

**Proiect de hotărâre
din 28 martie 2017**

*privind rezilierea contractului de închiriere nr. 272 din 24.10.2012,
încheiat între autoritatea locală și dl. Pop Flaviu-Ioan*

Consiliul Local al orașului Luduș, întrunit în ședință ordinară de lucru,
Având în vedere adresa asociației de locatari nr. 120, înregistrată la Primăria
orașului Luduș sub nr. 40686 din 15.12.2016 și referatul Serviciului „I.A.D.P.” nr. 20715 din
21.03.2017

În baza prevederilor:

- capitolului VI, art. 14, lit. „b” și art. 15 din contractul de închiriere nr. 272 din
24.10.2012;

- Regulamentului aprobat prin hotărârea Consiliului Local nr. 274 din 17.11.2009,
modificată prin hotărârea Consiliului Local nr. 7 din 19.01.2010;

Văzând avizul comisiilor de specialitate, respectiv comisia „A.D.P.P. și A.P.L.”,
comisia „U.A.T. și P.M.” și comisia „Juridică”,

În conformitate cu art. 36, alin. (2), lit. „c”, precum și ale art. 45, alin. (3) din Legea
nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și
completările ulterioare,

Hotărăște:

Art. 1 Se aprobă, începând cu data prezentei, rezilierea contractului de închiriere nr.
272 din 24.10.2012, încheiat între autoritatea locală și dl. Pop Flaviu-Ioan, având ca obiect
locuința construită prin A.N.L., situată în str. Zăvoiuului, bl. 11, sc. B, ap. 2.

Art. 2 Predarea-primirea locuinței se va face în termen de 3 zile calendaristice de la
data comunicării prezentei hotărâri către dl. Pop Flaviu-Ioan.

Art. 3 Cu aducerea la îndeplinire se încredințează primarul orașului Luduș, prin
compartimentele de specialitate.

Un exemplar din prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului – județul Mureș,
- Primarului orașului Luduș,
- Serviciului „I.A.D.P.”,
- Biroului „I.T.L.”,
- Biroului „B.F.C.R.U.”,
- d-lui. Pop Flaviu-Ioan,
- Spre afișare.

**Inițiator,
Primar,
Moldovan Cristian**



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
PRIMĂRIA ORAȘULUI LUDUȘ
Serviciul „Investiții, Achiziții, Domeniu Public”
Compartimentul „Domeniu Public”
Nr. 20715 din 21.03.2017

Aprob,
Primar,
Moldovan Cristian



REFERAT

*privind rezilierea contractului de închiriere nr. 272 din 24.10.2012,
încheiat între autoritatea locală și dl. Pop Flaviu-Ioan*

La data de 15.12.2016, Asociația de Locatari nr. 120, depune la Primăria orașului Luduș adresa înregistrată la nr. 40686, prin care suntem informați că dl. Pop Flaviu-Ioan nu folosește locuința ce face obiectul contractului de închiriere nr. 272 din 24.10.2012.

Prin adresa nr. 41084 din 21.12.2016, autoritatea locală solicită chiriașului să comunice în scris motivul pentru care nu folosește locuința construită prin A.N.L., situată în str. Zăvoiului, bl. 11, sc. B, ap. 2.


Prin adresa nr. 18073 din 20.02.2017, autoritatea locală a adus la cunoștința chiriașului că se va proceda la rezilierea contractului menționat.

Având în vedere că dl. Pop Flaviu-Ioan, nu a dat curs solicitărilor noastre propunem în baza prevederilor art. 14, lit. „b” precum și ale art. 15 din contractul de închiriere nr. 272 din 24.10.2012 (*Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele condiții: b) - chiriașul a părăsit sau nu mai folosește locuința de o perioadă mai mare de 30 de zile*), art. 15 (*în cazul în care chiriașul a părăsit sau nu mai folosește locuința ce face obiectul închirierii, contractul încetează în termen de 30 de zile de la data la care se ia act de acest fapt*) și ale Regulamentului aprobat prin hotărârea Consiliului Local nr. 274 din 17.11.2009, modificată prin hotărârea Consiliului Local nr. 7 din 19.01.2010.

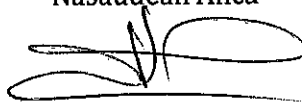
În conformitate cu art. 36, alin. (2), lit. „c”, precum și ale art. 45, alin. (3) din Legea nr. 215/2001.

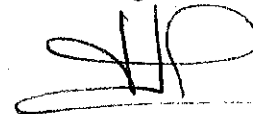
Ținând cont de cele expuse, propunem aprobarea rezilierii contractului de închiriere nr. 272 din 24.10.2012, încheiat între autoritatea locală și dl. Pop Flaviu-Ioan.

Întocmit,
Fleșar Gabriela



Văzut,
Șef birou,
Năsăudean Anca





**Contract de închiriere nr. 272 din 24.10.2012
pentru suprafețele cu destinație de locuință**

Între **ORAȘUL LUDUȘ**, județul Mureș, cu sediul în Luduș, bd. 1 Decembrie 1918, nr. 26, jud. Mureș, având cod fiscal 5669317, tel. 0265-411548, fax 0265-413402, reprezentat prin primar, **dl. Moldovan Cristian**, în calitate de **administrator al fondului locativ și**

Pop Flaviu-Ioan, cu domiciliul în județul Mureș, orașul Luduș, bd. 1 Decembrie 1918, bl. 19, sc. A, ap. 4, având CNP 1830530262527, identificată cu act de identitate seria MS, nr. 325964, eliberat de SPCLEP Luduș, la data de 04.07.2005, în calitate de **chiriaș**,

A intervenit prezentul contract, în baza hotărârii Consiliului Local Luduș nr. 94 din 16.10.2012.

Capitolul I – Obiectul contractului

Art. 1 Obiectul contractului îl constituie închirierea locuinței situate în județul Mureș, orașul Luduș, str. Zăvoiuului, bl. 11, sc. B, et. P, ap. 2, compus din:

- 1 cameră în suprafață de 19,00 mp,
- dependințe în suprafață de 25,37 mp:
 - baie 4,50 mp
 - bucătărie 10,27 mp
 - cămară 2,00 mp
 - hol 8,60 mp, folosite în exclusivitate.

Art. 2 Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș.

Art. 3 Locuința descrisă la articolul 1 se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

Capitolul II – Termenul contractului

Art. 4 Termenul de închiriere este de **5 ani**, cu începere de la data de **01.11.2012** și până la data de **31.10.2017**, cu posibilitate de prelungire cu 1 an, în următoarele condiții:

- a) pentru titularii care au împlinit vârsta de 35 de ani – prin recalcularea chiriei, în condițiile legislației în vigoare,
- b) pentru titularii care nu au împlinit vârsta de 35 de ani – prin păstrarea condițiilor contractuale inițiale referitoare la cuantumul chiriei.

Capitolul III – Prețul contractului

Art. 5 Chiria lunară este de **84 lei**, calculată în conformitate cu prevederile actelor normative aplicabile în materie.

Art. 6 Chiria se datorează începând cu data de 01.11.2012 și se achită la Biroul "Impozite și Taxe Locale" din cadrul Primăriei orașului Luduș, până în ultima zi lucrătoare, pentru luna în curs.

Art. 7 La data încheierii prezentului contract, chiriașul a achitat, cu anticipație, suma de --- lei, reprezentând chiria aferentă locuinței pentru perioada ---.

Art. 8 Pe perioada închirierii, cuantumul chiriei se va modifica prin actualizare anuală, în funcție de indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică și de Hotărârile Consiliului Local Luduș, ce vor fi adoptate în acest sens sau prin modificarea normelor legale aplicabile în materie.

Art. 9 Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

Capitolul IV – Obligațiile administratorului fondului locativ

Art. 10 Administratorul fondului locativ se obligă:

- a) să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință

- b) să ia măsuri pentru repararea și mentinerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii, pe toată durata închirierii locuinței;
- c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațade, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri);
- d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune, proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații electrice și de gaze, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații de colectare a deșeurilor, etc.);
- e) să efectueze controale periodice la adresa imobilului.

Art. 11 În cazul rezilierii unilaterale a contractului, se va restitui chiriașului diferența de chirie reprezentând suma încasată raportată la perioada ocupării efective a locuinței (în cazul în care a achitat integral chiria).

Capitolul V – Obligațiile chiriașului

Art. 12 Chiriașul se obligă:

- a) să folosească locuința exclusiv pentru destinația pentru care a fost închiriată;
- b) să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă, ca un bun proprietar;
- c) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- d) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- e) să comunice administratorului fondului locativ, în termen de 30 de zile, orice modificare cu privire la componența familiei și la veniturile realizate;
- f) să predea, la mutare, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței;
- g) să achite chiria la termenul de plată stipulat în contract;
- h) să achite la termen obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune;
- i) să achite la termen facturile de utilități decurgând din folosirea locuinței;
- j) să elibereze locuința în termen de 3 zile de la data încetării/rezilierii contractului;
- k) să permită accesul persoanelor împuternicite din cadrul primăriei în locuință, în vederea efectuării controalelor periodice;
- l) să aducă orice fel de modificări locuinței numai cu acordul prealabil, scris, al Orașului Luduș.

Capitolul VI – Încetarea contractului

Art. 13 La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai prin acordul părților.

Art. 14 Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele condiții:

- a) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile, într-un termen de 30 de zile
- b) la cererea administratorului fondului locativ, atunci când:
 - chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
 - chiriașul nu a achitat chiria, la termen, cel puțin 3 luni consecutiv;
 - chiriașul nu a achitat la termen, timp de 3 luni consecutiv, obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune;
 - chiriașul nu a achitat la termen, timp de 3 luni consecutiv, facturile privind utilitățile;
 - chiriașul a părăsit sau nu mai folosește locuința de o perioadă mai mare de 30 de zile;
 - chiriașul a decedat, iar persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința – în termen de 30 de zile de la data la care a fost înregistrat decesul chiriașului;
 - chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.

Art. 15 În cazul în care chiriașul a părăsit sau nu mai folosește locuința ce face obiectul închirierii, contractul încetează în termen de 30 de zile de la data la care se ia act de acest fapt.

Dovada faptului că titularul contractului de închiriere nu mai folosește locuința se face prin: - relații luate de la asociația de proprietari/locatari și de la locatarii din bloc;

- extrase de pe listele de întreținere;

- relații luate de la Serviciul Public Comunitar Local de Evidență a Persoanelor Luduș prin care se constată dacă titularul contractului de închiriere a solicitat o altă adresă de domiciliu.

Art. 16 În cazul în care chiriașul a decedat, iar persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința, contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data la care a fost înregistrat decesul chiriașului.

Art. 17 În cazul neachitării timp de 3 luni consecutiv a chiriei, a obligațiilor rezultate din cheltuielile comune și a contravalorii utilităților sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de chiriaș, prezentul contract se consideră desființat de către administratorul fondului locativ, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului pact comisoriu de gradul IV.

Art. 18 Chiriașul este obligat la plata sumelor reprezentând chirie, cheltuieli comune și utilități până la data încetării contractului.

Capitolul VII – Clauze speciale convenite între părți

Art. 19 Se interzice subînchirierea locuinței, în tot sau în parte, precum și schimbarea destinației acesteia.

Art. 20 În situația degradării locuinței sau a clădirii, de natură să afecteze folosința normală a acestora, chiriașul poate efectua lucrări de întreținere și reparații, cu acordul prealabil al administratorului fondului locativ, sesizat în acest sens de către chiriaș. Administratorul fondului locativ constată necesitatea executării lucrărilor pe bază de proces-verbal. Contravaloarea lucrărilor efectuate în acest caz se deduc din plata chiriei, pe bază de documente justificative prezentate de chiriaș, în termen de 30 de zile de la data recepției lucrărilor.

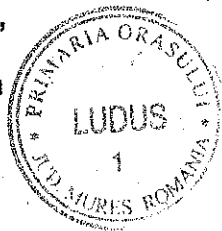
Capitolul VIII – Dispoziții finale

Art. 21 Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluționare instanțelor române de drept comun.

Art. 22 Orice comunicare între părți se face prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

Întocmit în 4 (patru) exemplare, două pentru administratorul fondului locativ, unul pentru chiriaș, iar unul pentru Biroul Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei orașului Luduș.

**Administrator al fondului locativ,
Orașul Luduș
Prin reprezentant,
Primar,
Moldovan Cristian**



**Chiriaș,
Pop Flaviu-Ioan**



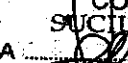
VIZAT,

**C.F.P.,
Suciu Maria**

**Șef Birou I.T.L.,
Tripon Cristian**



DATA
VIZAT PENTRU CONTROL FINANCIAR PREVENTIV CONTABIL SUCIU MARIA
SEMNĂTURA



J-mai Floor
11/11

ORAȘUL LUDUȘ
INTRARE Nr. 40686
Ziua 15 luna 12 anul 2016

Doamne,
Primăria orașului Luduș,
Județ. Mureș,

Subsemnata Rusu Andina, administrator
al Asoc. de Loc. 120 - Bloc ANL, Str. Izvoieni nr. 11,
Luduș, Jud. Mureș, vă comunic prezenta listă
care conține în alta parte și eu în apartamentele pt.
care dețin contracte de închiriere:

- 1. SZEKELY ABIGAIL - SCARA A - AP. 14R. 2
- 2. POP IOAN - FLAVIU - SCARA B - AP. 14R. 2
- 3. GONGOLEA ANAMARIA - SCARA B - AP. 18
- X. GHERASIM - MATEIANU CLAUDIU
SCARA A, AP. 15

Adrese: - în termen de 15 zile de la primirea să comunica
în scris motivul pt. care nu locuiesc

Vă punem în vedere prevederile...

"din contract pentru cu un locuitor"

Luduș
15 Dec. 2016



ADMINISTRATOR



PRIMĂRIA ORAȘULUI LUDUȘ

Bd. 1 Decembrie 1918, nr. 26, cod poștal 545200, jud. Mureș

Telefon/Fax: 0265-412984

e-mail: ludus@cjmures.ro; web: www.ludus.ro



Nr. 41084 din 21.12.2016

Către,
Dl. Pop Ioan Flaviu
or. Luduș, str. Zăvoiului, bl. 11, sc. B, ap. 2, jud. Mureș

Văzând adresa asociației de locatari nr. 120, înregistrată la Primăria orașului Luduș sub nr. 40686 din 15.12.2016, prin care suntem informați că nu folosiți locuința ce face obiectul contractului de închiriere nr. 272 din 24.10.2012, vă solicităm ca în termen de 15 zile să ne comunicați în scris, motivul pentru care nu folosiți locuința de la adresa mai sus menționată.

Prin prezenta, vă punem în vedere prevederile contractului de închiriere în domeniul locuințelor de tip A.N.L.:

- capitolul VI, art. 14:

“Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele condiții:

b) la cererea administratorului fondului locativ, atunci când:

- chiriașul nu a achitat la termen, timp de 3 luni consecutiv, facturile privind utilitățile;

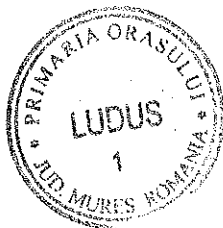
- chiriașul a părăsit sau nu mai folosește locuința de o perioadă mai mare de 30 de zile;

- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.”

- capitolul VI, art. 15:

“În cazul în care chiriașul a părăsit sau nu mai folosește locuința ce face obiectul închirierii, contractul încetează în termen de 30 de zile de la data la care se ia act de acest fapt.”

Primar,
Moldovan Cristian



Secretar,
jr. Giurgea Eugenia

Întocmit: Fleșar Gabriela
Serviciul „Investiții, Achiziții și Domeniul Public”



PRIMĂRIA ORAȘULUI LUDUȘ
Bd. 1 Decembrie 1918, nr. 26, cod poștal 545200, jud. Mureș
Telefon/Fax: 0265-412984
e-mail: ludus@cjmures.ro; web: www.ludus.ro



Nr. 18073 din 20.02.2017

Către,
DI. Pop Ioan Flaviu
or. Luduș, str. Zăvoiului, bl. 11, sc. B, ap. 2, jud. Mureș

Având în vedere că nu am primit răspuns la adresa nr. 41084 din 21.12.2016, prin care vă solicităm să ne comunicați în scris motivul pentru care nu folosiți locuința ce face obiectul contractului de închiriere nr. 272 din 24.10.2012, vă comunicăm că în luna martie în ședința Consiliului Local Luduș se va dezbate rezilierea contractului mai sus menționat.

Prin prezenta, vă punem în vedere prevederile contractului de închiriere în domeniul locuințelor de tip A.N.L.:

- capitolul VI, art. 14:

"Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele condiții:

- *chiriașul a părăsit sau nu mai folosește locuința de o perioadă mai mare de 30 de zile;*

- *chiriașul nu a respectat clauzele contractuale."*

- capitolul VI, art. 15:

"În cazul în care chiriașul a părăsit sau nu mai folosește locuința ce face obiectul închirierii, contractul încetează în termen de 30 de zile de la data la care se ia act de acest fapt."

Primar,
Moldovan Cristian



Secretar,
jr. Giurgea Eugenia

Întocmit: Fleșar Gabriela
Serviciul „Investiții, Achiziții și Domeniul Public”