

**Proiect de hotărâre
din 26 iulie 2022**

*privind rezilierea contractului de închiriere nr. 260 din 26.07.2017,
încheiat între autoritatea locală și d-na Luca Maria-Manuela*

Consiliul Local al orașului Luduș, întrunit în ședință ordinară de lucru,
Având în vedere cererea nr. 31810 din 07.07.2022, depusă de către d-na Luca Maria-Manuela, precum și referatul de aprobare întocmit de primarul orașului înregistrat la nr. 31851 din 07.07.2022,

În baza prevederilor art. 14, lit. „a” din contractul de închiriere nr. 260 din 26.07.2017;
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. “c”, 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, începând cu data de 01.08.2022, rezilierea contractului de închiriere nr. 298 din 26.07.2017, încheiat între autoritatea locală și d-na Luca Maria-Manuela, având ca obiect locuința construită prin A.N.L., situată în str. Zăvoiului, bl. 11, sc. A, ap. 2.

Art. 2 Predarea-primirea locuinței se va face în termen de 3 zile calendaristice de la data comunicării prezentei hotărâri către d-na Luca Maria-Manuela.

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-nei Luca Maria-Manuela,
- Spre afișare.

**Inițiator,
Primar,
Moldovan Cristian**

ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
ORAȘUL LUDUȘ

Nr. 31851 din 07.07.2022

Referat de aprobare

*la proiectul de hotărâre privind rezilierea contractului de închiriere nr. 260 din 26.07.2017,
încheiat între autoritatea locală și d-na Luca Maria-Manuela*

Prin cererea înregistrată la Primăria orașului Luduș nr. 31810 din 07.07.2022, d-na Luca Maria-Manuela solicită rezilierea contractului de închiriere nr. 260 din 26.07.2017.

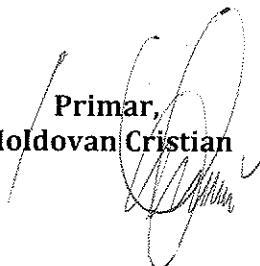
Ținând cont de prevederile:

- art. 8, alin. (6) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare,,
- art. 108, lit. "c" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Propunem aprobarea rezilierii contractului de închiriere nr. 260 din 26.07.2017, încheiat între autoritatea locală și d-na Luca Maria-Manuela, începând cu data de 01.08.2022.

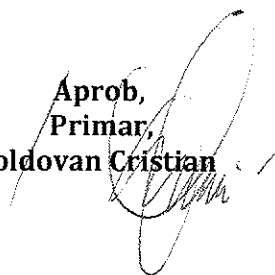
În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. "c", precum și ale art. 139, alin. (3), lit. "g" și art. 196, alin. (1), lit. "a" din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, se supune spre dezbateră proiectul de hotărâre.

**Primar,
Moldovan Cristian**



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
PRIMĂRIA ORAȘULUI LUDUȘ
Serviciul „Investiții, Achiziții, Domeniu Public”
Compartimentul „Domeniu Public”
Nr. 32028 din 11.07.2022

Aprob,
Primar,
Moldovan Cristian



Raport de specialitate

*la proiectul de hotărâre privind rezilierea contractului de închiriere nr. 260 din 26.07.2017,
încheiat între autoritatea locală și d-na Luca Maria-Manuela*

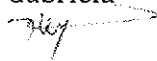
În baza hotărârii Consiliului Local Luduș nr. 103 din 25.07.2017, între autoritatea locală și d-na Luca Maria-Manuela, a intervenit contractul de închiriere nr. 260 din 26.07.2017, având ca obiect locuința construită prin A.N.L., situată în str. Zăvoiului, bl. 11, sc. A, ap. 2.

La data de 07.07.2022, d-na Luca Maria-Manuela depune la Primăria orașului Luduș cererea înregistrată la nr. 31810, prin care solicită rezilierea contractului de închiriere nr. 260 din 26.07.2017.

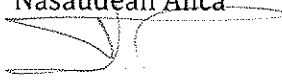
Solicitarea poate fi soluționată favorabil în baza prevederilor art. 14, lit. „a” din contractul de închiriere nr. 260 din 26.07.2017 (*Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele condiții: a) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile, într-un termen de 30 de zile*).

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. “c”, 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



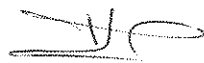
Văzut,
Șef Serviciu I.A.D.P.,
Năsăudean Anca



Ina Năndea

D-na Fletar G.

Req elaborare Pt pt. sed. cl



ORAȘUL LUDUȘ	
INTRARE NR.	31310
Zis. 07	luna 07
anul 2022	

Către Primăria Orașului Luduș.

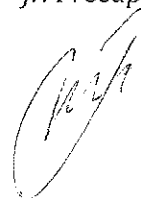
Subsemnata, Luca Maria - Manuela
- domiciliată în Luduș, Str. Dealului Nr. 11,
- deținătoarea contractului ANL, cu Nr. 260
- din 2014, rog încetarea contractului mai
sus menționat, începând cu data de
1.0.8.2022.

Data

7.0.7.2022

Semnată de

Luca M.



**Contract de închiriere nr. 260 din 26.07.2017
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

D-na Luca Maria-Manuela, cu domiciliul în județul Mureș, orașul Luduș, str. Dealului, nr. 11, având CNP 2910609261692, identificată cu act de identitate seria MS, nr. 995020, eliberat de SPCLEP Luduș, la data de 25.07.2017, valabil până la data de 09.06.2027, în calitate de **chiriaș**,

A intervenit prezentul contract, în baza hotărârii Consiliului Local Luduș nr. 103 din 25 iulie 2017.

Capitolul I – Obiectul contractului

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

- 1 cameră în suprafață de 17,50 mp,
- dependințe în suprafață de 18,24 mp:
 - baie 3,65 mp
 - bucătărie 9,35 mp
 - cămară 1,24 mp
 - hol 4,00 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 **01.08.2017** și până la data de **31.07.2022**, 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 **98 lei**, calculată în conformitate cu prevederile actelor normative aplicabile în materie.

Art. 6 Chiria se datorează începând cu data de 1 august 2017 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 menținerea 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;
- m) să încheie contracte de furnizare cu deținătorii de utilități (energie electrică, gaze naturale), în termen de 10 zile de la primirea locuinței;
- n) să respecte prevederile regulamentului stabilit de asociația de locatari.

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 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, 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,
Luca Maria-Manuela**

VIZAT,

**Șef Serviciu I.A.D.P.,
Năsăudean Anca**

**Întocmit,
Compartimentul Domeniu Public
Eleşar Gabriela**