

48/22 104 / 24.03.2021

**Proiect de hotărâre
din 30 martie 2021**

*privind prelungirea contractului de închiriere nr. 188 din 16.03.2016,
încheiat între autoritatea locală și dl. Nicoară Cristian*

Consiliul local al orașului Luduș, întrunit în ședință ordinară de lucru,

Având în vedere cererea înregistrată la nr. 16653 din 25.01.2021, precum și referatul de aprobare întocmit de primarul orașului înregistrat la nr. 20235 din 05.03.2021,

În baza prevederilor:

- art. 8, alin. (5) și alin. (7) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 15, alin. (14), alin. (16) și alin. (17) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare,

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 prevederile art. 129, alin. (2), lit. "d", alin. (7), lit. "q", precum și ale art. 139, alin. (3), lit. "g" și art. 196, alin. (1), lit. "a" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Hotărâște:

Art. 1 Se aprobă prelungirea, pe o perioadă de un an, cu începere de la data de 01.04.2021, a contractului de închiriere nr. 188 din 16.03.2016, încheiat între autoritatea locală și dl. Nicoară Cristian, având ca obiect folosința apartamentului nr. 9, scara A, din blocul nr. 11, str. Zăvoiului, construit prin Agenția Națională pentru Locuințe.

Art. 2 Se împuternicește primarul orașului Luduș să semneze actul adițional la contractul de închiriere.

Art. 3 Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri 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 Nicoară Cristian,
- Spre afișare.

**Inițiator,
Primar,
Moldovan Cristian**

Nr. 20235 din 05.03.2021

Referat de aprobare

*la proiectul de hotărâre privind prelungirea contractului de închiriere nr. 188 din 16.03.2016,
încheiat între autoritatea locală și dl. Nicoară Cristian*

Prin cererea înregistrată la Primăria orașului Luduș nr. 16653 din 25.01.2021, dl. Nicoară Cristian solicită prelungirea pe o perioadă de un an a contractului de închiriere nr. 188 din 16.03.2016.

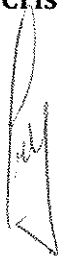
Ținând cont de prevederile:

- art. 8, alin. (5) și alin. (7) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 15, alin. (14), alin. (16) și alin. (17) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 108, lit. "c" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Propunem prelungirea contractului de închiriere nr. 188 din 16.03.2016, pe o perioadă de un an, începând cu data de 1 aprilie 2021 și până la data de 31 martie 2022.

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. "d", alin. (7), lit. "q", precum și ale art. 139, alin. (3), lit. "g" și art. 196, alin. (1), lit. "a" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se supune spre dezbatere proiectul de hotărâre.

**Primar,
Moldovan Cristian**



Raport de specialitate

*la proiectul de hotărâre privind prelungirea contractului de închiriere nr. 188 din 16.03.2016,
încheiat între autoritatea locală și dl. Nicoară Cristian*

La data de 31 martie 2021 ajunge la termen contractul de închiriere având ca obiect folosința apartamentului nr. 9, scara A, din blocul nr. 11, str. Zăvoiuului, construit prin Agenția Națională pentru Locuințe, folosit de către dl. Nicoară Cristian, în baza contractului de închiriere nr. 188 din 16.03.2016.

Ținând cont de prevederile legale în materie:

- art. 8, alin. (5) și alin. (7) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

“(5) După expirarea perioadei contractuale inițiale, prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte un an.

(7) Chiria pentru locuințele pentru tineri, destinate închirierii, prevăzute la alin. (2), va acoperi:

a) recuperarea investiției calculată din valoarea de înlocuire a construcției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, cu respectarea prevederilor alin. (91), care se virează în contul A.N.L.;

b) o cotă de maximum 0,8%, aplicată la valoarea de înlocuire a construcției, destinată administratorilor locuințelor prevăzuți la alin. (2), pentru administrarea, întreținere și reparațiile curente, precum și reparațiile capitale;

c) o cotă de maximum 0,5%, aplicată la valoarea de înlocuire a construcției, care se constituie venit al administratorilor locuințelor prevăzuți la alin. (2), care se aplică chiriașilor care au împlinit vârsta de 35 de ani.”

- art. 15, alin. (14), alin. (16) și alin. (17) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare:

“(14) Prelungirea contractelor de închiriere se face în condițiile art. 8 alin. (5) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(16) La data prelungirii contractelor de închiriere, titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada că nu au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală sau în localitățile în care a fost extinsă cuprinderea teritorială, după caz. În situația în care această condiție nu este îndeplinită, contractul de închiriere nu se mai prelungeste. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(17) La prelungirea contractelor de închiriere, administratorii locuințelor prevăzute la art. 8 alin. (2) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, au obligația să verifice documentele prevăzute la alin. (15) și îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (16).”

Propunem prelungirea contractului de închiriere nr. 188 din 16.03.2016, pe o perioadă de un an, începând cu data de 1 aprilie 2021 și până la data de 31 martie 2022.

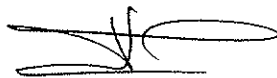
În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. "d", alin. (7), lit. "q", precum și ale art. 139, alin. (3), lit. "g" și art. 196, alin. (1), lit. "a" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se supune spre dezbatere proiectul de hotărâre.

Întocmit,
Compartimentul Domeniu Public,
Fleșar Gabriela
Văzut,

Șef serviciu I.A.D.P.,
Năsăudean Anca

Doa Născătoare
G

D-na Popov G



16653
25 01 2021

CERERE PRELUNGIRE CONTRACT DE ÎNCHIRIERE LOCUINȚĂ A.N.L.

Domnule Primar al orașului Luduș

Subsemnatul(a) NICOARĂ CRISTINA

născut(ă) la data de _____ CI seria MS, nr. 931 649 eliberată de
S.P.C.L.E.P. LUDUȘ la data de 01.06.2016 CNP _____, cu domiciliul
în LUDUȘ, str. _____, județul

MUREȘ, vă rog să-mi aprobați prelungirea pe o perioadă de un an a contractului de
închiriere nr. 188 din 16.03.2016, pentru locuința ANL, situată în orașul Luduș,
str. Zăvoiului, bl. 11, sc. A, etaj 2 ap. 9, județul MUREȘ unde locuiesc
împreună cu 2 persoane înscrise în contractul de închiriere.

De asemenea, mă oblig ca în termen de 30 de zile să aduc la cunoștință orice schimbare
apărută în situația familiei mele (componentă, încadrarea în continuare în prevederile
legislației în vigoare - dobândirea unei locuințe).

Alte mențiuni: _____

Telefon de contact:

Data: 20.01.2021

Semnătura




**Contract de închiriere nr. 188 din 16.03.2016
pentru suprafețele cu destinație de locuință**

Între **Unitatea Administrativ-Teritorială Luduș**, 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 Dl. Nicoară Cristian**, cu domiciliul în județul Mureș, municipiul Tg. Mureș, str. nr. , având CNP , identificat cu act de identitate seria MS, nr. 756971, eliberat de SPCLEP Tg. Mureș, la data de 05.08.2013, valabil până la data de 31.08.2023, în calitate de **chiriaș**,

A intervenit prezentul contract, în baza hotărârii Consiliului Local Luduș nr. 37 din 15 martie 2016.

Capitolul I – Obiectul contractului

Art. 1 Obiectul contractului îl constituie închirierea locuinței situate în județul Mureș, orașul Luduș, str. Zăvoiuului, bl. 11, sc. A, ap. 9, compus din:

- o cameră în suprafață de 18,65 mp,
- o cameră în suprafață de 11,73 mp,
- dependințe în suprafață de 31,03 mp:
 - bucătărie 11,17 mp;
 - baie 4,80 mp;
 - hol 9,88 mp;
 - debara 3,65 mp;
 - cămară 1,53 mp;

- balcon 8,50 mp, folosite în exclusivitate.

Art. 2 Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din:

- Nicoară Monica-Florica, CNP 2860126055051, soție
- Nicoară Ioana, CNP 6140921260016, fiică.

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 **01.04.2016** și până la data de **31.03.2021**, cu posibilitatea prelungirii 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 **285 lei**, calculată în conformitate cu prevederile actelor normative aplicabile în materie.

Art. 6 Chiria se datorează începând cu data de 1 aprilie 2016 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 chiriaşului locuinţa în stare normală de folosinţă;

b) să ia măsuri pentru repararea şi mentinerea în stare de siguranţă în exploatare şi funcţionalitate a clădirii, pe toată durata închirierii locuinţei;

c) să întreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă ale clădirii, elementele de construcţie exterioare ale clădirii (acoperiş, faţade, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare curte şi grădinile, precum şi spaţiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, cidoar, subsoluri);

d) să întreţină în bune condiţii instalaţiile comune, proprii clădirii (instalaţii de alimentare apă, de canalizare, instalaţii electrice şi de gaze, instalaţii de încălzire centrală şi de preparare apă calde, instalaţii de colectare a deşeurilor, etc.);

e) să efectueze controale periodice la adresa imobilului.

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

Capitolul V – Obligaţiile chiriaşului

Art. 12 Chiriaşul se obligă:

a) să folosească locuinţa exclusiv pentru destinaţia pentru care a fost închiriată;

b) să efectueze lucrările de întreţinere, de reparaţii sau de înlocuire a elementelor de construcţii şi instalaţii din folosinţa exclusivă, ca un bun proprietar;

c) să repare sau să înlocuiască elementele de construcţii şi instalaţii deteriorate din folosinţa 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 reparaţii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcţii, instalaţii, obiectele şi dotările aferente;

d) să asigure curăţenia şi igienizarea în interiorul locuinţei şi la părţile de folosinţă comună, pe toată durata contractului de închiriere;

e) să comunice administratorului fondului locativ, în termen de 30 de zile, orice modificare cu privire la componenţa familiei şi la veniturile realizate;

f) să predea, la mutare, locuinţa în stare de folosinţă şi curăţenie şi cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinţei;

g) să achite chiria la termenul de plată stipulat în contract;

h) să achite la termen obligaţiile ce-i revin din cheltuielile comune;

i) să achite la termen facturile de utilităţi decurgând din folosirea locuinţei;

j) să elibereze locuinţa în termen de 3 zile de la data încetării/rezilierii contractului;

k) să permită accesul persoanelor împuternicite din cadrul primăriei în locuinţă, în vederea efectuării controalelor periodice;

l) să aducă orice fel de modificări locuinţei numai cu acordul prealabil, scris, al Oraşului Luduş;

m) să încheie contracte de furnizare cu deţinătorii de utilităţi (energie electrică, gaze naturale), în termen de 10 zile de la primirea locuinţei;

n) să respecte prevederile regulamentului stabilit de asociaţia de locatari.

Capitolul VI – Încetarea contractului

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

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

a) la cererea chiriaşului, cu condiţia notificării prealabile, într-un termen de 30 de zile;

b) la cererea administratorului fondului locativ, atunci când:

- chiriaşul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor, precum şi oricărui alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părţi ale acestora;

- chiriaşul are un comportament care face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinţei;

- chiriaşul nu a achitat chiria cel puţin 3 luni consecutiv;

- chiriaşul nu a achitat la termen, timp de 3 luni consecutiv, obligaţiile ce-i revin din cheltuielile comune;

- chiriaşul nu a achitat la termen, timp de 3 luni consecutiv, facturile privind utilităţile;

- chiriaşul a părăsit sau nu mai foloseşte locuinţa de o perioadă mai mare de 30 de zile;

- chiriaşul a decedat, iar persoanele îndreptăţite prin lege nu au solicitat locuinţa – în termen de 30 de zile de la data la care a fost înregistrat decesul chiriaşului;

- chiriaşul 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, asupra prezentului contract va opera rezoluțiunea sau rezilierea de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, aceasta rezultând din simplul fapt al neexecutării.

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,
UAT Luduș

Prin reprezentant,

Primar,
Moldovan Cristian



Chiriaș,
Nicoară Cristian

VIZAT,

Șef Birou I.A.D.P.,
Nășăudean Anca

Întocmit,
Compartimentul Domeniu Public
Fleșar Gabriela