



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 464
din 5 decembrie 2017

cu privire la aprobarea formei contractului de închiriere pentru suprafețele
cu destinația de locuință construite prin Agenția Națională pentru Locuințe

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive înregistrată cu nr. 79007/27.11.2017,

Analizând raportul de specialitate al Serviciului Fond Locativ din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 79012/27.11.2017 și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Văzând prevederile art. 8 alin. (4) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În baza prevederilor art. 15 alin. (13), alin. (14), alin. (15), alin. (16), alin. (17) din Hotărârea Guvernului României nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare,

Conform prevederilor art. 1816, art. 1830, art. 1831, art. 1832, art. 1834 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 40/2017 cu privire la aprobarea Listei de priorități a solicitanților care au acces la locuințele pentru tineri construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, cuprinzând titularii cererilor depuse până la data de 31.12.2016,

Adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (20 prezenți din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), lit. d), alin. (6) lit. a) pct. 17, alin. (9), art. 45 alin. (3) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

HOTĂRÂȘTE

Art. 1. Se aprobă forma contractului de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin serviciile de specialitate și se comunică celor interesați prin grija Serviciului Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ionel BULBUC

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

Înregistrat la Primăria Municipiului Arad

Nr. _____ din _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele cu destinația de locuință construite prin Agenția Națională pentru Locuințe

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE.

- 1.1. Între **Statul Român**, ca *proprietar* și **Municipiul Arad**, ca administrator, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr. 75, reprezentat de **Primar**, Ing. Gheorghe FALCĂ, în calitate de **locator**,
1.2. și _____, legitimat cu cartea de identitate seria _____ nr. _____ eliberată de _____ la data de _____, C.N.P. _____, a intervenit prezentul contract, în aplicarea Legii nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Guvernului României nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, precum și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. _____/_____ cu privire la repartizarea unor locuințe construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în Municipiul Arad.

II. Obiectul închirierii

- 2.1. Primul, în calitate de **locator**, închiriază, iar **al doilea**, în calitate de **chiriaș**, preia cu chirie locuința situată în municipiul Arad, str. _____ bl. ____, ap. ____, compusă din:

a) cameră	_____mp
b) cameră	_____mp
c) baie	_____mp
d) bucătărie	_____mp
e) antreu	_____mp
f) pasaj	_____mp
g) coridor	_____mp
h) cămară alim.	_____mp
i) debara	_____mp
j) 2 x balcon	_____mp

- 2.2. Locuința care face obiectul închirierii va fi utilizată de chiriaș și de membrii familiei sale, nominalizați și identificați după cum urmează:

1.
2.
3.
4.

2. 3. Locuința descrisă la pct. 2.1. se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire a apartamentului, încheiat între administrator și chiriaș, care face parte integrantă din prezentul contract.

III. Durata închirierii este de 5 ani, valabil de la data de _____ până la data de _____.

- 3.1. După expirarea perioadei contractuale inițiale, contractul de închiriere se prelungește succesiv, pentru perioade de câte un an. La data prelungirii contractului 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 acesta 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 prelungește

3.2. În cazul părăsirii definitive a locuinței de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, închirierea continuă, după caz, conform prevederilor Codului civil.

3.3. În cazul decesului chiriașului se aplică prevederile art. 1834 alin. (1), alin. (2) și alin. (3) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil.

IV. Chiria aferentă locuinței închiriate

4.1. Cuantumul chiriei se modifică prin recalcularea chiriei în condițiile prevederilor Legii nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Hotărârii nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, conform Fișei de calcul, parte integrantă a contractului de închiriere.

4.2. Cuantumul chiriei se revizuieste în funcție de vârsta solicitantului (peste 35 de ani).

4.3. Anual se actualizează cuantumul chiriei, conform prevederilor legale în vigoare.

4.5. Chiria se stabilește anual cu respectarea prevederilor art. 8 alin. (7) - (10) din Legea nr. 152/1998.

4.6. Conform prevederilor art. 2 punctul (1) și punctul (2) din Hotărârea Guvernului nr. 310/2007, pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome, se calculează chirie pentru cota de teren aferentă locuinței, conform Anexei nr. 2 la prezentul contract.

4.7. Chiriașul datorează chirie atât pentru locuință, cât și pentru cota de teren aferentă acesteia, conform celor Anexelor 1 și 2 la prezentul contract de închiriere.

4.8. Chiria se achită la casieria Primăriei Municipiului Arad sau în contul Municipiului Arad cu nr. RO24TREZ021502205X023130, deschis la Trezoreria Municipiului Arad.

4.9. Chiria lunară se achită până cel târziu în ultima zi lucrătoare a lunii curente pentru luna în curs.

4.10. 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.

4.11. În caz de neplată, executarea se asigură prin organele de executare silită ale Primăriei Municipiului Arad pe baza hotărârii judecătorești rămasă definitivă și irevocabilă care reprezintă titlu executoriu.

V. Obligațiile și drepturile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

5.1. Administratorul 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 a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare);
- d) la prelungirea contractelor de închiriere, administratorul are obligația să verifice documentele prevăzute la alin. (15) și îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (16) din Hotărârea Guvernului nr. 962/2001.

5.2. Drepturile administratorului

5.2.1. să verifice anual respectarea obligațiilor contractuale ale chiriașului și să încheie o notă de constatare care va face parte integrantă din dosarul contractului de închiriere al apartamentului.

5.3. Obligațiile chiriașului:

- a) să transmită administratorului locuinței documente cu privire la orice modificări intervenite în starea civilă, numărul persoanelor aflate în întreținere, situația locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală;
- b) locatarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit. El răspunde inclusiv pentru degradarea cauzată de membrii familiei sale ca și de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea, deținerea sau accesul la bun;
- c) să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- d) 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;

- e) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și a părților de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- f) chiriașul se obligă să nu aducă modificări sau deteriorări locuinței sau clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și părților comune ale imobilului;
- g) să achite obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune, precum și cele aferente exploatării utilităților locuinței (apă, canalizare, apă caldă menajeră, gaze naturale, curent electric și termoficare).
- h) să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- i) să predea proprietarului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței.
- j) să păstreze destinația suprafeței locative închiriate – aceea de locuință; chiriașul nu are dreptul să execute modificări ale spațiului în locuința închiriată.
- k) să achite la scadență chiria datorată;
- l) chiriașul se poate asocia, în asociație de locatari, potrivit legii, în scopul reprezentării intereselor în raporturile cu proprietarul, precum și cu alte persoane juridice sau persoane fizice;
- m) să respecte reglementările tehnice și dispozițiile de apărare împotriva incendiilor și să nu primejduiască prin deciziile și faptele lor viața, bunurile și mediul, respectând prevederile Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
- n) este interzisă folosirea spațiului A.L.A. (Adăpost Local Antiaerian) în alt scop decât cel destinat prin lege.

VI. Rezilierea contractului și evacuarea chiriașului

6.1. Locuința închiriată potrivit prezentului contract nu poate fi subînchiriată sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

6.2. Rezilierea contractului de închiriere intervine și în următoarele situații:

- 1. În cazul în care, fără justificare, una dintre părțile contractului de închiriere nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul la rezilierea contractului.
 - 2. Locatorul poate cere instanței rezilierea contractului de închiriere și în cazul în care chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune.
 - 3. La cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile;
 - 4. La cererea proprietarului, atunci când:
 - a. chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;
 - b. chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora
 - c. chiriașul nu a respectat clauzele contractuale
 - d. chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune, precum și cele aferente exploatării utilităților locuinței (apă, canalizare, apă caldă menajeră, gaze naturale, curent electric și termoficare) pe o perioadă de 3 luni.
- 6.3. Rezilierea contractului și evacuarea chiriașului se fac numai pe baza unei hotărâri judecătorești definitive și chiriașul este obligat să achite chiria prevăzută în contract până la data executării efective a hotărârii de evacuare.
- 6.4. Chiriașul se evacuează în conformitate cu prevederile art. 1831 alin. 1) și alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil.

VII. Alte cauze de încetare a contractului.

7.1. Contractul de închiriere încetează în conformitate cu prevederile art. 1816, art. 1832 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil.

VIII. Clauze speciale

8.1. Lucrările de reparații și întreținere care cad în sarcina locatorului/administratorului se efectuează numai la solicitarea scrisă a locatarului și în limitele fondurilor disponibile existente în acest sens.

8.2. La data eliberării locuinței, beneficiarul are obligația de a preda administratorului, locuința igienizată, cu finisajele interioare și cu toate obiectele de inventar din procesul verbal de predare-primire

în stare nedeteriorată. În cazul în care apar deteriorări din culpa chiriaşului repararea lor intră în obligaţia acestuia.

8.3. Prezentul contract de închiriere se modifică în baza unui act adiţional, care va fi parte integrantă a contractului de închiriere.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi,, în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte şi un exemplar pentru organele fiscale teritoriale, având ca anexă fişa de calcul a chiriei.

PRIMAR
Ing. Gheorghe FALCĂ

CHIRIAŞ

DIRECTOR EXECUTIV,
Ing. Ioan IGNAT

ŞEF SERVICIU,
C.J. Raluca STANIŞ

VIZĂ JURIDIC,

ÎNTOCMIT,

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Ionel BULBUC

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

ANEXĂ 1 – parte integrantă a contractului de închiriere
înregistrat cu numărul _____ / _____

FIȘĂ DE CALCUL

Pentru stabilirea tarifului lunar al chiriei pentru locuințele realizate prin Agenția Națională pentru Locuințe situate în Municipiul Arad

Perioada de valabilitate este de la _____ până la _____

Titularul contractului de închiriere _____

Locuința situată în Municipiul Arad, _____

Chiria se recalculează anual în condițiile prevederilor Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

NR. CRT.	ELEMENTELE COMPLETE PTR. CALCULUL CHIRIEI		
1	Aria desfășurată construită Adc (mp)		
2	Preț /mp Adc (lei)		
3	Valoarea de înlocuire a locuinței (lei)	(1) x (2)	
4	Recuperarea investiției (amortizare) lei/an	(3) / 50 sau 60	
5	Cheltuieli de întreținere + reparații curente, reparații capitale și administrare (lei)	(3) x 0,8%	
6	Cotă autorități publice (maxim 0,5% numai pt. tinerii trecuți de 35 de ani) lei	(3) x 0,5%	
7	Chirie netă anuală (lei)	(4) + (5) + (6)	
7*	Rata inflației	7 * 1,5 %	
8	Chiria lunară (lei)	(7*)/12	
9	Valoare chirie după ponderare rang localitate 0,8	0.8	
10	Valoare chirie după ponderare an recepție locuință (lei)	(9) x 0,85 sau 0,9	
11	Ponderare venituri	0.8, 0.9, 1	
12	Chirie redusă conform art. 20 din Legea nr. 448/2006 modif. cu Legea nr. 359/2009		
13	TOTAL (LEI)		

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ionel BULBUC

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

FIȘĂ DE CALCUL

Pentru stabilirea tarifului lunar al chiriei pentru terenul proprietate privată a Municipiului Arad, aferent locuințelor realizate prin Agenția Națională pentru Locuințe situate în Municipiul Arad

Perioada de valabilitate este de la _____ până la _____

Titularul contractului de închiriere _____

Locuința situată în Municipiul Arad, _____

Chiria se recalculează anual în condițiile prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. _____ / _____

NR. CRT.	ELEMENTELE COMPLETE PTR. CALCULUL CHIRIEI	Suprafață mp	Tarif lei /mp	Total lei
1	Tarif chirie pentru terenul de sub construcție		X 0,04	
2	Coeficient zonare x 3,50,			
3	TOTAL (LEI)			

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ionel BULBUC

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

H O T Ă R Ă R E A nr. _____
din _____ 2017
cu privire la aprobarea formei contractului de închiriere pentru suprafețele
cu destinația de locuință construite prin Agenția Națională pentru Locuințe

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive înregistrată cu nr. 79007/27.11.2017,

Analizând raportul de specialitate al Serviciului Fond Locativ din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 79012/27.11.2017 și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Văzând prevederile art. 8 alin. (4) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În baza prevederilor art. 15 alin. (13), alin. (14), alin. (15), alin. (16), alin. (17) din Hotărârea Guvernului României nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare,

Conform prevederilor art. 1816, art. 1830, art. 1831, art. 1832, art. 1834 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 40/2017 cu privire la aprobarea Listei de priorități a solicitanților care au acces la locuințele pentru tineri construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, cuprinzând titularii cererilor depuse până la data de 31.12.2016,

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), lit. d), alin. (6) lit. a) pct. 17, alin. (9), art. 45 alin. (3) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. Se aprobă forma contractului de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin serviciile de specialitate și se comunică celor interesați prin grija Serviciului Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

Înregistrat la Primăria Municipiului Arad

Nr. _____ din _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele cu destinația de locuință construite prin Agenția Națională pentru Locuințe

II. PĂRȚILE CONTRACTANTE.

2.1. Între **Statul Român**, ca *proprietar* și **Municipiul Arad**, ca administrator, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr. 75, reprezentat de **Primar**, Ing. Gheorghe FALCĂ, în calitate de **locator**,

2.2. și _____, legitimat cu cartea de identitate seria _____ nr. _____ eliberată de _____ la data de _____, C.N.P. _____, a intervenit prezentul contract, în aplicarea Legii nr.152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Guvernului României nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, precum și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. _____ / _____ cu privire la repartizarea unor locuințe construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în Municipiul Arad.

II. Obiectul închirierii

2. 1. Primul, în calitate de **locator**, închiriază, iar **al doilea**, în calitate de **chiriaș**, preia cu chirie locuința situată în municipiul Arad, str. _____ bl. _____, ap. _____, compusă din:

a) cameră	_____ mp
b) cameră	_____ mp
c) baie	_____ mp
d) bucătărie	_____ mp
e) antreu	_____ mp
f) pasaj	_____ mp
g) coridor	_____ mp
h) cămară alim.	_____ mp
i) debara	_____ mp
j) 2 x balcon	_____ mp

2. 2. Locuința care face obiectul închirierii va fi utilizată de chiriaș și de membrii familiei sale, nominalizați și identificați după cum urmează:

1.
2.
3.
4.

2. 3. Locuința descrisă la pct. 2.1. se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire a apartamentului, încheiat între administrator și chiriaș, care face parte integrantă din prezentul contract.

III. Durata închirierii este de 5 ani, valabil de la data de _____ până la data de _____.

3. 1. După expirarea perioadei contractuale inițiale, contractul de închiriere se prelungește succesiv, pentru perioade de câte un an. La data prelungirii contractului de închiriere, titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea

acestui au obligația să facă dovada că nu au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate administrativ - teritoriale sau a unității în care acesta 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 prelungește

3.2. În cazul părăsirii definitive a locuinței de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, închirierea continuă, după caz, conform prevederilor Codului civil.

3.3. În cazul decesului chiriașului se aplică prevederile art. 1834 alin. (1), alin. (2) și alin. (3) din Legea nr.287/2009 privind Codul civil.

IV. Chiria aferentă locuinței închiriate

4.1. Quantumul chiriei se modifică prin recalcularea chiriei în condițiile prevederilor Legii nr.152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Hotărârii nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, conform Fișei de calcul, parte integrantă a contractului de închiriere.

4.2 Quantumul chiriei se revizuieste în funcție de vârsta solicitantului (peste 35 de ani).

4.3 Anual se actualizează quantumul chiriei, conform prevederilor legale în vigoare.

4.5. Chiria se stabilește anual cu respectarea prevederilor art. 8 alin. (7) - (10) din Legea nr. 152/1998.

4.6. Conform prevederilor art. 2 punctul (1) și punctul (2) din Hotărârea Guvernului nr.310/2007, pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome, se calculează chirie pentru cota de teren aferentă locuinței, conform Anexei nr. 2 la prezentul contract.

4.7. Chiriașul datorează chirie atât pentru locuință, cât și pentru cota de teren aferentă acesteia, conform celor Anexelor 1 și 2 la prezentul contract de închiriere.

4.8. Chiria se achită la casieria Primăriei Municipiului Arad sau în contul Municipiului Arad cu nr. RO24TREZ021502205X023130, deschis la Trezoreria Municipiului Arad.

4.9. Chiria lunară se achită până cel târziu în ultima zi lucrătoare a lunii curente pentru luna în curs.

4.10. 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.

4.11. În caz de neplată, executarea se asigură prin organele de executare silită ale Primăriei Municipiului Arad pe baza hotărârii judecătorești rămasă definitivă și irevocabilă care reprezintă titlu executoriu.

V. Obligațiile și drepturile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

5.1. Administratorul 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 a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare);
- d) la prelungirea contractelor de închiriere, administratorul are obligația să verifice documentele prevăzute la alin.(15) și îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (16) din Hotărâre Guvernului nr.962/2001.

5.2. Drepturile administratorului

5.2.1. să verifice anual respectarea obligațiilor contractuale ale chiriașului și să încheie o notă de constatare care va face parte integrantă din dosarul contractului de închiriere al apartamentului.

5.3. Obligațiile chiriașului:

- a) să transmită administratorului locuinței documente cu privire la orice modificări intervenite în starea civilă, numărul persoanelor aflate în întreținere, situația locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală;
- b) locatarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit. El răspunde inclusiv pentru degradarea cauzată de membrii familiei sale ca și de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea, deținerea sau accesul la bun;
- c) să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- d) 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;
- e) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și a părților de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- f) chiriașul se obligă să nu aducă modificări sau deteriorări locuinței sau clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și părților comune ale imobilului;
- g) să achite obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune, precum și cele aferente exploatării utilităților locuinței (apă, canalizare, apă caldă menajeră, gaze naturale, curent electric și termoficare).
- h) să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- i) să predea proprietarului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței.
- j) să păstreze destinația suprafeței locative închiriate – aceea de locuință; chiriașul nu are dreptul să execute modificări ale spațiului în locuința închiriată.
- k) să achite la scadență chiria datorată;
- l) chiriașul se poate asocia, în asociație de locatari, potrivit legii, în scopul reprezentării intereselor în raporturile cu proprietarul, precum și cu alte persoane juridice sau persoane fizice;
- m) să respecte reglementările tehnice și dispozițiile de apărare împotriva incendiilor și să nu primejduiască prin deciziile și faptele lor viața, bunurile și mediul, respectând prevederile Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
- n) este interzisă folosirea spațiului A.L.A. (Adăpost Local Antiaerian) în alt scop decât cel destinat prin lege.

VI. Rezilierea contractului și evacuarea chiriașului

6.1. Locuința închiriată potrivit prezentului contract nu poate fi subînchiriată sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

6.2. Rezilierea contractului de închiriere intervine și în următoarele situații:

- 1. În cazul în care, fără justificare, una dintre părțile contractului de închiriere nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul la rezilierea contractului.
- 2. Locatarul poate cere instanței rezilierea contractului de închiriere și în cazul în care chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în

- imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune.
3. La cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile;
 4. La cererea proprietarului, atunci când:
 - a. chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;
 - b. chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora
 - c. chiriașul nu a respectat clauzele contractuale
 - d. chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune, precum și cele aferente exploatării utilităților locuinței (apă, canalizare, apă caldă menajeră, gaze naturale, curent electric și termoficare) pe o perioadă de 3 luni.
 - 6.5. Rezilierea contractului și evacuarea chiriașului se fac numai pe baza unei hotărâri judecătorești definitive și chiriașul este obligat să achite chiria prevăzută în contract până la data executării efective a hotărârii de evacuare.
 - 6.6. Chiriașul se evacuează în conformitate cu prevederile art. 1831 alin. 1) și alin. (2) din Legea nr.287/2009 privind Codul civil.

VII. Alte cauze de încetare a contractului.

- 7.1. Contractul de închiriere încetează în conformitate cu prevederile art.1816, art.1832 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr.287/2009 privind Codul civil.

VIII. Clauze speciale

8. 1. Lucrările de reparații și întreținere care cad în sarcina locatorului/administratorului se efectuează numai la solicitarea scrisă a locatarului și în limitele fondurilor disponibile existente în acest sens.
8. 2. La data eliberării locuinței, beneficiarul are obligația de a preda administratorului, locuința igienizată, cu finisajele interioare și cu toate obiectele de inventar din procesul verbal de predare-primire în stare nedeteriorată. În cazul în care apar deteriorări din culpa chiriașului repararea lor intră în obligația acestuia.
8. 3. Prezentul contract de închiriere se modifică în baza unui act adițional, care va fi parte integrantă a contractului de închiriere.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi,, în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar pentru organele fiscale teritoriale, având ca anexă fișa de calcul a chiriei.

PRIMAR
Ing. Gheorghe FALCĂ

CHIRIAȘ

DIRECTOR EXECUTIV,
Ing. Ioan IGNAT

ȘEF SERVICIU,
C.J. Raluca STANIȘ

VIZĂ JURIDIC,

ÎNTOCMIT,

FIȘĂ DE CALCUL

**Pentru stabilirea tarifului lunar al chiriei pentru locuințele realizate prin Agenția Națională pentru
Locuințe situate în Municipiul Arad**

Perioada de valabilitate este de la _____ până la _____

Titularul contractului de închiriere _____

Locuința situată în Municipiul Arad, _____

Chiria se recalculează anual în condițiile prevederilor Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, HG nr.962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

NR. CRT.	ELEMENTELE COMPLETE PTR. CALCULUL CHIRIEI		
1	Aria desfășurată construită Adc (mp)		
2	Preț /mp Adc (lei)		
3	Valoarea de înlocuire a locuinței (lei)	(1) x (2)	
4	Recuperarea investiției (amortizare) lei/an	(3) / 50 sau 60	
5	Cheltuieli de întreținere + reparații curente, reparații capitale și administrare (lei)	(3) x 0,8%	
6	Cotă autorități publice (maxim 0,5% numai pt. tinerii trecuți de 35 de ani) lei	(3) x 0,5%	
7	Chirie netă anuală (lei)	(4) + (5) + (6)	
7*	Rata inflației	7 * 1,5 %	
8	Chiria lunară (lei)	(7*)/12	
9	Valoare chirie după ponderare rang localitate 0,8	0.8	
10	Valoare chirie după ponderare an receptie locuință (lei)	(9) x 0,85 sau 0,9	
11	Ponderare venituri	0.8, 0,9, 1	
12	Chirie redusă conform art. 20 din Legea nr. 448/2006 modif. cu Legea nr. 359/2009		
13	TOTAL (LEI)		

FIȘĂ DE CALCUL

Pentru stabilirea tarifului lunar al chiriei pentru terenul proprietate privată a Municipiului Arad,
aferent locuințelor realizate prin Agenția Națională pentru Locuințe situate în Municipiul Arad
Perioada de valabilitate este de la _____ până la _____

Titularul contractului de închiriere _____

Locuința situată în Municipiul Arad, _____

Chiria se recalculează anual în condițiile prevederilor Hotărârii Consiliului Local al
Municipiului Arad nr _____ / _____

NR. CR T.	ELEMENTELE COMPLETE PTR. CALCULUL CHIRIEI	Suprafață mp	Tarif lei /mp	Total lei
1	Tarif chirie pentru terenul de sub construcție		X 0,04	
2	Coeficient zonare x 3,50,			
3	TOTAL (LEI)			

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

EXPUNERE DE MOTIVE

Nr. 79007/27.11.2017

Având în vedere:

- prevederile art.8 alin. (4), din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și cele ale prevederile art.15 alin. (13), alin. (14), alin. (15), alin. (16), alin. (17), din Hotărârea Guvernului României nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, din care reiese necesitatea introducerii în contractele de închiriere a clauzelor referitoare la revizuirea cuantumului chiriei în funcție de vârsta solicitantului, actualizarea anuală a cuantumului chiriei, aplicarea de penalități de 0,1%/zi din suma datorată, pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență, interzicerea cedării dreptului de folosință a locuinței, de către titularul contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului,

În temeiul prevederilor art.45, alin.(6) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre cu următorul obiect:
Aprobarea formei contractului de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

PRIMAR,

Ing. Gheorghe Falcă

R A P O R T
al Serviciului Fond Locativ

Referitor la: expunerea de motive înregistrată cu nr. 79007/27.11.2017, a Primarului Municipiului Arad, Ing. Gheorghe Falcă.

Obiect: propunerea de aprobare a formei contractului de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință construite prin Agenția Națională pentru Locuințe

Considerații de ordin general:

Ținând cont de prevederile art.8 alin. (4), din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și cele ale prevederile art.15 alin. (13), alin. (14), alin. (15), alin. (16), alin. (17), din Hotărârea Guvernului României nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, din care reiese necesitatea introducerii în contractele de închiriere a clauzelor referitoare la revizuirea cuantumului chiriei în funcție de vârsta solicitantului, actualizarea anuală a cuantumului chiriei, aplicarea de penalități de 0,1%/zi din suma datorată, pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență, interzicerea cedării dreptului de folosință a locuinței, de către titularul contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului,

Având în vedere aceste aspecte,

PROPUNEM:

Aprobarea formei contractului de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Director Executiv,
Ing. Ioan Ignat**

**Șef Serviciu,
C.J. Raluca Staniș**