu handicap grav (orice membru din familie	+ 3					
	Persoane cu handicap accentuat (orice membru din familie)	+ 2					
1.6.	Pensionarii, veteranii și văduvele de război, eroii-martiri, luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989, precum și persoanele care și-au jertfit viața sau au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987 nr. 341/2004, persoanele persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și cele deportate în străinătate ori constituite în prizonieri	+ 1					
1.7.	Alte persoane sau familii îndreptățite	-	-	-	--	-	-
	a) familii monoparentale	+ 30					
	b) persoane cu vârsta cuprinsă între 35 și 50 ani	+ 20					
	c) persoane cu vârsta de peste 50 ani	+ 10					
2.	**Condiții de locuit**	-	-	-	-	-	-

Număr criteriu	Criteriu	Puncte	Punctaj PREȘEDINTE	Punctaj SECRETAR	Punctaj MEMBRU	Punctaj MEMBRU	Punctaj MEMBRU
2.1.	Condiții improprii de locuire (fără acces la curent, fără acces la apă și canalizare, lipsă de bucătărie, lipsă de toaletă în casă etc.)	+ 40					
2.2.	**Supraaglomerare**	-	-	-	-	-	-
2.2.1.	între 0-5 mp / persoană	+ 30					
2.2.2.	între 5-10 mp / persoană	+ 20					
2.2.3.	peste 10 mp / persoană	+ 10					
2.3.	Locuința este izolată de restul localității (distanță geografică, lipsă transport public)	+ 10					
2.4.	Locuință neconvențională și/sau improvizată, cum ar fi: unitate provizorie, adăposturi sau structuri provizorii de exemplu: barăci, alte unități nedestinate locuirii dar care sunt locuite	+ 10					
3.	**În funcţie de numărul copiilor aflați în întreţinere**	-	-	-	-	-	-
3.1.	pentru fiecare copil	+ 10					
3.2.	pentru copii mai mici de 2 ani	+ 20					

Număr criteriu	Criteriu	Puncte	Punctaj PREȘEDINTE	Punctaj SECRETAR	Punctaj MEMBRU	Punctaj MEMBRU	Punctaj MEMBRU
4.	**În funcţie de domiciliul solicitantului:**	-	-	-	-	-	-
4.1.	**Domiciliul stabil sau reşedinţa în Aiud sau în alte localităţi componente**	-	-	-	-	-	-
4.1.1.	în locuinţă închiriată la proprietar	+ 50					
4.1.2.	în locuinţa părinţilor sau rudelor	+ 40					
5.	**În funcţie de starea civilă actuală**	-	-	-	-	-	-
5.1.	necăsătoriţi, divorţaţi, văduvi	+ 20					
5.2.	căsătoriţi, uniune consensuală	+ 10					
6.	**În funcţie de venitul lunar net pe membru de familie**	-	-	-	-	-	-
6.1.	venituri mai mici decât venitul minim pe economie	+ 20					
6.2.	între venitul minim şi mediu pe economie	+ 10					
7.	**În funcţie de vechimea cererii solicitantului**	-	-	-	-	-	-
7.1.	până la 1 an	+ 1					

Număr criteriu	Criteriu	Puncte	Punctaj PREȘEDINTE	Punctaj SECRETAR	Punctaj MEMBRU	Punctaj MEMBRU	Punctaj MEMBRU
7.2.	se acordă câte **2 puncte** pentru fiecare an calendaristic						
8.	**Nivelul de studii pentru solicitant**	-	-	-	-	-	-
8.1.	fără studii	+ 10					
8.2.	studii primare și gimnaziale	+ 20					
8.3.	studii liceale	+ 30					
8.4.	studii universitare	+ 40					
9.	**Cazuri de forţă majoră sau situaţii neprevăzute**	-	-	-	-	-	-
9.1.	la latitudinea comisiei, în funcţie de gravitatea situaţiei între **0 - 20 puncte**	+ 0 - 20					
II.	**CRITERII DEPUNCTARE**	-	-	-	-	-	-
1.	1. Persoanele/familia care deţin mijloace de transport (autoturisme, autoutilitare, autocamioane şi remorci, autobuze, microbuze) se depunctează astfel:	-	-	-	-	-	-
1.1.	**deține un mijloc de transport, excepție fac următoarele persoane:**	-	-	-	-	-	-

Număr criteriu	Criteriu	Puncte	Punctaj PREȘEDINTE	Punctaj SECRETAR	Punctaj MEMBRU	Punctaj MEMBRU	Punctaj MEMBRU
	- persoanele încadrate în grad de handicap grav și accentuat (solicitant sau un membru de familie) - titularul cererii este din familie monoparentală						
1.2.	mijlocul de transport deţinut cu o capacitate peste 2000 cmc	- 10					
1.3.	mijlocul de transport deţinut cu o vechime mai mică de 5 ani	- 20					
2.	Se depunctează cu **10 puncte** fiecare minor care nu urmează o formă de învățământ organizată potrivit legii, excepție făcând grupa de vârstă 0 - 3 ani și minorii care nu frecventează cursurile de învățământ din motive de sănătate dovedite cu certificat medical.	- 10					
3.	Se depunctează cu **30 puncte** persoanele care au primit amenzi în ultimul an calendaristic pentru comportament antisocial.	- 30					

PUNCTAJ TOTAL: _____

III. CRITERII ELIMINATORII

1. Nu pot beneficia de locuinţe sociale și de necesitate, persoanele sau familiile care:

a) deţin în proprietate o locuinţă sau orice alt tip de construcţie;

b) au înstrăinat o locuinţă după data de 1 ianuarie 1990;

c) au beneficiat de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe;

d) deţin, în calitate de chiriaş, o altă locuinţă din fondul locativ;

e) deţin, au deţinut sau au înstrăinat o suprafaţă de teren mai mare de 150 mp în intravilanul unei localităţi sau o suprafaţă mai mare de 10.000 mp în extravilanul unei localităţi;

f) ocupă abuziv o locuinţă din fondul locativ;

g) solicitanţii care din diferite motive, au refuzat repartiţia unei locuinţe;

h) nu au domiciliul sau reşedinţa pe raza Municipiului Aiud sau în localitățile componente;

i) nu pot face dovada unui venit permanent, în vederea achitării chiriei lunare şi a cheltuielilor aferente întreţinerii acesteia;

j) figurează cu obligaţii restante la bugetul local, propun să fie criteriu de depunctare.

Preşedinte comisie: **Helga Lőrincz** _____

Secretar comisie: Pădurean Mihai _____

Membru comisie: Cristea Felicia _____

Membru comisie: Elena Paul _____

Iniţiator,
Primar,
Iulia Adriana Oana Badea

Avizat,
p. Secretar general,
consilier juridic
Elisabeta Manea

Anexa 1.4.

Fișă de punctaj locuințe cu chirie din fond locativ

NUME ȘI PRENUME SOLICITANT _____

Număr criteriu	Criteriu	Puncte	Punctaj PREȘEDINTE	Punctaj SECRETAR	Punctaj MEMBRU	Punctaj MEMBRU	Punctaj MEMBRU
I.	**ATRIBUIRE PUNCTAJ**						
1.	**În funcție de situația solicitantului:**	-	-	-	-	-	-
1.1.	Tineri proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani	+50					
1.2.	Persoane evacuate din locuințe retrocedate foștilor proprietari prin sentințe judecătorești sau prin proceduri administrative prevăzute de legile proprietății	+30					
1.3.	Locatari din imobile care nu mai prezintă siguranță în exploatare	+20					
2.	**Domiciliul stabil sau reşedinţa în Aiud sau în alte localităţi componente:**	-	-	-	-	-	-
2.1.	în locuinţă închiriată la proprietar	+ 50	-	-	-	-	-
2.2.	în locuinţa părinţilor sau rudelor	+ 40					

Număr criteriu	Criteriu	Puncte	Punctaj PREŞEDINTE	Punctaj SECRETAR	Punctaj MEMBRU	Punctaj MEMBRU	Punctaj MEMBRU
2.3.	în locuințe improvizate / tolerat în spațiu	+30					
3.	**Condiţii de locuit**	-	-	-	-	-	-
3.1.	Condiții improprii de locuire (fără acces la curent, fără acces la apă și canalizare, lipsă de bucătărie, lipsă de toaletă în casă etc.)	+ 40					
3.2.	**Supraaglomerare**	-					
3.2.1.	între 0-5 mp / persoană	+ 30					
3.2.2.	între 5-10 mp / persoană	+ 20					
3.2.3.	peste 10 mp / persoană	+ 10					
3.3.	Locuința este izolată de restul localității (distanță geografică, lipsă transport public)	+ 10					
3.4.	Locuință neconvențională și/sau improvizată, cum ar fi: unitate provizorie, adăposturi sau structuri provizorii de exemplu: barăci, alte unități nedestinate locuirii dar care sunt locuite	+ 20					
4.	**În funcţie de categoria de vârstă a solicitantului**	-					
4.1.	între 18 - 35 ani	+ 40					

Număr criteriu	Criteriu	Puncte	Punctaj PREȘEDINTE	Punctaj SECRETAR	Punctaj MEMBRU	Punctaj MEMBRU	Punctaj MEMBRU
4.2.	între 35 - 45 ani	+ 30					
4.3.	între 45 - 55 ani	+ 20					
4.4.	peste 55 ani	+ 10					
5.	**În funcţie de starea civilă actuală a solicitantului:**	-	-	-	-	-	-
5.1.	căsătorit, uniune consensuală	+ 10					
5.2.	necăsătorit, divorţat, văduv	+ 20					
5.3.	familie monoparentală	+ 30					
6.	**În funcţie de starea de sănătate a solicitantului și/ a membrilor de familie:**	-	-	-	-	-	-
6.1.	Invalizi de gradul I și II	+ 30					
6.2.	Persoane cu handicap grav și accentuat	+ 20					
6.3.	Persoane cu boli cronice	+ 10					
7.	**În funcţie de numărul copiilor aflați în întreţinere:**	-	-	-	-	-	-

Număr criteriu	Criteriu	Puncte	Punctaj PREȘEDINTE	Punctaj SECRETAR	Punctaj MEMBRU	Punctaj MEMBRU	Punctaj MEMBRU
7.1.	pentru fiecare copil	+ 10					
7.2.	pentru copii mai mici de 2 ani	+ 20					
8.	**În funcţie de venitul lunar net pe membru de familie în ultimele 12 luni**:	-	-	-	-	-	-
8.1.	venituri mai mici decât venitul minim pe economie	+ 20					
8.2.	între venitul minim şi mediu pe economie	+ 10					
9.	**În funcţie de vechimea cererii solicitantului:**	-	-	-	-	-	-
9.1.	până la 1 an	+ 1					
9.2.	se acordă câte **2 puncte** pentru fiecare an calendaristic						
10.	**Nivelul de studii pentru solicitant:**						
10.1.	studii universitare	+ 40					
10.2.	studii liceale	+ 30					
10.3.	studii primare și gimnaziale	+ 20					

Număr criteriu	Criteriu	Puncte	Punctaj PREȘEDINTE	Punctaj SECRETAR	Punctaj MEMBRU	Punctaj MEMBRU	Punctaj MEMBRU
10.4.	fără studii	+ 10					
II.	**CRITERII DEPUNCTARE**	-	-	-	-	-	-
1.	1. Persoanele/familia care deţin mijloace de transport (autoturisme, autoutilitare, autocamioane şi remorci, autobuze, microbuze) se depunctează astfel:	-	-	-	-	-	-
1.1.	**deține un mijloc de transport, excepție fac următoarele persoane:** - persoanele încadrate în grad de handicap grav și accentuat (solicitant sau un membru de familie) - titularul cererii este din familie monoparentală	-	-	-	-	-	-
1.2.	mijlocul de transport deţinut cu o capacitate peste 2000 cmc	- 10					
1.3.	mijlocul de transport deţinut cu o vechime mai mică de 5 ani	- 20					
2.	Se depunctează cu **10 puncte** fiecare minor care nu urmează o formă de învățământ organizată potrivit legii, excepție făcând grupa de vârstă 0 - 3	- 10					

Număr criteriu	Criteriu	Puncte	Punctaj PREȘEDINTE	Punctaj SECRETAR	Punctaj MEMBRU	Punctaj MEMBRU	Punctaj MEMBRU
	ani și minorii care nu frecventează cursurile de învățământ din motive de sănătate dovedite cu certificat medical.						
3.	Se depunctează cu **30 puncte** persoanele care au primit amenzi în ultimul an calendaristic pentru comportament antisocial.	- 30					

PUNCTAJ TOTAL: _____

III. CRITERII ELIMINATORII

1. Nu pot beneficia de locuinţe cu chirie din fondul locativ, persoanele sau familiile care:

a) deţin în proprietate o locuinţă sau orice alt tip de construcţie;

b) au înstrăinat o locuinţă după data de 1 ianuarie 1990;

c) au beneficiat de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe;

d) deţin, în calitate de chiriaş, o altă locuinţă din fondul locativ;

e) deţin, au deţinut sau au înstrăinat o suprafaţă de teren mai mare de 150 mp în intravilanul unei localităţi sau o suprafaţă mai mare de 10.000 mp în extravilanul unei localităţi;

f) ocupă abuziv o locuinţă din fondul locativ;

g) solicitanţii care din diferite motive, au refuzat repartiţia unei locuinţe;

h) nu au domiciliul sau reşedinţa pe raza Municipiului Aiud sau în localităţile componente;

i) nu pot face dovada unui venit permanent, în vederea achitării chiriei lunare şi a cheltuielilor aferente întreţinerii acesteia;

j) figurează cu obligaţii restante la bugetul local.

Preşedinte comisie: **Helga Lőrincz** _____

Secretar comisie: Pădurean Mihai _____

Membru comisie: Cristea Felicia _____

Membru comisie: Elena Paul _____

Iniţiator,
Primar,
Iulia Adriana Oana Badea

Avizat,
p. Secretar general,
consilier juridic
Elisabeta Manea

Anexa 1.5.

Fișă de punctaj locuințe de serviciu

NUME ȘI PRENUME SOLICITANT _____

Număr criteriu	**Criteriu**	**Puncte**	**Punctaj PREȘEDINTE**	**Punctaj SECRETAR**	**Punctaj MEMBRU**	**Punctaj MEMBRU**	**Punctaj MEMBRU**
I.	**ATRIBUIRE PUNCTAJ:**						
1.	**Vechimea în instituția publică a solicitantului:**	-	-	-	-	-	-
1.1.	fiecare an întreg de vechime se acordă **1 punct**, fără a se depăși **10 puncte**	-					
2.	**Situația locativă:**	-	-	-	-	-	-
2.1.	chiriaș în locuinţă închiriată la proprietar	+ 50	-	-	-	-	-
2.2.	tolerat în spațiu la părinți/prieteni/alte persoane	+ 40					
3.	**Starea de sănătate a solicitantului şi a membrilor de familie ai acestuia (soţ/soţie, copii aflaţi în întreţinere sau în plasament):**	-	-	-	-	-	-
3.1.	Invalizi de gradul I și II	+ 30					
3.2.	Persoane cu handicap grav și accentuat	+ 20					
3.3.	Persoane cu boli cronice	+ 10					
4.	**În funcţie de starea civilă actuală a solicitantului:**	-	-	-	-	-	-

Număr criteriu	Criteriu	Puncte	Punctaj PREŞEDINTE	Punctaj SECRETAR	Punctaj MEMBRU	Punctaj MEMBRU	Punctaj MEMBRU
4.1.	căsătorit, uniune consensuală	+ 10					
4.2.	necăsătorit, divorţat, văduv	+ 20					
4.3.	familie monoparentală	+ 30					
5.	**În funcţie de numărul copiilor aflați în întreţinere:**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
5.1.	pentru fiecare copil	+ 10					
5.2.	pentru copii mai mici de 2 ani	+ 20					
6.	**Venitul net/membru de familie (soț, soție, copii) în ultimele 12 luni:**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
6.1.	venituri mai mici decât venitul minim pe economie	+ 20					
6.2.	între venitul minim şi mediu pe economie	+ 10					
7.	**În funcţie de vechimea cererii solicitantului:**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
7.1.	până la 1 an	+ 1					
7.2.	se acordă câte **2 puncte** pentru fiecare an calendaristic						
8.	**Nivelul de studii pentru solicitant:**						
8.1.	studii postuniversitare, masterat, doctorat	+ 40					

Număr criteriu	Criteriu	Puncte	Punctaj PREȘEDINTE	Punctaj SECRETAR	Punctaj MEMBRU	Punctaj MEMBRU	Punctaj MEMBRU
8.2.	studii superioare	+ 30					
8.3.	studii liceale	+ 20					
8.4.	studii gimnaziale	+ 10					
9.	**Cazuri de forţă majoră sau situaţii neprevăzute:**						
9.1.	la latitudinea comisiei, în funcţie de gravitatea situaţiei între **0 - 20 puncte.**						
II.	**CRITERII DEPUNCTARE**	-	-	-	-	-	-
1.	Se depunctează cu **10 puncte** fiecare minor care nu urmează o formă de învățământ organizată potrivit legii, excepție făcând grupa de vârstă 0 - 3 ani și minorii care nu frecventează cursurile de învățământ din motive de sănătate dovedite cu certificat medical.						
2.	Se depunctează cu **30 puncte** persoanele care au primit amenzi în ultimul an calendaristic pentru comportament antisocial.						

PUNCTAJ TOTAL: _____

III. CRITERII ELIMINATORII

1. Nu pot beneficia de locuinţe de serviciu, solicitantul și, după caz, soțul/soția care:

1.1. A înstrăinat după numirea în funcție, o locuință în localitatea în care își desfășoară activitatea;

1.2. Deține în calitate de chiriaș, o locuință de serviciu în localitatea în care își desfășoară activitatea;

1.3. Deține în proprietate o locuință în localitatea în care își desfășoară activitatea;

1.4. Ocupă abuziv o locuinţă cu chirie din fondul locativ;

1.5. A refuzat repartiţia unei locuinţe de serviciu;

1.6. Nu pot face dovada angajării în cadrul unei instituții publice din Municipiul Aiud.

Preşedinte comisie: **Helga Lőrincz** _____

Secretar comisie: Pădurean Mihai _____

Membru comisie: Cristea Felicia _____

Membru comisie: Elena Paul _____

Iniţiator,
Primar,
Iulia Adriana Oana Badea

Avizat,
p. Secretar general,
consilier juridic
Elisabeta Manea

Anexa 1.6.

Listă de priorități pentru locuințele sociale, locuințele cu chirie din fondul locativ și alte locuințe aflate în proprietatea publică/privată a Municipiului Aiud

Nr. crt.	Nume și prenume	Adresa	Punctaj obținut	Observații
1.				
2.				
3.				
……..				

Președinte comisie: **Helga Lőrincz** _____

Secretar comisie: Pădurean Mihai _____

Membru comisie: Cristea Felicia _____

Membru comisie: Elena Paul _____

Inițiator,
Primar,
Iulia Adriana Oana Badea

Avizat,
p. Secretar general,
consilier juridic
Elisabeta Manea

Anexa 1.7.

LISTĂ DE REPARTIZARE A LOCUINȚELOR SOCIALE, A LOCUINȚELOR CU CHIRE DIN FONDUL LOCATIV ȘI A ALTOR LOCUINȚE AFLATE ÎN PROPRIETATEA PUBLICĂ/PRIVATĂ A MUNICIPIULUI AIUD

Nr. Crt.	Numele și prenumele	Poziție în lista de priorități	Imobilul care face obiectul repartiției				
			Strada	Număr	Bloc	Etaj	Apartament
1.							
2.							
3.							
.....							

Inițiator,
Primar,
Iulia Adriana Oana Badea

Avizat,
p. Secretar general,
consilier juridic
Elisabeta Manea

Anexa 1.8.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
LOCUINȚE DIN FONDUL LOCATIV

În baza art. 1777 și următoarele din Codul Civil coroborat cu prevederile Legi locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a prevederilor OUG nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare, a intervenit acest contract.

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1 Prezentul contract de închiriere se încheie între:

A. Municipiul Aiud, cu sediul în Municipiul Aiud, str. Cuza Vodă nr. 1, judeţul Alba, cod fiscal 461363, reprezentat prin **Iulia Adriana Oana Badea – Primar** și **Claudiu Boldor - Director Executiv – Direcția Economică**, în calitate de **PROPRIETAR** al fondului imobiliar ce aparţine domeniului public/privat al Municipiului Aiud

și

B. _____, cu domiciliul în _____, str. _____, nr. ____, sc. ____, et. ____, ap. _____, județul _____, legitimat cu buletin/ carte de identitate, seria ___ nr. _____, eliberat/ eliberată de _____, la data de _____, CNP _____, în calitate de **CHIRIAȘ.**

În baza Legi locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a repartiției nr. _____ din _____, emisă de comisia mixtă pentru repartizarea locuințelor, a intervenit acest contract.

CAPITOLUL II. OBIECTUL ȘI DURATA CONTRACTULUI

Art. 2 (1) Primul, în calitate de **PROPRIETAR** al locuințelor din fondul locativ, închiriază, iar al doilea, în calitate de **CHIRIAȘ**, primește în folosință locuința situată administrativ în Municipiul Aiud, str. _____, nr. ____, bl. _____, sc. ___, et. ____, ap ____, compusă din _____ camere în suprafaţă de _____ mp, dependinţe în suprafaţă de ___ mp (baie ____ mp, bucătărie ____ mp, WC ____ mp, debara _____ mp, cămară ____ mp, antreu ___ mp, hol __ mp, pod ____ mp, pivniţă ____ mp, boxă ____ mp), curte ____ mp, grădină ____ mp şi terasă _____ mp, folosite în exclusivitate.

(2) Locuinţa care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de chiriaș şi de membrii familiei, conform repartiției emisă de comisia mixtă pentru repartizarea locuințelor, menţionaţi în fișa locativă, astfel:

Nr. crt.	Numele și prenumele*	Calitatea**	CNP
1.			
2.			
.....			

*se trece numele și prenumele titularului contractului și a membrilor familiei

**soț, soție, fiu, fiică, concubin/ă și părinții soților întreținuți de aceștia (tată, mamă, socru etc.).

(3) Locuinţa descrisă la alin. (2) se predă în stare de folosinţă, cu instalaţiile şi inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare – primire, încheiat între subsemnaţii, care face parte integrantă din prezentul contract.

Art. 3 (1) Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de __/__/_____ până la data de __/__/_____, conform Legii nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare.

(2) După expirarea perioadei contractuale prevăzută la alin. (1), contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți, în baza Hotărârii Consiliului Local, la propunerea Direcției Arhitect Șef, în urma solicitării scrise a titularului contractului de închiriere însoțită de:

a) actul de identitate din care rezultă domiciliul sau reședința stabilite conform contractului de închiriere;

b) declarație de venit;

c) adeverință eliberată de furnizorii de utilități (gaz, apă, curent, gunoi) din care să rezulte că are achitate la zi toate facturile și nu există datorii;

d) dovada achitării la zi a chiriei și a utilităților publice (curent, gaz, apă etc.);

e) documente care atestă orice modificare intervenită în starea civilă a chiriașilor, numărul de persoane aflate în întreținerea lor și situația locativă.

CAPITOLUL III. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI CARE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 4 (1) Chiria lunară de bază aferentă locuinței închiriate este de _____ lei/mp. pentru spațiile de locuit și _____ lei/mp., pentru chicinetă, debara, hol, bucătărie, calculată în conformitate cu prevederile legale. Aceste valori se înmulțesc cu **Coeficientul specific zonei – la Municipii: A= 3,5; B = 2,5; C = 2; D = 1,5**, conform Ordonanței de Urgență nr. 40/1999, rezultând o chirie în sumă de _____ lei/lună. Tariful lunar de bază lunar al chiriei (lei/mp) se actualizează în funcție de rata anuală a inflației comunicată de Institutul Național de Statistică.

(2) Chiria se datorează începând cu data de __/__/_____ și se achită lunar până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni la casieria Serviciului Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei Municipiului Aiud.

(3) În termen de 60 de zile de la data încheierii contractului, o garanție în cuantum echivalent cu chiria, datorată de chiriaș, pentru trei luni, în numerar la casieria Serviciul Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei Municipiului Aiud, în contul nr. **RO43TREZ0045006XXX000491**. Neconstituirea garanției conform prevederilor contractuale, atrage rezilierea contractului de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată (pact comisoriu). Această garanție se va restitui la data încetării contractului de închiriere, sub condiția îndeplinirii de către chiriaș a tuturor obligațiilor contractuale, inclusiv obligația de a elibera locuința și de a îl readuce în starea inițială.

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

(5) Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată.

(6) Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract. În caz de neplată, executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, precum şi dobânda şi cheltuielile de judecată.

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

Art. 5 Obligațiile proprietarului

a) să predea chiriașului locuința în stare corespunzătoare de utilizare, dotată cu echipamentele menționate în procesul verbal de predare – primire;

b) să mențină locuința în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii;

c) să asigure folosința locuinței închiriate pe toată durata contractului, garantând pe chiriaș contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului;

d) proprietarul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care chiriașul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului;

e) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioară a clădirii (acoperiș, fațadă, împrejurimi, pavimente, scări exterioare), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri) și instalațiile comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, instalații de colectare a deșeurilor etc.);

f) să efectueze toate reparaţiile care sunt necesare pentru a menţine bunul în stare corespunzătoare de întrebuinţare pe toată durata închirierii, conform destinaţiei stabilite. Dacă, după încheierea contractului, se iveşte nevoia unor reparaţii care sunt în sarcina proprietarului, iar acesta din urmă, deşi încunoştinţat, nu începe să ia de îndată măsurile necesare, reparaţiile pot fi făcute de chiriaș. În acest caz, proprietarul este dator să plătească, în afara sumelor avansate de chiriaș, dobânzi socotite de la data efectuării cheltuielilor. În caz de urgenţă, chiriașul îl poate înştiinţa pe proprietar şi după începerea reparaţiilor, dobânzile la sumele avansate neputând curge decât de la data înştiinţării;

g) proprietarul locuinței are obligația de a verifica în prezența chiriașului modul în care respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și întreținerea locuinței.

Art. 6 Obligațiile chiriașului

a) să ocupe locuința repartizată în maxim 30 de zile de la data încheierii contractului;

b) chiriașul împreună cu membrii familiei menționați în contractul de închiriere se obligă ca în termen de maxim 30 de zile de la data încheierii contractului să îndeplinească demersurile legale pentru stabilirea domiciliului la adresa administrativă a imobilului închiriat;

c) să facă dovada adresei prevăzută în art. 6 lit. b) prin prezentarea documentelor justificative la sediul Primăriei Municipiului Aiud;

d) chiriașul are obligația ca în termen de 30 de zile de la data încheierii contractului, să încheie contract individual de prestări servicii cu fiecare furnizor de utilități (curent, gaz, apă etc.) din municipiul Aiud și să facă dovada acestora prin prezentarea unei copii a contractului de prestări servicii la sediul Primăriei Municipiului Aiud, Direcția Arhitect Șef;

e) să achite lunar chiria și cheltuielile legate de întreținere și utilități publice așa cum sunt definite de Legea nr. 225/2016 din 17 noiembrie 2016 pentru modificarea și completarea Legii serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006, integral și la termen, aferente perioadei în care a ocupat efectiv locuința;

f) să comunice proprietarului în termen de 30 de zile orice modificare produsă în familie (venit net lunar, stare civilă, număr de persoane aflate în întreținere etc.), sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

g) chiriașul se obligă să nu subînchirieze locuința deținută și să nu cedeze folosința locuinței altor persoane, sub sancțiunea rezilierii contractului;

h) să folosească spațiul închiriat conform destinației, acesta neavând dreptul de a efectua modificări de spațiu în locuința închiriată;
i) să permită accesul proprietarului anual sau ori de câte ori situația o impune, pentru verificarea respectării obligațiilor contractuale;
j) chiriașul nu poate modifica sau îmbunătăți locuința deținută numai cu acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de proprietar;
k) să îi notifice de îndată locatorului necesitatea efectuării reparaţiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă, sub sancţiunea plăţii de daune-interese şi a suportării oricăror altor cheltuieli;
l) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței, la părțile de folosință comună și a spațiilor verzi din imediata apropiere a locuinței, pe toată durata contractului de închiriere;
m) să asigure reparaţiile locative, a căror necesitate rezultă din folosinţa obişnuită a bunului;
m) să asigure reparaţiile de întreţinere curentă;
o) să predea proprietarului 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 primirea locuinței.

În cazul în care proprietarul nu respectă prevederile cuprinse în cap. IV, art. 5, în termen de 30 de zile de la data comunicării de către chiriaș a deficiențelor constatate, chiriașul, cu acordul proprietarului, poate elimina aceste deficiențe prin reparații, iar proprietarul se obligă să suporte cheltuielile prezentate prin deviz.

CAPITOLUL V. NULITATEA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 7 Sunt **nule de drept** clauzele incluse în contract care:
(1) Obligă chiriașul să recunoască sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație ce se află în sarcina proprietarului;
(2) Prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcție și instalații, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la art. 6 lit. m), astfel cum sunt acestea formulate;
(3) Impun chiriașului să facă asigurări de daune;
(4) Exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
(5) Autorizează proprietarul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Art. 8 Prezentul contract poate fi **reziliat** înainte de termenul pentru care s-a încheiat, astfel:
(1) **De plin drept**, fără intervenţia instanţei de judecată, din iniţiativa proprietarului, prin simpla notificare emisă chiriaşului prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, în următoarele situaţii:
a) chiriaşul nu a achitat chiria cel puţin 3 (trei) luni consecutive sau 4 luni cumulat pe întreaga durată a închirierii;
b) chiriaşul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor, precum şi oricăror altor bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părţi ale acestora;
c) chiriaşul înregistrează restanţe la plata datoriilor de întreţinere şi utilităţi publice (curent, gaz, apă, gunoi) ce depăşesc 3 luni. Proprietarul va notifica chiriaşul ca în termen de 10 zile să procedeze la achitarea cheltuielilor de întreţinere şi utilităţi publice (curent, gaz, apă, gunoi), în caz contrat intervenind rezilierea de plin drept a prezentului contract, fără somaţie, fără punere în întârziere şi fără intervenţia instanţei de judecată;
d) chiriaşul nu a respectat clauzele contractuale. În acest caz, chiriașul este obligat să predea locuința în termen de 30 de zile de la data rezilierii. Chiria și cheltuielile privind utilitățile se

datorează până la data predării locuinței;
e) schimbă destinaţia spaţiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinţei şi clădirii;
f) chiriaşul are un comportament care face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinţei;
g) titularul contractului de închiriere, soţul/soţia acestuia şi/sau alte persoane aflate în întreţinerea acestuia au dobândit o locuinţă proprietate personală;
h) în cazul neîndeplinirii obligaţiei chiriaşului de a încheia contract individual de prestări servicii cu fiecare furnizor de utilităţi (curent, gaz, apă, gunoi) din municipiul Aiud, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de închiriere;
i) atunci când interesul public o impune proprietarul poate rezilia, de drept, prezentul contract prin simpla notificare scrisă adresată chiriaşului cu 15 zile înainte ca rezilierea să-şi producă efectele;
j) în cazul în care, cu ocazia a 3 verificări consecutive efectuate de către Direcția Arhitect Șef, se constată că locuința este ocupată de către alte persoane decât titularul și celelalte persoane menționate în contractul de închiriere, se va proceda la rezilierea contractului și evacuare.
(2) În situația rezilierii contractului de închiriere înainte de termenul stabilit, va fi informată Direcția Economică – Serviciul Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei municipiului Aiud, în vederea operării în evidență.
Art. 9 În privinţa rezilierii contractului de închiriere înainte de termen şi a evacuării chiriaşului pentru neplata datoriilor restante, prezentul contract constituie titlu executoriu.
Art. 10 Rezilierea contractului, în oricare dintre ipostazele enumerate la art. 8, nu aduce atingere obligaţiilor deja scadente la data intervenirii rezilierii, părţile fiind ţinute a le îndeplini. În acest sens, chiriaşul va achita contravaloarea chiriei şi a cheltuielilor de întreţinere şi utilităţi publice (curent, gaz, apă, gunoi) aferente perioadei în care a ocupat efectiv locuinţa, fiind ţinut a achita cheltuielile necesare remedierii oricăror stricăciuni aduse imobilului pe durata folosinţei acestuia.
Art. 11 Prezentul contract poate **înceta** în următoarele situaţii:
a) prin acordul ambelor părţi;
b) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, fără a fi necesară o înştiinţare prealabilă, cu excepţiile prevăzute în prezentul contract;
c) decesul sau părăsirea locuinţei de către chiriaş;
d) la cererea chiriaşului, cu condiţia notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile. În această situaţie cererea va fi însoţită de:
- dovada achitării la zi a tuturor facturilor la utilități;
- declaraţie scrisă din partea chiriaşului, că va achita toate facturile la utilităţi până în momentul încetării contractului de închiriere;
- dovada plății la zi a chiriei.
Art. 12 În toate cazurile în care intervine rezilierea, respectiv încetarea contractului, chiriaşului îi revine obligaţia de a părăsi locuinţa, obiect al contractului, în termen de 10 zile de la data rezilierii/încetării contractului. Părţile vor întocmi şi semna un proces - verbal de predare - primire a locuinţei.
Art. 13 (1) Evacuarea chiriaşului se face în baza unei hotărâri judecătoreşti irevocabile, acesta fiind obligat la plata chiriei prevăzută în contract precum şi a penalităţilor de întârziere până la data executării efective a hotărârii de evacuare şi la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de evacuare, potrivit Codului de procedură civilă.
(2) Hotărârea judecătorească de evacuare precum şi încetarea, 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.

CAPITOLUL VI. TRANSFERUL FOLOSIRII LOCUINŢEI

Art. 14 Este interzisă subînchirierea totală sau parţială a locuinţei ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinţei locuinţei sub sancţiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art. 15 În caz de deces sau părăsire definitivă a locuinţei de către titularul contractului de închiriere, soţul/soţia acestuia, preia drepturile şi obligaţiile titularului de contract, la cerere, dacă a fost menţionat/ă în contract şi dacă a locuit împreună cu acesta cel puţin 1 an.

Art. 16 Se consideră părăsire definitivă a locuinţei absenţa nemotivată pe o perioadă mai mare de 30 de zile în care nu a fost notificat proprietarul de către persoana în cauză, cu excepţia detaşării/transferării în interes de serviciu, efectuării de intervenţii/tratamente medicale de specialitate sau studii de specialitate la instituţii de învăţământ situate în alte localităţi din ţară sau străinătate etc.

Art. 17 (1) Dacă persoana prevăzută la art. 15 nu se subrogă în drepturile titularului contractului de închiriere, descendenţii şi ascendenţii preiau drepturile şi obligaţiile incluse în contractul de închiriere, dacă aceştia erau menţionaţi în contract şi dacă locuiau împreună cu titularul contractului cel puţin 1 an.

(2) Persoanele prevăzute la alin. (1) care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul chiriaşului decedat/care a părăsit locuinţa.

Art. 18 (1) Dacă în termen de 30 zile de la data la care au avut cunoştinţă de decesul survenit sau de la părăsirea domiciliului, persoanele prevăzute la art. 15 şi art. 17 nu declară că doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuinţa potrivit art.15 şi art. 17, contractul de închiriere încetează în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului titularului contractului sau de la data părăsirii domiciliului de către acesta.

Art. 19 În caz de divorţ, dacă soţii nu şi-au dat consimţământul privind preluarea contractului de închiriere, continuarea locaţiunii se va face cu soţul căruia instanţa i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere sau a celui căruia îi sunt încredințați spre creștere și educare copii minori.

CAPITOLUL VII. FORŢA MAJORĂ

Art. 20 Nici una dintre părţile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/şi de executarea în mod necorespunzător – total sau parţial – a oricărei obligaţii care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/şi executarea obligaţiei respective a fost cauzată de forţă majoră aşa cum este definită de lege.

Art. 21 Partea care invocă forţa majoră este obligată să notifice celeilalte părţi, în termen de 5 zile producerea evenimentului şi să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecinţelor lui.

Art. 22 Dacă în termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părţile au dreptul să-şi notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune - interese.

CAPITOLUL VIII. CLAUZE FINALE

Art. 23 Proprietarul nu se obligă să pună la dispoziţia chiriaşului o altă locuinţă la expirarea duratei de închiriere.

Art. 24 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 au convenit să se adreseze instanţelor judecătoreşti competente.

Art. 25 Orice modificare a legislaţiei referitoare la locuinţele proprietate de stat şi la statutul chiriaşilor ori la calculul chiriei, va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract, numai prin act adițional.
Art. 26 Dispoziţiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil şi cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.
Art. 27 Prezentul contract, împreună cu Anexele 1.8.1.; 1.8.2.; 1.8.3., fac parte integrantă din cuprinsul său.
Art. 28 Prezentul contract s-a încheiat azi, ..., în 3 (trei) exemplare originale, câte un exemplar pentru fiecare parte şi un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

Proprietar,
MUNICIPIUL AIUD
PRIMAR
Iulia Adriana Oana Badea

Chiriaș,

DIRECȚIA ECONOMICĂ

VIZAT
JURIDIC,

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
DIRECTOR EXECUTIV
ADJUNCT,

Iniţiator,
Primar,
Iulia Adriana Oana Badea

Avizat,
p. Secretar general,
consilier juridic
Elisabeta Manea

Anexa 1.8.1. face parte integrantă din contractul de închiriere înregistrat cu nr.

FIŞA

suprafeţei locative închiriate

A. – Date privind locuinţa închiriată:

Nr. Crt.	Denumirea încăperii (g)	**Suprafaţa (mp)**		În folosinţă	
		total	incintă	***Exclusiv***	Comun
0	1	2	3	4	5
Sloc	**A.** Camere				
S1	Bucătărie				
	Cămară				
	Antreu				
	Debara				
	Baie				
	Wc				
	Altele				
S2	Boxa				
	Pivniţa				
	Terasa				
	Magazie				
	Altele				
Sc	Suprafaţa curte + grădină				
Sg	Suprafaţa garaj	0		0	

(a)– Subsol, etaj, mansarda, alte niveluri (e) – Da sau Nu

(b)– Centrala, sobe gaze, altele.

(c)– În locuinţă, în clădire, în stradă cămară, wc,

(d)- În locuinţă, în clădire, în stradă şură, etc.

(f) – Da sau Nu

(g) – Camera, hol, oficiu, bucătărie, vestibul, debara, antreu, tindă, culoar, boxa, magazie,

B. Titularul contractului de închiriere şi membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta - (h)

Nr. crt.	Numele şi prenumele	Calitatea membrului de familie în raport cu titularul (i)	Salar tarifar, pensia sau venit
1			
2			
3			
....			

PROPRIETAR,
PRIMAR,
Iulia Adriana Oana Badea

DIRECŢIA ECONOMICĂ,

CHIRIAŞ,

VIZAT,
Compartiment Juridic,

DIRECȚIA ARHITECT - ȘEF,

Întocmit,

Iniţiator,
Primar,
Iulia Adriana Oana Badea

Avizat,
p. Secretar general,
consilier juridic
Elisabeta Manea

Anexa 1.8.2. face parte integrantă din contractul de închiriere înregistrat cu nr.

FIŞĂ DE CALCUL

Număr contract: .....
Titular contract: .....
Strada ....., nr. ....., bl. ....., sc. ....., ap. ....., jud. .....

Nr. Crt.	**ELEMENTELE COMPONENTE PENTRU CALCULUL CHIRIEI**	SUPRAFAŢĂ LOCUIBILĂ S loc (mp)	SUPRAFAŢA DEPENDINŢE 1 S dep 1 (mp)	SUPRAFAŢĂ DEPENDINŢE 2 S dep 2 (mp)	SUPRAFAŢĂ CURTE ȘI GRADINĂ S curte (mp)	SUPRAFAŢĂ GARAJ S garaj (mp)
0	1	2	3	4	5	6
1	**A. SUPRAFEŢE** mp					
2	**B. TARIF DE BAZĂ (TB) lei/mp**					
3	**REDUCERE 15%** pentru camerele situate la subsol sau în mansardă aflate direct sub acoperiş					
4	**REDUCERE 10%** pentru locuinţe lipsite de instalaţii de apă, canal, electricitate sau numai de unele dintre acestea					
5	**REDUCERE 10%** pentru locuinţele construite din materiale de construcţii inferioare					

6	**TARIF DE BAZĂ** **REZULTAT (TB)**					
7	**COEFICIENT DE ZONĂ (Cz)**					
8	**C. TOTAL :** ***TB x Cz x Suprafaţa***					
9	**TOTAL GENERAL T1+T2+T3+T4+ T5**	**lei**				

NUMĂR MEMBRII DE FAMILIE	***NUMAR MEMBRII CU VENITURI***	
VENIT LUNAR NET / FAMILIE		
VENIT LUNAR NET / MEMBRU DE FAMILIE		
TOTAL CHIRIE (lei)		

PROPRIETAR,
PRIMAR,
Iulia Adriana Oana Badea

DIRECŢIA ECONOMICĂ,

CHIRIAŞ,

VIZAT,
Compartiment Juridic,

DIRECȚIA ARHITECT - ȘEF,

Întocmit,

Iniţiator,
Primar,
Iulia Adriana Oana Badea

Avizat,
p. Secretar general,
consilier juridic
Elisabeta Manea

Anexa 1.8.3. face parte integrantă din contractul de închiriere înregistrat cu nr. ..... din .....

PROCES VERBAL
de predare - primire a locuinţei situată în

Municipiul Aiud, str. ....., nr. .....

1. **Primăria Municipiului Aiud** - prin reprezentanţii săi:

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

au predat şi:

2. ..... **- în calitate de chiriaş - a primit**, în conformitate cu contractul de închiriere nr. .....din....., **locuinţa,** situată în **Aiud, str.** ....., **nr.** ....., având încăperile de locuit, dependinţele principale, celelalte dependinţe, aşa după cum sunt specificate în contractul de închiriere.

Locuința **se predă** şi **se preia** în stare optimă de utilizare, cu întregul inventar, după cum urmează:

a) Pereţi şi tavane:.....;
b) Pardoseli: .....;
c) Uşi de tip .....; .....buc;
d) Ferestre de tip .....; ..... buc;
e) Instalaţia electrică conţine următoarele: tabloul electric.....; prize - ..... buc; întrerupătoare - ..... buc; aplice - ..... buc.
f) Încălzirea se face cu .....;
g) Instalaţia sanitară:

- **baie** prevăzută cu cadă/duș ..... buc, vas WC ..... buc, chiuvetă ..... buc și baterie cadă/duș .....buc;
- **bucătărie** prevăzută cu: chiuvetă ..... buc și baterie ..... buc.

Prezentul proces verbal, face parte integrantă din contractul de închiriere a fost întocmit astăzi....., în trei exemplare.

Am predat,	**Am primit,**
Reprezentanţi proprietar:	Chiriaş:
.....	.....
.....	.....

Iniţiator,
Primar,
Iulia Adriana Oana Badea

Avizat,
p. Secretar general,
consilier juridic
Elisabeta Manea

Anexa 1.9.

CONTRACT - CADRU DE LOCAŢIUNE

pentru suprafeţele cu destinaţia de locuinţă*)

În baza art. 1777 și următoarele din Codul Civil coroborat cu prevederile Legi locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a prevederilor OUG nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare, a intervenit acest contract.

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Prezentul contract de închiriere se încheie între:

A. **Municipiul Aiud**, cu sediul în Municipiul Aiud, str. Cuza Vodă nr. 1, judeţul Alba, **cod fiscal 4613636**, reprezentat prin **Iulia Adriana Oana Badea – Primar** și **Claudiu Boldor - Director Executiv – Direcția Economică**, în calitate de **locator** al fondului imobiliar ce aparţine domeniului public/privat al Municipiului Aiud

şi

B. ..... în calitate de **locatar**, în baza Legii locuinţei nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, şi a repartiţiei nr. ..... din ....., emisă de ....., a intervenit prezentul contract.

*) Utilizat pentru locaţiunea locuinţelor sociale şi, după caz, a locuinţelor de necesitate.

I. Obiectul locaţiunii

Primul, în calitate de **locator**, închiriază, iar al doilea, în calitate de **locatar**, ia cu chirie locuinţa din localitatea ....., str. ..... nr. ....., bl. ....., sc. ....., et. ....., ap. ....., judeţul/sectorul ....., compusă din ..... camere în suprafaţă de .... mp (camera ..... mp, camera ..... mp, camera ..... mp, camera ..... mp), dependinţe în suprafaţă de ..... mp (baie ..... mp, bucătărie ..... mp, WC ..... mp, debara ..... mp, cămară ..... mp, boxă ..... mp, hol ..... mp, pod ..... mp, pivniţă ..... mp, boxă ..... mp), ... mp curte (grădină) şi ..... mp terasă, folosite în exclusivitate, şi ....., folosite în comun.

Locuinţa care face obiectul locaţiunii va fi folosită de locatar şi de membrii familiei menţionaţi în comunicarea încheierii contractului de locaţiune, astfel: ..... locatar, ... soţie, ... fiu, ... fiică.

Locuinţa descrisă la pct. I se predă în stare de folosinţă, cu instalaţiile şi inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între subsemnaţii, care face parte integrantă din prezentul contract.

Durata locaţiunii este ..... ani (luni), cu începere de la data de ..... până la data de ..... .

II. Preţul locaţiunii (chiria)

Chiria lunară aferentă locuinţei descrise la pct. I este de ..... , calculată în conformitate cu prevederile legale. Plata chiriei se suportă, corespunzător art. 44 alin. 2 din Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, astfel:

– de către locatar ..... lei**);

– de la bugetul local ..... lei.

**) Cota-parte pe care o suportă locatarul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia, potrivit prevederilor art. 45 din Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare. Diferenţa până la chiria nominală se va suporta din bugetul local. Se vor avea în vedere pentru acest calcul prevederile legale în vigoare cu privire la locaţiunea locuinţelor.

Pentru locuinţele sociale nivelul maxim al chiriei este de 10% din venitul net lunar pe familie, calculat pe ultimele 12 luni. Diferenţa până la valoarea nominală a chiriei va fi subvenționată de la bugetul local al municipiului Aiud.

Tariful de bază lunar al chiriei (lei/mp) se actualizează în funcţie de rata anuală a inflaţiei, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an.

Chiria se datorează începând cu data de __/__/_____ și se achită lunar până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni la casieria Serviciului Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei Municipiului Aiud.

În termen de 60 de zile de la data încheierii contractului, o garanție în cuantum echivalent cu chiria, datorată de chiriaș, pentru trei luni, în numerar la casieria Serviciul Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei Municipiului Aiud, în contul nr. **RO43TREZ0045006XXX000491**.Neconstituirea garanției conform prevederilor contractuale, atrage rezilierea contractului de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată (pact comisoriu). Această garanție se va restitui la data încetării contractului de închiriere, sub condiția îndeplinirii de către chiriaș a tuturor obligațiilor contractuale, inclusiv obligația de a elibera locuința și de a îl readuce în starea inițială.

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

În caz de neplată, executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar locatarul va fi obligat să achite chiria restantă, precum şi dobânda şi cheltuielile de judecată.

III. Obligaţiile părţilor privind folosirea şi întreţinerea spaţiilor care fac obiectul contractului

Obligaţiile proprietarului/locatorului:

a) să predea locatarului bunul dat în locaţiune;

b) să menţină bunul în stare corespunzătoare de folosinţă pe toată durata locaţiunii;

c) să întreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă a clădirii, elementele de construcţie exterioare ale clădirii (acoperiş, faţadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curţile şi grădinile, precum şi spaţiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); să întreţină în bune condiţii instalaţiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalaţii de alimentare cu apă, de canalizare, instalaţii de încălzire centrală şi de preparare a apei calde, instalaţii electrice şi de gaze, centrale termice, crematorii, instalaţii de colectare a deşeurilor, instalaţii de antenă colectivă, telefonie etc.);

d) să efectueze toate reparaţiile care sunt necesare pentru a menţine bunul în stare corespunzătoare de întrebuinţare pe toată durata locaţiunii, conform destinaţiei stabilite. Dacă, după încheierea contractului, se iveşte nevoia unor reparaţii care sunt în sarcina locatorului, iar acesta din urmă, deşi încunoştinţat, nu începe să ia de îndată măsurile necesare, reparaţiile pot fi făcute de locatar.

În acest caz, locatorul este dator să plătească, în afara sumelor avansate de locatar, dobânzi socotite de la data efectuării cheltuielilor. În caz de urgenţă, locatarul îl poate înştiinţa pe locator şi după începerea reparaţiilor, dobânzile la sumele avansate neputând curge decât de la data înştiinţării.

e) să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosinţa liniştită şi utilă a bunului, fiind dator să se abţină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosinţă.

Locatarul are următoarele obligaţii principale:

a) să ocupe locuința repartizată în maxim 30 de zile de la data încheierii contractului;

b) locatarul împreună cu membrii familiei menționați în contractul de închiriere se obligă ca în termen de maxim 30 de zile de la data încheierii contractului să îndeplinească demersurile legale pentru stabilirea domiciliului la adresa administrativă a imobilului închiriat;

c) să facă dovada adresei prevăzută la lit. b) prin prezentarea documentelor justificative la sediul Primăriei Municipiului Aiud;

d) locatarul are obligația ca în termen de 30 de zile de la data încheierii contractului, să încheie contract individual de prestări servicii cu fiecare furnizor de utilități (energie, gaz, apă, gunoi) din municipiul Aiud și să facă dovada acestora prin prezentarea unei copii a contractului de prestări servicii la sediul Primăriei Municipiului Aiud, Direcția Arhitect Șef;

e) să comunice locatorului în termen de 30 de zile orice modificare produsă în familie (venit net lunar, stare civilă, număr de persoane aflate în întreținere etc.), sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

f) să plătească chiria în cuantumul şi la termenul stabilite prin contract;

g) să folosească bunul luat în locaţiune cu prudenţă şi diligenţă, potrivit destinaţiei stabilite prin contract sau, în lipsă, potrivit celei prezumate după anumite împrejurări, cum ar fi natura bunului, destinaţia sa anterioară ori cea potrivit căreia locatarul îl foloseşte;

h) să nu subînchirieze locuința deținută și să nu cedeze folosința locuinței altor persoane, sub sancțiunea rezilierii contractului;

i) să folosească spațiul închiriat conform destinației, acesta neavând dreptul de a efectua modificări de spațiu în locuința închiriată;

j) să permită accesul locatorului anual sau ori de câte ori situația o impune, pentru verificarea respectării obligațiilor contractuale;

k) locatarul nu poate modifica sau îmbunătăți locuința deținută numai cu acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de proprietar;

l) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței, la părțile de folosință comună și a spațiilor verzi din imediata apropiere a locuinței, pe toată durata contractului de închiriere;

m) să asigure reparaţiile locative, a căror necesitate rezultă din folosinţa obişnuită a bunului;

n) să asigure reparaţiile de întreţinere curentă;

o) să îi notifice de îndată locatorului necesitatea efectuării reparaţiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă, sub sancţiunea plăţii de daune-interese şi a suportării oricăror altor cheltuieli;

p) să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locaţiune.

IV. Expirarea termenului contractului de locaţiune

Contractul de locaţiune încetează de drept la expirarea termenului convenit de părţi sau, după caz, prevăzut de lege, fără a fi necesară o înştiinţare prealabilă.

În privinţa obligaţiei de restituire a bunului dat în locaţiune, contractul încheiat pe durată determinată şi constatat prin înscris autentic constituie, în condiţiile legii, titlu executoriu la expirarea termenului.

V. Încetarea contractului de locaţiune

Prezentul contract poate **înceta** în următoarele situaţii:

a) prin acordul ambelor părţi;

b) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, fără a fi necesară o înştiinţare prealabilă, cu excepţiile prevăzute în prezentul contract;

c) decesul sau părăsirea locuinţei de către chiriaş;

d) la cererea chiriaşului, cu condiţia notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile. În această situaţie cererea va fi însoţită de:

- dovada plății la zi a chiriei;
- dovada achitării la zi a tuturor facturilor la utilități;
- declaraţie scrisă din partea chiriaşului, că va achita toate facturile la utilităţi până în momentul încetării contractului de închiriere.

Locatarul poate denunţa unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puţin 60 de zile. Orice clauză contrară este considerată nescrisă.

Atunci când venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depăşeşte cu peste 20% nivelul prevăzut la art. 42 din Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare.

VI. Rezilierea contractului

Locatarul nu are dreptul să subînchirieze, să transmită dreptul de locuire sau să schimbe destinaţia spaţiului închiriat, sub sancţiunea rezilierii contractului de închiriere şi a suportării eventualelor daune aduse locuinţei şi clădirii, după caz.

De plin drept, fără intervenţia instanţei de judecată, din iniţiativa locatorului, prin simpla notificare emisă locatarului prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, în următoarele situaţii:

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

b) chiriaşul nu a achitat chiria cel puţin 3 (trei) luni consecutiv; vezi in lege dacă este legal;

c) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor, precum şi oricăror altor bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părţi ale acestora;

d) locatarul înregistrează restanţe la plata datoriilor de întreţinere şi utilităţi publice (energie, gaz, apă, gunoi) ce depăşesc 3 luni. Locatorul va notifica locatarul ca în termen de 10 zile să procedeze la achitarea cheltuielilor de întreţinere şi utilităţi publice (energie, gaz, apă, gunoi), în caz contrat intervenind rezilierea de plin drept a prezentului contract, fără somaţie, fără punere în întârziere şi fără intervenţia instanţei de judecată;

de locatarul are un comportament care face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinţei;

e) titularul contractului de închiriere, soţul/soţia acestuia şi/sau alte persoane aflate în întreţinerea acestuia au dobândit o locuinţă proprietate personală;

f) în cazul neîndeplinirii obligaţiei locatarului de a încheia contract individual de prestări servicii cu fiecare furnizor de utilităţi (energie, gaz, apă, gunoi) din municipiul Aiud, în termen de 30 de zile

de la data intrării în vigoare a contractului de închiriere;
g) atunci când interesul public o impune locatorul poate rezilia, de drept, prezentul contract prin simpla notificare scrisă adresată locatarului cu 15 zile înainte ca rezilierea să-şi producă efectele.

În situația rezilierii contractului de închiriere înainte de termenul stabilit, va fi informată Direcția Economică – Serviciul Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei municipiului Aiud, în vederea operării în evidență.

În privinţa rezilierii contractului de închiriere înainte de termen şi a evacuării chiriaşului pentru neplata datoriilor restante, prezentul contract constituie titlu executoriu.

Atunci când, fără justificare, una dintre părţile contractului de locaţiune nu îşi execută obligaţiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locaţiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

Atunci când locatarul subînchiriază locuinţa deţinută, cedează locaţiunea sau schimbă destinaţia spaţiului închiriat, locatorul are dreptul să rezilieze contractul de închiriere, iar locatarul va fi obligat la repararea eventualelor daune cauzate.

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

VII. Clauze finale şi speciale

Locuinţele sociale nu pot fi vândute.

Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinţei, precum şi la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

Acest contract reprezintă voinţa părţilor şi orice modificare sau completare a clauzelor contractuale se poate face numai în scris şi cu acordul ambelor părţi.

Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, ..., în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte şi un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

Locator, **Locatar,**

Municipiul Aiud,
Primar,
Iulia Adriana Oana Badea

Direcția economică,

Vizat,
Juridic,

Direcția Arhitect Șef,
Director executiv adj.,

Iniţiator,
Primar,
Iulia Adriana Oana Badea

Avizat,
p. Secretar general,
consilier juridic
Elisabeta Manea

Anexa 1.9.1.

SITUAŢIA
privind justificarea sumelor necesare pentru acoperirea de la bugetul local a diferenţei până la valoarea nominală a chiriei aferente locuinţelor sociale sau, după caz, a chiriei aferente locuinţelor de necesitate

Nr. crt.	Adresa locuinței	Numele și prenumele chiriașului	Venitul mediu net lunar/membru de familie	Chiria lunară, din care:		
				nominală	plătită de chiriaș (sau 10% din venitul mediu net lunar)	acordată prin subvenție
Total pe clădire						
TOTAL GENERAL:						

Director economic,
.....

Iniţiator,
Primar,
Iulia Adriana Oana Badea

Avizat,
p. Secretar general,
consilier juridic
Elisabeta Manea

Anexa 1.9.2.

CERERE

de subvenţie de la bugetul local pentru acoperirea chiriei nominale aferente locuinţelor sociale sau, după caz, a chiriei nominale aferente locuinţelor de necesitate în anul.....

Nr. crt.	Categorii de beneficiari	Număr de cazuri	Chiria nominală, din care:	Subvenţia de la bugetul local
1. Tineri căsătoriţi care au fiecare vârsta până la 35 de ani				
2. Tineri proveniţi din instituţii de ocrotire socială şi care au împlinit vârsta de 18 ani				
3. Invalizi de gradele I şi II				
4. Persoane cu handicap				
5. Pensionari				
6. Veterani şi văduve de război				
7. Beneficiari ai prevederilor Legii nr. 42/1990, republicată				
8. Beneficiari ai prevederilor Decretului – lege nr. 118/1990, republicat, cu modificările ulterioare				
9. Alte persoane sau familii				
TOTAL:				

Primar,

.....

Iniţiator,
Primar,
Iulia Adriana Oana Badea

Avizat,
p. Secretar general,
consilier juridic
Elisabeta Manea

Anexa 1.10.

CONTRACT LOCUINȚE DE SERVICIU

În baza art. 1777 și următoarele din Codul Civil coroborat cu prevederile Legi locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a prevederilor OUG nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare, a intervenit acest contract.

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1 Prezentul contract de închiriere se încheie între:

A. Municipiul Aiud, cu sediul în Municipiul Aiud, str. Cuza Vodă nr. 1, judeţul Alba, cod fiscal 4613636, reprezentat prin **Iulia Adriana Oana Badea – Primar** și **Claudiu Boldor - Director Executiv – Direcția Economică**, în calitate de **PROPRIETAR** al fondului imobiliar ce aparţine domeniului public/privat al Municipiului Aiud

și

B. _____, cu domiciliul în _____, str. _____, nr. ____, sc. ____, et. ____, ap. _____, județul _____, legitimat cu buletin/ carte de identitate, seria ___ nr. _____, eliberat/ eliberată de _____, la data de _____, CNP _____, în calitate de **CHIRIAȘ.**

În baza Legi locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a repartiției nr. _____ din _____, emisă de comisia mixtă pentru repartizarea locuințelor, a intervenit acest contract.

CAPITOLUL II. OBIECTUL ȘI DURATA CONTRACTULUI

Art. 2 (1) Primul, în calitate de **PROPRIETAR** al locuințelor de serviciu, închiriază, iar al doilea, în calitate de **CHIRIAȘ**, primește în folosință locuința situată administrativ în Municipiul Aiud, str. _____, nr. ____, bl. _____, sc. ___, et. ____, ap ____, compusă din _____ camere în suprafaţă de _____ mp, dependinţe în suprafaţă de ___ mp (baie ____ mp, bucătărie ____ mp, WC ____ mp, debara _____ mp, cămară ____ mp, antreu ___ mp, hol __ mp, pod ____ mp, pivniţă ____ mp, boxă ____ mp), curte ____ mp, grădină ____ mp şi terasă _____ mp, folosite în exclusivitate.

(2) Locuinţa care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de chiriaș şi de membrii familiei, conform repartiției emisă de comisia mixtă pentru repartizarea locuințelor, menţionaţi în fișa locativă, astfel:

Nr. crt.	Numele și prenumele*	Calitatea**	CNP
3.			
4.			
.....			

*se trece numele și prenumele titularului contractului și a membrilor familiei

**soț, soție, fiu, fiică, concubin/ă și părinții soților întreținuți de aceștia (tată, mamă, socru etc.).

(3) Locuinţa descrisă la alin. (2) se predă în stare de folosinţă, cu instalaţiile şi inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare – primire, încheiat între subsemnaţii, care face parte integrantă din prezentul contract.

Art. 3 (1) Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de __/__/_____ până la data de __/__/_____, conform Legii nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare.

(2) După expirarea perioadei contractuale prevăzută la alin. (1), contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți, în baza Hotărârii Consiliului Local, la propunerea Direcției Arhitect Șef, în urma solicitării scrise a titularului contractului de închiriere însoțită de:

a) actul de identitate;

b) dovada angajării în cadrul unei instituții publice din Municipiul Aiud;

c) declarație de venit;

d) adeverință eliberată de furnizorii de utilități (gaz, apă, curent, gunoi) din care să rezulte că are achitate la zi toate facturile și nu există datorii;

e) dovada achitării la zi a chiriei și a utilităților publice (curent, gaz, apă etc.);

f) documente care atestă orice modificare intervenită în starea civilă a chiriașilor, numărul de persoane aflate în întreținerea lor și situația locativă.

CAPITOLUL III. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI CARE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 4 (1) Chiria lunară de bază aferentă locuinței închiriate este de _____ lei/mp. pentru spațiile de locuit și ____ lei/mp., pentru chicinetă, debara, hol, bucătărie, calculată în conformitate cu prevederile legale. Aceste valori se înmulțesc cu **Coeficientul specific zonei – la Municipii: A= 3,5; B = 2,5; C = 2; D = 1,5**, conform Ordonanței de Urgență nr. 40/1999, rezultând o chirie în sumă de _____ lei/lună. Tariful lunar de bază lunar al chiriei (lei/mp) se actualizează în funcție de rata anuală a inflației comunicată de Institutul Național de Statistică.

(2) Chiria se datorează începând cu data de __/__/_____ și se achită lunar până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni la casieria Serviciului Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei Municipiului Aiud.

(3) În termen de 60 de zile de la data încheierii contractului, o garanție în cuantum echivalent cu chiria, datorată de chiriaș, pentru trei luni, în numerar la casieria Serviciul Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei Municipiului Aiud, în contul nr. **RO43TREZ0045006XXX000491**.Neconstituirea garanției conform prevederilor contractuale, atrage rezilierea contractului de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată (pact comisoriu). Această garanție se va restitui la data încetării contractului de închiriere, sub condiția îndeplinirii de către chiriaș a tuturor obligațiilor contractuale, inclusiv obligația de a elibera locuința și de a îl readuce în starea inițială.

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

(5) Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată.

(6) Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract. În caz de neplată, executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, precum şi dobânda şi cheltuielile de judecată.

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

Art. 5 Obligațiile proprietarului

a) să predea chiriașului locuința în stare corespunzătoare de utilizare, dotată cu echipamentele menționate în procesul verbal de predare – primire;

b) să mențină locuința în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii;

c) să asigure folosința locuinței închiriate pe toată durata contractului, garantând pe chiriaș contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului;

d) proprietarul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care chiriașul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului;

e) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioară a clădirii (acoperiș, fațadă, împrejurimi, pavimente, scări exterioare), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri) și instalațiile comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, instalații de colectare a deșeurilor etc.);

f) să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menţine bunul în stare corespunzătoare de întrebuinţare pe toată durata închirierii, conform destinaţiei stabilite. Dacă, după încheierea contractului, se iveşte nevoia unor reparaţii care sunt în sarcina proprietarului, iar acesta din urmă, deşi încunoştinţat, nu începe să ia de îndată măsurile necesare, reparaţiile pot fi făcute de chiriaș. În acest caz, proprietarul este dator să plătească, în afara sumelor avansate de chiriaș, dobânzi socotite de la data efectuării cheltuielilor. În caz de urgenţă, chiriașul îl poate înştiinţa pe proprietar şi după începerea reparaţiilor, dobânzile la sumele avansate neputând curge decât de la data înştiinţării;

g) proprietarul locuinței are obligația de a verifica în prezența chiriașului modul în care respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și întreținerea locuinței.

Art. 6 Obligațiile chiriașului

a) să ocupe locuința repartizată în maxim 30 de zile de la data încheierii contractului;

b) chiriașul împreună cu membrii familiei menționați în contractul de închiriere se obligă ca în termen de maxim 30 de zile de la data încheierii contractului să îndeplinească demersurile legale pentru stabilirea reședinței la adresa administrativă a imobilului închiriat;

c) să facă dovada adresei prevăzută în art. 6 lit. b) prin prezentarea documentelor justificative la sediul Primăriei Municipiului Aiud;

d) chiriașul are obligația ca în termen de 30 de zile de la data încheierii contractului, să încheie contract individual de prestări servicii cu fiecare furnizor de utilități (curent, gaz, apă etc.) din municipiul Aiud și să facă dovada acestora prin prezentarea unei copii a contractului de prestări servicii la sediul Primăriei Municipiului Aiud, Direcția Arhitect Șef;

e) să achite lunar chiria și cheltuielile legate de întreținere și utilități publice așa cum sunt definite de Legea nr. 225/2016 din 17 noiembrie 2016 pentru modificarea și completarea Legii serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006, integral și la termen, aferente perioadei în care a ocupat efectiv locuința;

f) să comunice proprietarului în termen de 30 de zile orice modificare produsă în familie (schimbare loc de muncă, venit net lunar, stare civilă, număr de persoane aflate în întreținere etc.), sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

g) chiriașul se obligă să nu subînchirieze locuința deținută și să nu cedeze folosința locuinței altor persoane, sub sancțiunea rezilierii contractului;

h) să folosească spațiul închiriat conform destinației, acesta neavând dreptul de a efectua modificări de spațiu în locuința închiriată;
i) să permită accesul proprietarului anual sau ori de câte ori situația o impune, pentru verificarea respectării obligațiilor contractuale;
j) chiriașul nu poate modifica sau îmbunătăți locuința deținută numai cu acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de proprietar;
k) să îi notifice de îndată locatorului necesitatea efectuării reparaţiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă, sub sancţiunea plăţii de daune-interese şi a suportării oricăror altor cheltuieli;
l) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței, la părțile de folosință comună și a spațiilor verzi din imediata apropiere a locuinței, pe toată durata contractului de închiriere;
m) să asigure reparaţiile locative, a căror necesitate rezultă din folosinţa obişnuită a bunului;
m) să asigure reparaţiile de întreţinere curentă;
o) să predea proprietarului 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 primirea locuinței.

În cazul în care proprietarul nu respectă prevederile cuprinse în cap. IV, art. 5, în termen de 30 de zile de la data comunicării de către chiriaș a deficiențelor constatate, chiriașul, cu acordul proprietarului, poate elimina aceste deficiențe prin reparații, iar proprietarul se obligă să suporte cheltuielile prezentate prin deviz.

CAPITOLUL V. NULITATEA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 7 Sunt **nule de drept** clauzele incluse în contract care:
(1) Obligă chiriașul să recunoască sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație ce se află în sarcina proprietarului;
(2) Prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcție și instalații, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la art. 6 lit. m), astfel cum sunt acestea formulate;
(3) Impun chiriașului să facă asigurări de daune;
(4) Exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
(5) Autorizează proprietarul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.
Art. 8 Prezentul contract poate fi **reziliat** înainte de termenul pentru care s-a încheiat, astfel:
(1) **De plin drept**, fără intervenţia instanţei de judecată, din iniţiativa proprietarului, prin simpla notificare emisă chiriaşului prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, în următoarele situaţii:
a) chiriaşul nu a achitat chiria cel puţin 3 (trei) luni consecutiv;
b) chiriaşul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor, precum şi oricăror altor bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părţi ale acestora;
c) chiriaşul înregistrează restanţe la plata datoriilor de întreţinere şi utilităţi publice (curent, gaz, apă, gunoi) ce depăşesc 3 luni. Proprietarul va notifica chiriaşul ca în termen de 10 zile să procedeze la achitarea cheltuielilor de întreţinere şi utilităţi publice (curent, gaz, apă, gunoi), în caz contrat intervenind rezilierea de plin drept a prezentului contract, fără somaţie, fără punere în întârziere şi fără intervenţia instanţei de judecată;
d) chiriaşul nu a respectat clauzele contractuale. În acest caz, chiriașul este obligat să predea locuința în termen de 30 de zile de la data rezilierii. Chiria și cheltuielile privind utilitățile se

datorează până la data predării locuinței;
e) schimbă destinaţia spaţiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinţei şi clădirii;
f) chiriaşul are un comportament care face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinţei;
g) titularul contractului de închiriere, soţul/soţia acestuia şi/sau alte persoane aflate în întreţinerea acestuia au dobândit o locuinţă proprietate personală în municipiul Aiud;
h) în cazul neîndeplinirii obligaţiei chiriaşului de a încheia contract individual de prestări servicii cu fiecare furnizor de utilităţi (curent, gaz, apă, gunoi) din municipiul Aiud, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de închiriere;
i) atunci când interesul public o impune proprietarul poate rezilia, de drept, prezentul contract prin simpla notificare scrisă adresată chiriaşului cu 15 zile înainte ca rezilierea să-şi producă efectele;
j) în cazul în care, cu ocazia verificări consecutive efectuate de către Direcția Arhitect Șef, se constată că locuința este ocupată de către alte persoane decât titularul și celelalte persoane menționate în contractul de închiriere, se va proceda la rezilierea contractului și evacuare.
(2) În situația rezilierii contractului de închiriere înainte de termenul stabilit, va fi informată Direcția Economică – Serviciul Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei municipiului Aiud, în vederea operării în evidență.
Art. 9 În privinţa rezilierii contractului de închiriere înainte de termen şi a evacuării chiriaşului pentru neplata datoriilor restante, prezentul contract constituie titlu executoriu.
Art. 10 Rezilierea contractului, în oricare dintre ipostazele enumerate la art. 8, nu aduce atingere obligaţiilor deja scadente la data intervenirii rezilierii, părţile fiind ţinute a le îndeplini. În acest sens, chiriaşul va achita contravaloarea chiriei şi a cheltuielilor de întreţinere şi utilităţi publice (curent, gaz, apă, gunoi) aferente perioadei în care a ocupat efectiv locuinţa, fiind ţinut a achita cheltuielile necesare remedierii oricăror stricăciuni aduse imobilului pe durata folosinţei acestuia.
Art. 11 Prezentul contract poate **înceta** în următoarele situaţii:
e) prin acordul ambelor părţi;
f) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat sau la expirarea termenului prevăzut în contractul individual de muncă, fără a fi necesară o înştiinţare prealabilă, cu excepţiile prevăzute în prezentul contract;
g) decesul sau părăsirea locuinţei de către chiriaş;
h) la cererea chiriaşului, cu condiţia notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile. În această situaţie cererea va fi însoţită de:
- dovada achitării la zi a tuturor facturilor la utilități;
- declaraţie scrisă din partea chiriaşului, că va achita toate facturile la utilităţi până în momentul încetării contractului de închiriere;
- dovada plății la zi a chiriei.
Art. 12 În toate cazurile în care intervine rezilierea, respectiv încetarea contractului, chiriaşului îi revine obligaţia de a părăsi locuinţa, obiect al contractului, în termen de 10 zile de la data rezilierii/încetării contractului. Părţile vor întocmi şi semna un proces - verbal de predare - primire a locuinţei.
Art. 13 (1) Evacuarea chiriaşului se face în baza unei hotărâri judecătoreşti irevocabile, acesta fiind obligat la plata chiriei prevăzută în contract precum şi a penalităţilor de întârziere până la data executării efective a hotărârii de evacuare şi la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de evacuare, potrivit Codului de procedură civilă.
(3) Hotărârea judecătorească de evacuare precum şi încetarea, 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.

CAPITOLUL VI. TRANSFERUL FOLOSIRII LOCUINŢEI

Art. 14 Este interzisă subînchirierea totală sau parţială a locuinţei ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinţei locuinţei sub sancţiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.
Art. 15 În caz de deces sau părăsire definitivă a locuinţei de către titularul contractului de închiriere, soţul/soţia acestuia, preia drepturile şi obligaţiile titularului de contract, la cerere, dacă a fost menţionat/ă în contract şi dacă a locuit împreună cu acesta cel puţin 1 an.
Art. 16 Se consideră părăsire definitivă a locuinţei absenţa nemotivată pe o perioadă mai mare de 30 de zile în care nu a fost notificat proprietarul de către persoana în cauză.

CAPITOLUL VII. FORŢA MAJORĂ

Art. 17 Nici una dintre părţile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/şi de executarea în mod necorespunzător – total sau parţial – a oricărei obligaţii care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/şi executarea obligaţiei respective a fost cauzată de forţă majoră aşa cum este definită de lege.
Art. 18 Partea care invocă forţa majoră este obligată să notifice celeilalte părţi, în termen de 5 zile producerea evenimentului şi să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecinţelor lui.
Art. 19 Dacă în termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părţile au dreptul să-şi notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune - interese.

CAPITOLUL VIII. CLAUZE FINALE

Art. 20 Proprietarul nu se obligă să pună la dispoziţia chiriaşului o altă locuinţă la expirarea duratei de închiriere.
Art. 21 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 au convenit să se adreseze instanţelor judecătoreşti competente.
Art. 22 Orice modificare a legislaţiei referitoare la locuinţele proprietate de stat şi la statutul chiriaşilor ori la calculul chiriei, va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract, numai prin act adițional.
Art. 23 Dispoziţiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil şi cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.
Art. 24 Prezentul contract, împreună cu Anexele 1.8.1.; 1.8.2.; 1.8.3., fac parte integrantă din cuprinsul său.
Art. 25 Prezentul contract s-a încheiat azi, ..., în 3 (trei) exemplare originale, câte un exemplar pentru fiecare parte şi un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

Proprietar,	**Chiriaș,**
MUNICIPIUL AIUD	
PRIMAR	
Iulia Adriana Oana Badea	

DIRECȚIA ECONOMICĂ

VIZAT
JURIDIC,

DIRECȚIA ARHITECT ŞEF
DIRECTOR EXECUTIV
ADJUNCT,

Iniţiator,
Primar,
Iulia Adriana Oana Badea

Avizat,
p. Secretar general,
consilier juridic
Elisabeta Manea