ROMÂNIA
JUDEŢUL BACĂU
ORAŞUL BUHUŞI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Regulamentului privind realizarea, repartizarea, închirierea, exploatarea şi administrarea locuinţelor sociale şi a locuinţelor din fond locativ de stat din oraşul Buhuși''

Consiliul Local Buhuşi, judeţul Bacău, **întrunit în şedinţă ordinară;**
Având în vedere:
- referatul nr.24181/21.10.2014 al compartimentului de specialitate;
- expunerea de motive nr. 24182/21.10.2014 a Primarului oraşului Buhuşi;
- prevederile Legii nr.114/1996 privind Legea Locuinței - republicată şi modificată;
- prevederile H.G.R. nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinţei nr.114/1996 – cu modificările şi completările ulterioare;
- prevederile Noului Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287 din 17 iulie 2009 – Republicată şi modificată prin Legea nr. 71/2011;
- H.C.L. nr.103/27.10.2004 privind aprobarea criteriilor în baza cărora se repartizează locuinţe devenite disponibile din fondul locativ de stat;
- HCL nr.52/2008 - privind modificarea art.1 din H.C.L. nr.103/27.10.2004 şi H.C.L. nr.46/27.04.2007 - ,,privind aprobarea criteriilor în baza cărora se repartizează locuinţe devenite disponibile din fondul locativ de stat";
- HCL nr.36/31.03.2011 pentru modificarea art.1 din HCL nr.103/27.10.2004 - "privind aprobarea criteriilor în baza cărora se repartizează locuinţe devenite disponibile din fondul locativ de stat", modificată prin HCL nr.52/31.07.2008,
- H.C.L. nr.66/2012 privind modificarea componenţei comisiei de analiză a solicitărilor de locuinţe devenite disponibile din fond locativ de stat;
- H.C.L. nr.5/2013 pentru modificarea art.1 din H.C.L. nr.66/2012 ,,privind modificarea componenţei comisiei de analiză a solicitărilor de locuinţe devenite disponibile din fond locativ de stat";
- H.C.L. nr.116/2013 pentru modificarea art.1 din H.C.L. nr.66/2012 ,,privind modificarea componenţei comisiei de analiză a solicitărilor de locuinţe devenite disponibile din fond locativ de stat";
- Prevederile Legii nr.195/2006 – legea cadru a descentralizării;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Buhuşi;
- în baza prevederilor art. 36 alin.2 lit. d, alin.6 lit. a pct.17, lit.e, art. 45 şi art.115 alin.1 lit.b din Legea administraţiei publice locale nr. 215/2001 – republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Regulamentul privind realizarea, repartizarea, închirierea, exploatarea şi administrarea locuinţelor sociale şi a locuinţelor din fond locativ de stat din oraşul Buhuși'', conform anexei – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. H.C.L. nr.103/27.10.2004, HCL nr.52/2008, HCL nr.36/2011, H.C.L. nr.66/2012, H.C.L. nr.5/2013 și H.C.L. nr.116/2013 se completează în mod corespunzător cu prevederile prezentei hotărâri.

Art.3. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Comisia prevăzută la art.1, de către compartimentele de specialitate din cadrul instituţiei, va fi comunicată Primarului oraşului Buhuşi, precum şi Instituţiei Prefectului - Judeţul Bacău în vederea exercitării controlului de legalitate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
GHEORGHE CĂUTIȘANU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL ORAȘULUI,
Cons. Jur.OANA MIHAI

Hotărârea nr.109
Din 27.10.2014

ANEXA
La HCL nr.109 din 27.10.2014

REGULAMENT
privind realizarea, repartizarea, închirierea, exploatarea şi administrarea *locuinţelor sociale* şi a *locuinţelor din fond locativ de stat* din oraşul BUHUŞI

CAP. I - CONSIDERAŢII GENERALE.

Art. 1 (1) Obiectul prezentului regulament îl constituie realizarea, repartizarea, închirierea, exploatarea şi administrarea locuinţelor sociale/fond locativ aflate în proprietatea publică a orş.Buhuşi.

(2) Locuinţa socială/fond locativ este acea locuinţa care se atribuie cu chirie subvenţionată unor persoane sau familii, a căror situaţie economică nu le permite accesul la o locuinţă în proprietate sau închirierea unei locuinţe în condiţiile pieţei;

(3) Locuinţele sociale/fond locativ situate în orş.Buhuşi aparţin domeniului public al oraşului şi nu pot face obiectul unor contracte de vânzare-cumpărare.

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

- Legea nr. 114/1996 republicată cu privire la locuinţe, actualizată;
- H.G. nr. 1275/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice privind punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 114/1996, cu modificările şi completările ulterioare, actualizată;
- O.U.G. nr. 40/1999 privind protecţia chiriaşilor şi stabilirea chiriei pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţe, actualizată;
- H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţe aparţinând domeniului public sau privat al statului sau unităţilor administrative –teritoriale ale acestuia, precum şi pentru locuinţele de serviciu, locuinţele de intervenţii şi căminele pentru salariaţi ale societăţilor comerciale, companiilor naţionale, societăţilor naţionale şi regiilor autonome;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, actualizată;

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

- principiul transparenţei – locuinţele sociale/fond locativ se repartizează şi se închiriează pe baza listei de priorităţi aprobată de Consiliul Local, în condiţiile prevăzute de lege şi de hotărârile Consiliului Local;
- principiul obiectivului major – realizarea locuinţelor sociale/fond locativ constituie un obiectiv major, de interes local pe termen lung, al administraţiei publice locale;
- principiul egalităţii şi nediscriminării – accesul liber şi neângrădit la locuinţe este un drept al fiecărui cetăţean.

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

- **persoană marginalizată**: - persoană care beneficiază de venit minim garantat sau face parte dintr-o familie beneficiară de venit minim garantat în condiţiile Legii nr. 416/2001 şi se află în una din următoarele situaţii:
  a) nu are loc de muncă;
  b) nu are locuinţă în proprietate;
  c) locuieşte în condiţii improprii;
  d) are unul sau mai mulţi copii în întreţinere sau face parte dintr-o familie cu mai mulţi copii în întreţinere;
  e) este persoană vârstnică fără susţinători legali;

f) are în întreţinere o persoană încadrată în categoria persoanelor cu handicap grav, accentuat ori invaliditate gradul I sau II;
g) a executat o pedeapsă privată de libertate.

- **persoană cu handicap:** acea persoană căreia mediul social, neadaptat deficienţelor sale fizice, senzoriale, psihice, mentale, împiedică total sau îi limitează accesul în şanse egale la viaţa socială, potrivit vârstei, sexului, factorilor materiali, sociali şi culturali proprii necesitând măsuri de protecţie specială în sprijinul integrării ei sociale şi profesionale;
- **persoană vârstică:** persoana care a împlinit vârsta de pensionare stabilită prin lege;
- **familie:** soţul şi soţia sau soţul, soţia şi copiii lor necăsătoriţi, părinţii soţilor, precum şi ginerii, nurorile şi copiii acestora, dacă locuiesc şi gospodăresc împreună. Este asimilat termenul de familie şi situaţia persoanei necăsătorite care locieşte împreună cu copiii aflaţi în întreţinerea sa precum şi bărbatul şi femeia necăsătoriţi, cu copiii lor şi ai fiecăruia dintre ei, care locuiesc şi gospodăresc împreună;
- **copil:** copilul provenit din căsătoria soţilor, copilul unuia dintre soţi, copilul adoptat, precum şi copilul încredinţat unuia sau ambilor soţi dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela sau curatela.
- **persoană singură:** persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuieşte şi se gospodăreşte singură;
- **familie monoparentală:** este familia formată din persoana singură şi copiii în vârstă de până la 18 ani aflaţi în întreţinere şi care locuiesc împreună cu acesta;
- **locuinţă**: construcţie alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependinţele, dotările şi utilităţile necesare, care satisface cerinţele de locuit ale unei persoane sau familii.
- **locuinţa cu condiţii improprii:** locuinţa improvizată sau construcţia cu destinaţia de locuinţă care nu îndeplinesc cerinţele minimale de locuit astfel cum sunt prevăzute în Anexa nr. 1 lit A din Legea nr. 114/1996 republicată cu privire la locuinţe
- **locuinţa socială:** locuinţa care se atribuie cu chirie subvenţionată unor persoane sau familii a căror situaţie economică nu le permite accesul la o locuinţă în proprietate sau închirierea unei locuinţe în condiţiile pieţei;
- **locuinţa de necesitate:** locuinţa destinată cazării temporare a persoanelor şi familiilor ale căror locuinţe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente, sau ale căror locuinţe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum şi lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari.
- **lista de priorităţi:** document întocmit pe baza criteriilor şi condiţiilor aprobate potrivit prezentului regulament, prin care se atribuie solicitanţilor, cu chirie, locuinţele disponibile;
- **comisie:** comisie numită prin hotărâre a Consiliului Local cu atribuţii privind stabilirea ordinii de prioritate în soluţionarea cererilor de locuinţe sociale, în repartizarea locuinţelor sociale şi stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuinţele sociale. Aceasta poate analiza orice dosar aflat pe listele de priorităţi, la cererea solicitantului, luând în considerare situaţia locativă ivită după afişarea listelor de prioritate şi a stării de risc social a solicitantului, dispunând Compartimentul Asistenţă socială comunitară efectuarea unei anchete sociale. Urmare a celor constatate Compartimentul Asistenţă socială comunitară poate propune motivat primarului atribuirea în regim de urgenţă a unui spaţiu social.
- **contract de închiriere**: actul juridic prin care se stabilesc drepturi şi obligaţii ale proprietarului şi chiriaşului privind închirierea, exploatarea, întreţinerea şi administrarea locuinţei.
- **criteriu**: ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanţilor de locuinţe (condiţii de locuit, venitul net al familiei, starea sănătăţii, etc.)
- **chirie socială:** chiria stabilită pentru locuinţele sociale al cărui nivel maxim este de 10 % din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni pe familie.

CAP. II. CONSTITUIREA FONDULUI DE LOCUINŢE SOCIALE

Art. 5 Fondul de locuinţe sociale se constituie prin următoarele modalităţi:

- realizarea de construcţii noi, în condiţiile legii;
- reabilitarea unor construcţii existente, în condiţiile legii;
- schimbarea destinaţiei unor imobile din aceea de spaţiu cu altă destinaţie în spaţiu cu destinaţie de locuinţă socială;
- donaţii;
- alte surse potrivit legii.

Art. 6 Construcţiile de locuinţe sociale se vor amplasa numai pe terenuri apartinând domeniul public sau privat al oraşului Buhuşi, pe amplasamente prevăzute în documentaţia de urbanism, cu respectarea suprafeţei utile şi a dotărilor stabilite în limita suprafeţei construite, potrivit legii.

CAP. III. ÎNCHIRIEREA LOCUINŢELOR SOCIALE/LOCUINŢELOR DIN FOND LOCATIV DIN ORAŞUL BUHUŞI

Art. 7 Închirierea locuinţelor în oraşul Buhuşi se face în baza listelor de priorităţi întocmite şi aprobate, în condiţiile legii, de către Consiliul Local al oraşului Buhuşi.

Art. 8 (1) Listele de priorităţi se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, în urma referatului şi la propunerea Comisiei menţionată la art. 12.

(2) Contestaţiile împoriva hotărârilor consiliului local cu privire la lista de priorităţi, se vor adresa instanţei de contencios administrativ competente, potrivit legii.

Art. 9 Lista de priorităţi se întocmeşte sau se reface anual numai în cazul când în orş.Buhuşi, urmează să se finalizeze în anul respectiv şi să se repartizeze locuinţe, structurată în funcţie de nr. camerelor solicitate:

- 1 cameră
- 2 camere
- 3 camere

Art. 10 Lista de priorităţi întocmită şi aprobată, în condiţiile prezentului regulament va cuprinde în principal:

- numele şi prenumele solicitantului
- adresa de domiciliu
- număr de camere solicitat
- total punctaj cumulat

Art. 11 Listele de priorităţi întocmite conform art.8,alin(1) şi art. 10 se vor afişa la sediul Primăriei orş.Buhuşi, în termen de 15 zile de la aprobarea acesteia, prin hotărârea consiliului local, şi se va putea consulta şi la Biroul de Relaţii cu publicul.

Art. 12 (1) În vederea verificării dosarelor şi întocmirii listei de priorităţi se numeşte Comisia privind stabilirea ordinii de prioritate în soluţionarea cererilor de locuinţe sociale/fond locativ, în repartizarea locuinţelor sociale/fond locativ şi stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuinţele sociale/fond locativ, cu următoarea componenţă:

- 5 consilieri, membri ai Consiliului Local Buhuşi
- 1 director executiv Primăria Buhuşi
- 1 funcţionar public în cadrul Primăriei Buhuşi

(2) Comisia numită la alin. (1) are potrivit prezentului regulament următoarele atribuţii:

- verifică şi analizează dosarele solicitanţilor de locuinţe sociale;
- întocmeşte lista de priorităţi şi o supune spre aprobare consiliului local;
- repartizează locuinţele sociale, conform prevederilor prezentului regulament şi a legislaţiei în vigoare:

- aprobă înscrierea în contractul de închiriere a persoanelor prevăzute la art. 24, lit c) din prezentul regulament.

Art. 13 Solicitantul de locuinţă socială/fond locativ va întocmi un dosar care va cuprinde în copie xerox următoarele actele menţionate în **Anexa nr. 1** la prezentul regulament:

Art. 14 (1) Dosarele solicitanţilor de locuinţă social/fond locativ, împreună cu cererea şi actele necesare se vor depune în perioada, 01ianuarie – 31 octombrie a fiecărui an calendaristic.

(2) Lista de priorităţi pentru anul în curs urmează a fi aprobată de către Consiliul local al orş.Buhuşi până la 28 februarie a anului următor.

(3) Contestaţiile cu privire la poziţia de pe listele de priorităţi sau cu privire la punctajul acordat se vor depune la sediul primăriei, Biroul de Relaţii cu Publicul, în termen de 5 zile de la afişarea listelor.

(4) Contestaţiile vor fi soluţionate în termen de 10 zile de la data înregistrării acestora de către o comisie formată din 5 membri, numită astfel: 3 membri prin hotărâre a Consiliului Local şi 2 membri prin dispoziţia primarului orş.Buhuşi.

(5) Cererile şi dosarele pentru locuinţă social/fond locative, se vor depune la sediul Primăriei, str. Republicii nr. 1, prin Biroul de Relaţii cu Publicul.

Art. 15 În vederea soluţionării contestaţiilor cu privire la poziţia de pe listele de priorităţi sau cu privire la punctajul acordat se numeşte *Comisia privind accesul la locuinţele sociale precum şi la acordarea priorităţilor în soluţionarea cererilor*, cu următoarea componenţă, alţii decăt cei menţionaţi la art. 12 alin (1).:

- 3 consilieri, membri ai Consiliului Local Buhuşi,
- primar
- 1 funcţionar public în cadrul Primăriei Orş.Buhuşi

Art. 16 Categoriile de persoane îndreptăţite să primească cu prioritate o locuinţă socială/fond locativ, sunt următoarele:

1.1. tineri căsătoriţi care au fiecare vârsta de până la 35 de ani și nu îndeplinesc condițiile pentru atribuirea unei locuințe ANL;
1.2. familii monoparentale;
1.3. tineri proveniţi din instituţiile de ocrotire socială care au împlinit vârsta de 18 ani;
1.4. invalizi de gradul I şi II, persoane handicapate;
1.5. pensionari;
1.6. veterani şi văduve de război;
1.7. persoanele oprimate de regimul comunist;
1.8. alte persoane sau familii considerate ca şi cazuri sociale, pe care le stabileşte Comisia ,numită la art.12.;
1.9. persoane care datorită condiţiei de vârstă nu pot beneficia de locuninţă ANL;
1.10. persoane evacuate din casele naţionalizate.

Art. 17 Nu pot beneficia de locuinţe sociale/fond locativ, persoanele sau familiile care se găsesc în vreuna din următoarele situaţii:

a. nu au domiciliul în Oraşul Buhuşi.
b. deţin în proprietate sau coproprietate o locuinţă, inclusiv casă de vacanţă;
c. au înstrăinat o locuinţă după 1 ianuarie 1990;
d. au beneficiat şi/sau beneficiază de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe;
e. deţin, în calitate de chiriaş al Consiliului Local Buhuşi, o altă locuinţă;
f. intră sub incidenţa prevederilor art. 14 alin 2, lit c şi d din OUG nr. 40/1999 cu modificările şi completările ulterioare;
g. au venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, peste nivelul câştigului salarial mediu net lunar pe economie, comunicat de Institutul Naţional de Statistică în ultimul buletin statistic anterior lunii în care se analizează, cererea, precum şi anterior lunii în care se repartizează locuinţa.

Art. 18 La determinarea venitului net mediu lunar pe membru de familie se au în vedere:

- veniturile de natură salarială;
- ajutorul social;
- ajutorul de somaj:
- alocaţia de stat pentru copii;
- indemnizaţia pentru îngrijire copil (pînă la 2 ani);
- pensiile pentru limiata de vîrstă, boală, invaliditate, de urmaş, etc.;
- alte venituri realizate, rezultate din declaraţia notarială;
- alte venituri obţinute în condiţiile legii.

Venitul mediu net lunar pe persoană se stabileşte pe baza declaraţiei de venituri şi a actelor doveditoare, potrivit legii.

Art. 19 (1) La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanţilor de locuinţe se vor avea în vedere:

a) condiţiile de locuit ale solicitanţilor;
b) numărul copiilor şi al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul;
c) starea sănătăţii solicitantului sau a unor membri ai familiei acestuia;
d) vechimea cererii;
e) venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, să fie sub nivelul câştigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Naţional de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea;

(2) Fiecărui criteriu stabilit la alin (1) i se atribuie un punctaj menţionat în **Anexa nr. 2** – *Criterii de evaluare a dosarelor prin punctaj* - parte integrantă din prezentul regulament.

Art. 20 Compartimentul Asistenţă socială comunitară din cadrul Primăriei Orş.Buhuşi verifică în teren situaţia locativă a fiecărui solicitant de locuinţă socială/fond locativ şi întocmeşte note de constatare/anchete sociale, pe care le transmite Comisiei menţionată la art. 12.

Art. 21 Închirierea locuinţelor se face pe baza contractului (prevăzut în **Anexa nr. 3 la** prezentul) încheiat pe o perioadă de 5 ani, între Consiliul Local al Or.Buhuşi şi chiriaş şi care va cuprinde în principal:

a) adresa locuinţei care face obiectul închirierii;
b) suprafaţa locativă şi dotările folosite în exclusivitate şi în comun;
c) suprafaţa curţilor şi a grădinilor folosite în exclusivitate sau în comun;
d) valoarea chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia şi modul de plată;
e) suma plătită în avans în contul chiriei;
f) locul şi condiţiile în care se realizează primirea şi restituirea cheilor;
g) obligaţiile părţilor pentru folosirea şi întreţinerea spaţiilor care fac obiectul contractului;
h) obligaţiile chiriaşului cu privire la plata cheltuielilor de întreţinere şi utilităţi publice (energie electrică, apă, canalizare, coşerit, gunoi, etc);
i) inventarul obiectelor şi al dotărilor aferente;
j) durata închirierii;
k) condiţiile privind folosinţa exclusivă şi în comun a părţilor aflate în coproprietate;
l) persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului de închiriere;
m) alte clauze convenite între părţi în condiţiile legii.

Art. 22 În cazul în care părţile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriaşul este obligat să părăsească locuinţa la expirarea termenului contractual.

Art. 23 Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situaţii:

a) la cererea chiriaşului cu obligaţia acestuia de a notifica prealabil într-un termen de minimum 60 de zile;
b) la cererea Compartimentului Spaţiu Locativ din cadrul Primăriei Orş.Buhuşi, dacă:
    - chiriaşul nu a achitat chiria şi utilităţile cel puţin 3 luni consecutiv ori 6 luni cumulat;
    - chiriaşul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, instalaţiilor ori altor bunuri aferente acestora sau au înstrăinat părţi din acestea;

- chiriaşul are un comportament care face imposibilă convieţuirea ori împiedică folosirea normală a locuinţei;
- chiriaşul a subînchiriat locuinţa fără acordul propietarului;
- chiriaşul a modificat destinaţia locuinţei ce face obiectul prezentului contract;
- chiriaşul a părăsit domiciliul pentru o perioadă mai mare de trei luni;
  Dovada faptului că titularul contractului de închiriere nu mai locuieşte efectiv se face prin:
  -relaţii de la vecini/asociaţie de proprietari;
  -extrase de pe listele de întreţinere;
  -relaţii luate de la Serviciul Public Comunitar Local de Evidenţă a Persoanelor Buhuşi,prin care se constată dacă titularul contractului de închiriere a solicitat o altă adresă de domiciliu;
    - chiriaşul a decedat,iar persoana îndreptăţită prin lege nu a solicitat locuinţa;
- chiriaşul nu a respectat clauzele contractuale;

c) În cazul în care venitul mediu net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depăşeşte cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea nr. 114/1996 republicată cu privire la locuinţe, actualizată.

Art. 24 În cazul decesului titularului contractului de închiriere ori a părăsirii locuinţei de către acesta, închirierea poate continua, cu respectarea condiţiei prevăzute de art. 27 din Legea nr. 114/1996 republicată, privind locuinţele, după caz, cu următoarele categorii de persoane:

a) În beneficiul soţul /soţia dacă a locuit împreună cu titularul;
b) În beneficiul descendenţilor sau ascendenţilor dacă au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere;
c) În beneficiul altor persoane care au avut acelaşi domiciliu cu titularul, cel puţin un an şi care au fost înscrise în contractul de închiriere.

Art. 25 Evacuarea chiriaşului se face fără cerere de chemare în judecată, pact comisoriu grad III, cu somaţie prealabilă, şi este obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data evacuării lui din locuinţă.

Art. 26 **(1)** Chiriaşii nu pot subînchiria locuinţele sociale/fond locativ, nu pot transmite dreptul de folosinţă a acestora altor persoane, şi nu pot schimba destinaţia lor sub sancţiunea rezilierii contractului de închiriere şi a suportării eventualelor daune aduse locuinţei şi clădirii, după caz..

(2) Orice clauză contractuală, aviz ori dispoziţie, contrare prevederilor alin. 1 sunt nule de drept şi determină răspunderea celor în culpă.

Art. 27 Anual, Compartimentul Spaţiu Locativ împreună cu Compartimentul Administrarea Patrimoniului Intravilan din cadrul S.D.U. al Primăriei Buhuşi va verifica starea de fapt a locuinţelor închiriate şi documentele chiriaşilor şi vor propune Comisiei privind stabilirea ordinii de prioritate în soluţionarea cererilor de locuinţe, în repartizarea locuinţelor sociale şi stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuinţele, măsurile pe care le consideră necesare pentru respectarea prevederilor legale privind exploatarea, întreţinerea şi închirierea acestora.

Art. 28 Comisia privind stabilirea ordinii de prioritate în soluţionarea cererilor de locuinţe sociale, în repartizarea locuinţelor sociale şi stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuinţele sociale se va întruni în şedinţe de lucru de câte ori este nevoie, în vederea soluţionării tuturor problemelor ce se vor ivi cu privire la locuinţele sociale, conform prevederilor prezentului Regulament şi a legislaţiei în vigoare.

CAP. V STABILIREA CHIRIEI.

Art. 29 **(1)** Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor art. 1 din H.G. nr. 310/2007.

(2) Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul repartiţiei se stabileşte odată cu încheierea contractului de închiriere, şi nu va depăşi 10% din venitul net calculat pe ultimele 12 luni pe

familie. Diferenţa până la valoarea nominală a chiriei calculată potrivit alin (1), va fi subvenţionată de la bugetul local;

(3) Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice primăriei, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia sub sancţiunea rezilierii contractului de închiriere.

(4) În cazurile în care venitul net lunar pe familie s-a modificat, Compartimentul Spaţiu Locativ din cadrul S.D.U. al Primăriei Buhuşi, va opera modificarea chiriei şi a subvenţiei acordate cuvenite proprietarului.

CAP. VI. ÎNTREŢINEREA LOCUINŢELOR SOCIALE/LOCUINŢELOR DIN FOND LOCATIV

Art. 30 Obligaţiile Primăriei Buhuşi privind întreţinerea locuinţelor sunt reglementate de art. 29 din Legea nr. 114/1996 republicată privind locuinţele, cu modificările şi completările ulterioare şi constau în principal din:

a) predarea locuinţei chiriaşului în stare normală de folosinţă;
b) luarea de măsuri pentru repararea şi menţinerea în stare de siguranţă în exploatare şi funcţionalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinţei;
c) întreţinerea în bune condiţii a elementelor structurii de rezistenţă a clădirii, a elementelor de construcţii exterioare a clădirii (acoperiş, faţade, împrejmuiri, pavimente), curţi şi grădini precum şi spaţii comune din interiorul clădirii;
d) întreţinerea în bune condiţii a instalaţiilor comune proprii clădirii (instalaţii de alimentare cu apă, canalizare, instalaţii de încălzire centrală, instalaţii electrice etc.)

Art. 31 Obligaţiile chiriaşului privind întreţinerea locuinţei sunt reglementate de asemenea de Legea locuinţei nr. 114/1996 cu modificările şi completările ulterioare şi constau în principal din:

a) efectuarea lucrărilor de întreţinere-reparaţii sau înlocuire a elementelor de construcţii şi instalaţii din folosinţa exclusivă;
b) repararea sau înlocuirea elementelor de construcţii şi instalaţii deteriorate din folosinţa comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau 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, de instalaţii, obiectele şi dotările aferente;
c) să asigure curăţenia şi igienizarea în interiorul locuinţei şi la părţile de folosinţă comună pe toată durata contractului de închiriere;
d) să predea proprietarului locuinţa în stare normală de folosinţă la eliberarea acesteia.

Art. 32 (1) Întreţinerea locuinţei de către proprietar potrivit obligaţiilor sale prevăzute în prezentul regulament şi în lege se realizează prin executarea următoarelor tipuri de lucrări:

- lucrări de reparaţii capitale;
- consolidări.

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

Art. 33 Executarea unor lucrări, de către chiriaş, care revin în sarcina proprietarului se fac pe baza următoarelor documente:

- solicitare scrisă a chiriaşului;
- antemăsurătoarea întocmită conform prevederilor locale;
- procesul verbal întocmit de C.A.P.I. din cadrul S.D.U.

Art. 34 Prevederile prezentului capitol se completează cu dispoziţiile actelor normative referitoare la proiectare, autorizare şi executare a lucrărilor de întreţinere la clădiri.

CAP. VII. DISPOZIŢII FINALE

Art. 35 Prevederile prezentului regulament se completează şi cu dispoziţiile actelor normative în vigoare privind realizarea, închirierea, întreţinerea, exploatarea şi administrarea locuinţelor.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
GHEORGHE CĂUTIȘANU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL ORAȘULUI,
Cons. Jur.OANA MIHAI

ANEXA nr. 1 la Regulament

LISTA CU ACTE JUSTIFICATIVE
pe care solicitanţii de locuinţe sociale/fond locativ trebuie să le prezinte
în vederea analizării cererilor

- cerere depusă în nume propriu de solicitantul cu domiciliul stabil în oraşul Buhuși;;
- declaratii notariale ale solicitantului si, dupa caz, ale sotiei/sotului si ale celorlalti membri majori din familia acestuia (dacă este cazul), cu următorul conţinut:
  - nu deţin în proprietate sau coproprietate o locuinţă, inclusiv casă de vacanţă;
  - nu au înstrăinat o locuinţă după 1 ianuarie 1990;
  - nu au beneficiat şi/sau nu beneficiază de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe;
  - nu deţin, în calitate de chiriaş al Consiliului Local Buhuşi, o altă locuinţă;
  - nu intră sub incidenţa prevederilor art. 14 alin 2, lit c şi d din OUG nr. 40/1999 cu modificările şi completările ulterioare;
- Certificat fiscal de la Serviciul Impozite şi Taxe Locale Buhuşi;
- Acte doveditoare privind veniturile realizate pe ultimele 12 luni pentru fiecare membru de familie major:
  - adeverinţă cu venitul net;
  - cupon pensie, cupon alocaţie, adeverinţă de ajutor social, etc.;
  - declaraţie notarială din care să rezulte că aceştia nu realizează venituri, nu obţin venituri din vreo activitate autorizată, în condiţiile legii, precum şi că nu realizează alte venituri decât cele prezentate la dosar;
  - declaraţie notarială pe proprie răspundere pentru persoanele care nu au lucrat integral un an din care să rezulte că nu au venituri în lunile nelucrate.
- Copie xerox după actul de identitate al solicitantului şi membrilor familiei sale (dacă este cazul);
- Copie xerox după actul de naştere al solicitantului şi membrilor familiei sale (dacă este cazul);
- Copie xerox după certificatul de căsătorie (dacă este cazul);
- Copie xerox după sentinţă de divorţ definitivă şi irevocabilă (dacă este cazul);
- Copie xerox după certificate medicale cu boala gravă de care suferă fiecare membru al familiei solicitantul, dacă necesită însoţitor sau o cameră în plus, conform condiţiilor stabilite prin OUG nr. 40/1999 şi avizat de organele medicale competente;
- Copie xerox după schiţa imobilului în care locuieşte solicitantul cu părinţii /rudele sau în chirie;
- Copie xerox după actele de identitate ale tuturor locatarilor ce locuiesc în acelaşi imobil cu solicitantul (în cazul în care acesta locuieşte cu părinţii sau rudele);
- Copie xerox după contract de închiriere sau contract de comodat pentru solicitantul care locuieşte în chirie;
- Alte acte ca fiind considerate necesare.

Copiile xerox ale documentelor solicitate se confruntă cu originalul de către funcţionarul public care a semnat pentru preluarea dosarului aplicându-se sigiliul “Conform cu originalul” pe fiecare document xeroxat.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
GHEORGHE CĂUTIȘANU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL ORAȘULUI,
Cons. Jur.OANA MIHAI

ANEXA nr. 2 la Regulament

CRITERII DE IERARHIZARE STABILITE PRIN PUNCTAJ

1. Situaţia locativă actuală

1.1. Chiriaş în spaţiu din fond locativ privat ..... 10 puncte
1.2. Tolerat în spaţiu ..... 7 puncte
1.3. Suprafaţa locuibilă deţinută (cu chirie, tolerat în spaţiu): - mp/locatar -
a) mai mare de 15 mp şi până la 18 mp inclusiv ..... 5 puncte
b) mai mare de 12 mp şi până la 15 mp inclusiv ..... 7 puncte
c) 8 mp şi până la 12 mp inclusiv ..... 9 puncte
d) mai mica de 8 mp ..... 10 puncte

NOTA:

În cazul celor toleraţi în spaţiu, toată suprafaţa locativă a imobilului se împarte la numărul total al locatarilor, în care sunt incluşi şi cei care nu fac parte din familia solicitantului de locuinţă, dar care locuiesc în acelaşi imobil. În cazul spaţiilor locative închiriate, suprafaţa locativă deţinută conform contractului de închiriere se împarte numai la numărul membrilor familiei solicitantului de locuinţă.

2. Starea civilă actuală

2.1. Starea civilă:
a) căsătorit ..... 10 puncte
b) necăsătorit ..... 8 puncte
c) monoparental.....10 puncte
2.2. Nr. de persoane în întreţinere:
a) Copii

- 1 copil ..... 2 puncte
- 2 copii ..... 3 puncte
- 3 copii ..... 4 puncte
- 4 copii ..... 5 puncte
- > 4 copii ..... 5 puncte + 1 punct pentru fiecare copil

b) alte persoane, indiferent de numărul acestora ..... 2 puncte

3.Starea de sănătate

3.1. Invalid de gradul I sau handicap grav..... ..... 7 puncte
3.2. Invalid de gradul II sau handicap accentuat..... ..... 5 puncte
3.3. Invalid de gradul III/handicap mediu sau boală de care suferă solicitantul sau un alt membru al familiei ori aflat în întreținere necesită însoțitor sau o cameră în plus, conform OUG nr.40/1999.....3 puncte
.

4. Vechimea cererii solicitantului

4.1. pana la 1 an ..... 1 punct
4.2. între 1 şi 2 ani ..... 3 puncte
4.3. între 2 şi 3 ani ..... 6 puncte
4.4. între 3 şi 4 ani ..... 9 puncte
4.5. pentru fiecare an peste 4 ani .....4 puncte

5. Nivelul de studii şi/sau pregătire profesională

5.1. studii superioare ..... 15 puncte
5.2. studii postliceale, învățământ superior de scurtă durată/școli militare/studii postliceale.....13 puncte
5.3. cu studii medii..... 10 puncte
5.4. absolvent a 10 clase/școală profesională..... …….....…….....8 puncte
5.5. studii primare sau gimnaziale .....3 puncte

6. Locul de muncă

6.1. Instituții publice de interes național sau comunitar (medicină, învățământ, administrație publică).....3 puncte
6.2. Agenți economici privați.....3 puncte

7. Venitul mediu net pe membru de familie

7.1 Sub 500 lei.....3 puncte

7.2 Între 500 lei și 900 lei .....2 puncte
7.3 Între 900 lei și 1350 lei .....1 punct

8. Pensionarii, veteranii și văduvele de război ....3 puncte

9. Beneficiarii prevederilor Legii nr.341/2004 referitoare la eroii martiri și luptători ai revoluției....3 puncte

10. Beneficiarii Decretului lege nr.118/1990 referitor la persoanele persecutate politic de dictatura comunistă...5 puncte

11. Persoanele evacuate din case naționalizate revendicate și retrocedate .....7 puncte

12. Solicitanții proveniți din instituții de ocrotire socială.....7 puncte

NOTA:

* În cazul celor toleraţi în spaţiu, suprafaţa locuibilă este a întregului apartament/locuinţă şi se raportează la toţi locatarii acestuia care gospodăresc împreună, atât membrii familiei solicitantului de locuinţă cât şi ceilalţi locatari – proprietarii locuinţei, alte persoane tolerate în spaţiu.

** Venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câştigului salarial mediu net lunar pe economie, comunicat de Institutul Naţional de Statistică în ultimul buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum şi anterior lunii în care se repartizează locuinţa.

Criteriile de ierarhizare prevăzute prin punctaj au în vedere titularul cererii şi implicit rezolvarea situaţiei locative a acestuia. În consecinţă se pnctează numai titularul cererii.

În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanţii vor fi departajaţi în funcţie de:

a) vechimea cererii solicitantului, luându-se în considerare data efectivă a înregistrării cererii (ziua, luna, anul), având prioritate în acest caz solicitantul care are vechimea mai mare.
b) situaţia locativă constatată la data efectivă a repartizării locuinţelor, având prioritate, numai în acest caz, solicitanţii a căror situaţie locativă este, în mod iminent gravă (dacă criteriul de la lit. a) nu este suficient pentru departajare).

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
GHEORGHE CĂUTIȘANU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL ORAȘULUI,
Cons. Jur.OANA MIHAI

ANEXA NR.3 la Regulament

Înregistrat la Primăria _____
Nr. _____ din _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE (LOCAŢIUNE)
pentru suprafeţele cu destinaţie de locuinţă

Între Consiliul Local _____, în calitate de proprietar, cu domiciliul (sediul) în localitatea _____, judeţul BACĂU, reprezentat prin primar, _____, secretar _____ şi _____ identificat prin C.I./B.I. seria _____ nr. _____ eliberat de _____ la data de _____ a intervenit prezentul contract de închiriere, în conformitate cu prevederile Legii nr. 114/1996, modificată şi completată, OUG nr. 40/1999, OUG nr. 310/2007, precum şi Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată.

I.OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Primul, în calitate de proprietar (locator), închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaş (locatar), ia cu chirie locuinţa din localitatea _____ str. _____ , nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, judeţul Bacău, compusă din __ camere în suprafaţă de mp (cameră _____ mp, cameră _____ mp, cameră _____ mp, cameră _____ mp) dependinţe în suprafaţă de mp (baie _____ mp, bucătărie _____ mp, WC _____ mp, debara _____ mp, cămară _____ mp, boxă _____ mp, hol _____ mp, pod_____ mp, pivniţă _____ mp, boxă _____ mp) curte (grădină) _____ mp, terasă ____mp, folosită în exclusivitate şi _____ mp, folosite în comun.

1.2. Locuinţa care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaş şi de familia sa compusă din:

a) _____chiriaş (titular)
b) _____soţ/soţie
c) _____fiu/fiică
d) _____fiu/fiică
e) _____ fiu/fiică
f) _____ fiu/fiică

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

1.4. Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de _____ până la data de _____.

II. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINŢEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Chiria lunară este de _____ lei RON calculată în conformitate cu prevederile legale şi a fişei de calcul care face parte integrantă din contract. Chiria se datorează începând cu data de prima zi a lunii şi se achită la casieria unităţii, până la data de ultima zi a lunii.

2.2. La data încheierii prezentului contract, chiriaşul a achitat proprietarului, cu anticipaţie, suma de _____ lei, reprezentând chiria aferentă locuinţei pe o perioadă de _____ luni.2.3. Pe durata închirierii, cuantumul chiriei, al majorărilor şi al penalităţilor se vor putea modifica ori de câte ori se vor ivi modificări în legislaţia actuală, anual cu creşterea inflaţiei sau prin act adiţional la contractul de închiriere.

2.4. Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriaşului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată.

2.5. Neplata la termen a chiriei atrage o majorare calculată conform legislaţiei în vigoare asupra sumei datorate, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadenţă şi până la data efectuării plăţii.

III. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR PRIVIND FOLOSIREA ŞI ÎNTREŢINEREA SPAŢIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

A. Obligaţiile locatorului (proprietarului)

3.1. Obligaţiile principale ale locatorului(proprietarului):

Locatorul este ţinut, chiar fără vreo stipulaţie expresă:

a) să predea locatarului bunul dat în locaţiune;

Locatorul este obligat să predea bunul împreună cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare utilizării acestuia.

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

Locatorul este obligat să efectueze toate reparaţiile care sunt necesare pentru a menţine bunul în stare corespunzătoare de întrebuinţare pe toată durata locaţiunii, conform destinaţiei stabilite.

Sunt în sarcina locatarului reparaţiile locative, a căror necesitate rezultă din folosinţa obişnuită a bunului.

Dacă, după încheierea contractului, se iveşte nevoia unor reparaţii care sunt în sarcina locatorului, iar acesta din urmă, deşi încunoştinţat, nu începe să ia de îndată măsurile necesare, reparaţiile pot fi făcute de locatar. În acest caz, locatorul este dator să restituie, în afara sumelor avansate de locatar, dobânzi socotite de la data efectuării cheltuielilor.

Înştiinţarea locatorului despre nevoia de reparaţii

Locatarul este obligat, sub sancţiunea plăţii de daune-interese şi a suportării oricăror alte cheltuieli, să îi notifice de îndată locatorului necesitatea efectuării reparaţiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă.

În lipsă de stipulaţie contrară, reparaţiile de întreţinere curentă sunt în sarcina locatarului.

Dacă în timpul locaţiunii bunul are nevoie de reparaţii care nu pot fi amânate până la sfârşitul locaţiunii sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus, locatarul va suporta restrângerea necesară a locaţiunii cauzată de aceste reparaţii.

Dacă totuşi reparaţiile durează mai mult de 10 zile, preţul locaţiunii va fi scăzut proporţional cu timpul şi cu partea bunului de care locatarul a fost lipsit.

Dacă reparaţiile sunt de aşa natură încât, în timpul executării lor, bunul devine impropriu pentru întrebuinţarea convenită, locatarul poate rezilia contractul.

c) să asigure locatarului liniştita şi utila folosinţă a bunului pe tot timpul locaţiunii;

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

c) Dacă un terţ pretinde vreun drept asupra bunului dat în locaţiune, locatorul este dator să îl apere pe locatar chiar şi în lipsa unei tulburări de fapt.

d) De asemenea, Locatorul garantează contra tuturor viciilor lucrului care împiedică sau micşorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului şi fără a ţine seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul locaţiunii.

B.Obligaţiile locatarului (chiriaşului)

3.2. Locatarul are următoarele obligaţii principale:

a) să ia în primire bunul dat în locaţiune;
b) să plătească chiria în cuantumul şi la termenul stabilite prin contract;
c) să folosească bunul cu prudenţă şi diligenţă;

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

Dacă locatarul modifică bunul ori îi schimbă destinaţia sau dacă îl întrebuinţează astfel încât îl prejudiciază pe locator, acesta din urmă poate cere daune-interese şi, după caz, rezilierea contractului.

d) să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locaţiune;
e) să permită examinarea bunului de către locator la intervale de timp rezonabile în raport cu natura şi destinaţia bunului;

Locatarul este obligat să permită examinarea bunului de către locator la intervale de timp rezonabile în raport cu natura şi destinaţia bunului, precum şi de către cei care doresc să îl cumpere sau care, la încetarea contractului, doresc să îl ia în locaţiune, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinţei bunului.

Persoanele care locuiesc împreună cu chiriaşul vor fi ţinute solidar cu acesta, pe durata folosinţei exercitate, pentru oricare dintre obligaţiile izvorâte din contract.

IV. ÎNCETAREA ŞI REZILIEREA CONTRACTULUI

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

4.2. Contractul de închiriere a locuinţei încetează în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriaşului, iar descendenţii, ascendenţii şi soţul supravieţuitor chiriaşului au dreptul, în termenul 30 zille, să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, dacă sunt menţionaţi în contract şi dacă au locuit împreună cu chiriaşul. Persoane care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul chiriaşului decedat. În cazul în care aceştia nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriaşului, desemnarea se face de către locator.

4.2. Denunţarea contractului

4.3. Oricare dintre părţi poate denunţa contractul prin notificare, făcută cu respectarea termenului de preaviz de 60 zile.

4.4. La împlinirea termenului de preaviz, obligaţia de restituire a bunului devine exigibilă, iar contractul de locaţiune încheiat în condiţiile prevăzute la art. 1.809 alin. (2) sau (3) din Legea nr. 71/2001 pentru punerea]n aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, după caz, constituie, în condiţiile legii, titlu executoriu cu privire la această obligaţie.

4.4 Dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinaţiei stabilite, locaţiunea încetează de drept.

4.5. Contractul de închiriere încetează în cazul înstrăinării bunului dat în locaţiune.

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

V. ALTE CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PĂRŢI

5.1. Evacuarea chiriaşului se face în baza unei hotărâri judecătoreşti.

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

5.3. În clădirile cu mai multe apartamente, chiriaşii au dreptul de a întrebuinţa părţile şi instalaţiile de folosinţă comună ale clădirii potrivit cu destinaţia fiecăreia.

5.4. Chiriaşii sunt obligaţi să contribuie la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curăţarea părţilor şi instalaţiilor de folosinţă comună, precum şi la orice alte cheltuieli pe care legea le stabileşte în sarcina lor.

5.5 Chiriaşul poate ceda contractul de închiriere a locuinţei sau subînchiria locuinţa numai cu acordul scris al locatorului, caz în care, în lipsa unei stipulaţii contrare, cesionarul, respectiv sublocatarul răspunde solidar cu chiriaşul pentru obligaţiile asumate faţă de locator prin contractul de închiriere.

5.6. La încheierea unui nou contract de închiriere a locuinţei, chiriaşul are, la condiţii egale, drept de preferinţă. El nu are însă acest drept atunci când nu şi-a executat obligaţiile născute în baza închirierii anterioare.

5.7. Dispoziţiile referitoare la exercitarea dreptului de preempţiune în materia vânzării sunt aplicabile în mod corespunzător.

5.8. Contractele de locaţiune înregistrate la organele fiscale constituie titluri executorii pentru plata chiriei la termenele şi în modalităţile stabilite în contract sau, în lipsa acestora, prin lege.

5.9. Dacă imobilul închiriat, prin structură sau prin starea sa, constituie o primejdie gravă pentru sănătatea celor care lucrează sau locuiesc în el, chiriaşul, chiar dacă a renunţat la acest drept, va putea rezilia contractul de închiriere, în condiţiile legii.

5.10. Prezentul contract poate fi modificat ori de câte ori este nevoie, prin acte adiţionale încheiate între cele două părţi.

5.11. Prevederile prezentului contract se completează cu dispoziţiile legislaţiei în vigoare referitoare la închirierea locuinţelor din fondul locativ de stat.

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

PROPRIETAR, **CHIRIAŞ,**

_____ _____

SECRETAR,

_____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
GHEORGHE CĂUTIȘANU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL ORAȘULUI,
Cons. Jur.OANA MIHAI