

REGULAMENT
privind cadrul, modalitatea și criteriile de analiză și soluționare
a cererilor de atribuire a locuințelor pentru tineri construite prin A.N.L.,
administrarea, exploatarea și închirierea acestora

CAPITOLUL I
Dispoziții generale

Art.1 *Prezentul regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind repartizarea, închirierea și schimbul de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, în comuna Timișești, aflate în proprietatea Statului român și în administrarea comunei Timișești.*

Art.2 *Baza legală pentru stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii prevăzute la art.1 o reprezintă:*

- **Legea nr.152/1998** privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- **H.G. nr.962/2001** pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare;
- **H.G. nr.1174/2021** privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.962/2001;
- **Legea nr.318/2022** pentru modificarea Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- **Ordonanța 22/2022** pentru modificarea Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Prevederile art. 1777 și urm. din **Noul Cod Civil**.

Art.3 *În înțelesul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:*

1. **ANL (Agenția Națională pentru Locuințe)** – este instituție de interes public cu personalitate juridică, de coordonare a unor surse de finanțare în domeniul construcției de locuințe, având autonomie financiară (art. 1 alin.(2) din Legea nr. 152/1998).

2. **Locuințe pentru tineri, destinate închirierii** – locuințe realizate în condițiile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate (terenul aferent acestora nu este inclus) (art.8 alin.(2) din Legea nr.152/1998).

3. **Locuință** – construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii (art.2 lit.a) din Legea nr.114/1996).

4. **Familia** – este compusă din soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției, dacă persoanele aflate în întreținere nu realizează venituri (art. 8 alin. (1²) din Legea nr. 152/1998).

5. **Tineri** - persoane majore cu vârsta de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei **locuințe pentru tineri, destinate închirierii**, și care pot primi repartiții în cel mult 60 de luni de la împlinirea acestei vârste (art.8 alin.(1) din Legea nr.152/1998).

6. **valoarea de investiție a imobilului** – se comunică de către Agenția Națională pentru Locuințe prin protocolul de predare-primire a imobilului către autoritatea publică locală. Valoarea de investiție a locuinței se determină după stabilirea suprafeței construite desfășurate pe locuință (Anexa nr. 16 din H.G. nr. 962/2001).

7. **valoarea de investiție a locuinței** – raportul dintre valoarea de investiție a imobilului și suprafața construită desfășurată a imobilului, multiplicat cu suprafața construită a locuinței. (Anexa nr.23 din H.G. nr.962/2001).

8. **Suprafața construită desfășurată a imobilului** – suprafața imobilului prevăzută în Actul de Dezmembrare al imobilului (Anexa nr.23 din H.G. nr.962/2001).

9. **Suprafața construită efectiv a locuinței** – autoritatea publică locală stabilește suprafața construită efectivă a fiecărei locuințe, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe (Anexa nr.23 din H.G. nr.962/2001).

10. **aria construită desfășurată a locuinței (Acd/ap)** – suprafața locuinței prevăzută în Extrasul de Carte Funciară (fără cotele indivize) (Anexa nr.16 din H.G. nr.962/2001).

11. **recuperarea investiției** – suma calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și care **se virează**, în termen de 30 de zile de la data la care plata chiriei devine scadentă, de către autoritățile administrației publice locale, **în contul A.N.L.** deschis la Trezoreria Statului și se utilizează pentru dezvoltarea fondului de locuințe prin A.N.L., iar orice întârziere atrage plata de penalități, conform prevederilor art.8 alin.(14) din Legea nr.152/1998. Determinarea cuantumului sumei reprezentând recuperarea investiției se face proporțional din valoarea chiriei; procentul este dat de raportul dintre valoarea amortizării (recuperarea investiției) și valoarea totală a chiriei (art.8 alin.(7) lit.a) și alin.(13) din Legea nr.152/1998 coroborat cu Anexa nr.16 din H.G. nr.962/2001).

12. **Rata anuală a inflației** – chiria se actualizează anual cu rata inflației, în termen de 30 de zile de la data publicării ratei inflației comunicată de Institutul Național de Statistică (I.N.S.) pentru anul anterior (art. 8 alin. (11) din Legea nr. 152/1998);

13. **ponderare rang localități** – determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri stabilită prin Legea nr.351/2001, cu modificările și completările ulterioare, astfel comuna Timișești este încadrată la rangul IV-comună, având coeficientul de ponderare „0,60” (art.10 alin.(2) lit. d¹) din Legea nr. 152/1998);

14. **venitul mediu net pe membru de familie** – media veniturilor nete ale membrilor familiei titularului contractului de închiriere a locuinței, realizate în ultimele 12 luni. Venitul mediu pe membru de familie se stabilește raportat la salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art.164 alin.(1) din Legea nr.53/2003 – Codul muncii, republicată, cu modificările și completările ulterioare, calculate conform legii (art.8 alin.(9) din Legea nr.152/1998).

15. **Comisia socială** - la nivel local, comisiile sociale prevăzute la art.14 alin.(2) din H.G. nr.962/2001 se vor constitui prin dispoziție a primarului. Comisiile sociale nu sunt comisii de specialitate ale consiliului local, în sensul prevederilor Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a consiliilor locale, aprobat prin Ordonanța Guvernului nr. 35/2002, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 673/2002 (art. 14 alin.(3) din H.G. nr. 962/2001).

16. **Criterii**–reprezintă criterii pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în comuna Timișești și cuprind:

A. Criterii de acces la locuință;

B. Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj.

17. **Lista solicitanților care au acces la locuințele pentru tineri, destinate închirierii** – reprezintă lista întocmită de către comisia socială în urma studierii dosarelor a căror titulari de cereri se încadrează în prevederile punctului (A) Criterii de acces la locuință din **Anexa nr. 8** la prezentul act administrativ.

18. **Lista solicitanților care nu au acces la locuințele pentru tineri, destinate închirierii** - reprezintă lista întocmită de către comisia socială în urma studierii dosarelor a căror titulari de cereri nu se încadrează în prevederile punctului (A) Criterii de acces la locuință din Anexa nr. 8 la prezentul act administrativ.

19. **Lista de priorități pentru locuințele pentru tineri, destinate închirierii** - reprezintă lista întocmită de către comisia socială în urma acordării unui punctaj în baza prevederilor punctului (B) Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj din **Anexa nr. 1** la prezentul act administrativ, și întocmită în ordinea descrescătoare a punctajului obținut de către cei aflați pe lista solicitanților care au acces la locuințele pentru tineri, destinate închirierii de la art. 3 pct. 17 la prezentul regulament.

20. **Lista de repartizare a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii** – se întocmește prin preluarea solicitanților înscrși în lista de priorități pentru locuințele pentru tineri, destinate

Închirierii de la art. 3 pct. 19 la prezentul regulament, urmărindu-se asigurarea spațiului locativ la care au dreptul solicitanții de locuință și evitându-se repartizarea unor spații excedentare (art.15 alin.(6) din H.G. nr. 962/2001).

21. **Repartiția** – adresa emisă de serviciul de specialitate din cadrul autorității publice locale în baza Listei de repartizare a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii aprobată prin hotărâre a consiliului local al comunei Timișești.

22. **Contract de închiriere** – actul juridic prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței.

CAPITOLUL II

Accesul la locuință, solicitarea, comisia socială, analiza cererilor și atribuirea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii

Art.4 (1) Pot avea acces la locuințe pentru tineri, destinate închirierii, solicitanții care se încadrează în prevederile punctului (A) Criterii de acces la locuință din **anexa nr.1** la prezentul act administrativ.

(2) Dacă solicitantul nu îndeplinește criteriile de acces de la punctul (A) din **anexa nr.1** la prezentul act administrativ, acesta se va regăsi pe lista solicitanților care nu au acces la locuințele pentru tineri, destinate închirierii iar, dosarul va fi respins definitiv, cu posibilitatea depunerii unui nou dosar conform prevederilor legale.

(3) Depunerea **cererilor pentru repartizarea** unei locuințe pentru tineri, destinate închirierii și a **actelor** necesare conform **formularului F1** la prezentul regulament, se face la Registratura Primăriei Comunei Timișești, urmând ca acestea să fie repartizate către comisia socială constituită conform art.14 alin.(3), alin.(4) lit.a) și alin.(5) din H.G. nr.962/2001.

(4) Solicitățile/cererile privind repartizarea de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, se înregistrează în ordinea primirii acestora și se analizează de comisia socială (art.14 alin.(2) din H.G. nr.962/2001). Dosarele cuprinzând cererea și actele necesare conform art.4 alin.(3) din prezentul regulament, vor fi înregistrate într-un **registru de evidență** a dosarelor privind repartizarea unei locuințe pentru tineri, destinate închirierii, acestea primind un număr, în ordinea înregistrării cererilor.

Art.5 (1) Comisia socială, se constituie prin dispoziție a primarului comunei Timișești (art. 14 alin.(3) din H.G. nr.962/2001).

(2) Comisia socială va fi alcătuită dintr-un președinte, un secretar fără drept de vot și patru membrii. Toate documentele care emană de la comisie vor fi semnate de membrii comisiei.

(3) Stabilirea solicitanților care au acces la locuințe și a ordinii de prioritate în soluționarea cererilor înregistrate în condițiile art.4 din prezentul regulament, precum și repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în comuna Timișești, se realizează în mod obligatoriu după criteriile prevăzute în anexa nr.1 la prezentul act administrativ (art.14 alin.(7) din H.G. nr.962/2001).

(4) Comisia socială are următoarele atribuții generale:

- Verifică și analizează dosarele solicitanților de locuințe pentru tineri, destinate închirierii;
- stabilește punctajul, întocmește listele prevăzute la art.3 alin.(17)-(20) în prezentul regulament și le înaintează spre aprobare și adoptare către consiliul local al comunei Timișești;
- repartizează locuințele pentru tineri, destinate închirierii conform prevederilor prezentului regulament și a legislației în vigoare.

(5) Comisia socială se constituie ori de câte ori va fi necesar.

Art.6 (1) În urma analizării cererilor pentru repartizarea unei locuințe pentru tineri, destinate închirierii, comisia socială va prezenta consiliului local al comunei Timișești lista solicitanților care au acces la locuințele pentru tineri, destinate închirierii, precum și propuneri privind ordinea și modul de soluționare a cererilor, luându-se în considerare folosirea spațiului locativ existent, precum și construirea de locuințe noi în condițiile legii și ale norme metodologice (art.15 alin.(1) din H.G. nr.962/2001).

(2) Analizarea cererilor și stabilirea listei de priorități în soluționarea acestora se fac până la sfârșitul lunii februarie a anului respectiv, luându-se în considerare cererile depuse până la sfârșitul anului precedent (art.15 alin.(1) din H.G. nr.962/2001).

(3) Cererile depuse după perioada prevăzută la art.6 alin. (2) din prezentul regulament vor fi analizate de către comisia socială la întocmirea următoarei liste de priorități.

(4) Solicitantul are obligația să aducă la cunoștința comisiei sociale orice modificare survenită față de situația inițială (nașterea unui copil, căsătorie, divorț, schimbarea domiciliului, venituri, etc.) prin depunerea unei **cereri de completare** (potrivit **formularului F2** la prezentul regulament) a dosarului înregistrat conform art.4 alin.(4) din prezentul regulament.

Art.7(1) În vederea întocmirii **listei de priorități**, comisia socială va completa **Fișa de calcul a punctajului** prevăzută în **formularul F3** la prezentul regulament, pentru fiecare solicitant aflat pe lista solicitanților care au acces la locuințele pentru tineri, destinate închirierii.

(2) Solicitanții se trec pe lista de priorități în ordinea descrescătoare a punctajului obținut de către cei aflați pe lista solicitanților care au acces la locuințele pentru tineri, destinate închirierii. În cazul punctajului egal, departajarea se face în funcție de vechimea cererii solicitantului, luând în considerare data efectivă a înregistrării cererii (zi/lună/an), având în acest caz, prioritate, solicitantul a cărui cerere are vechimea cea mai mare. În cazul în care departajarea nu se poate efectua nici în baza acestor criterii, au prioritate solicitanții care au punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (stare civilă și stare de sănătate actuală).

(3) Lista de priorități se reface ori de câte ori este cazul, dacă în anul respectiv urmează să se finalizeze și să se repartizeze locuințe noi pentru tineri, destinate închirierii, dacă titularii cererilor de locuințe înscrși în lista aprobată inițial nu mai îndeplinesc criteriile de acces la locuință sau dacă există locuințe rămase vacante. Pentru refacerea listei de priorități se iau în considerare cererile depuse până la sfârșitul lunii anterioare aprobării acesteia (art.15 alin.(2) din H.G. nr.962/2001).

(4) Solicitanții înscrși în lista de priorități, care nu acumulează un punctaj suficient în vederea repartizării unei locuințe în limita fondului disponibil în anul respectiv, pot primi repartiții în anii următori, în limita fondului disponibil din anul respectiv și în noua ordine de prioritate stabilită.

(5) Lista de priorități și lista solicitanților care au acces la locuințe se aprobă prin hotărârea consiliului local al comunei Timișești (art.15 alin.(2¹) din H.G. nr.962/2001).

(6) Lista solicitanților care au acces la locuințe, lista de priorități, criteriile care au stat la baza stabilirii respectivelor liste, precum și hotărârile prin care au fost aprobate vor fi date publicității prin afișare într-un loc accesibil publicului (art.15 alin.(3) din H.G. nr.962/2001).

(7) Contestațiile cu privire la stabilirea accesului la locuințe, precum și la acordarea priorităților în soluționarea cererilor se vor adresa primarului comunei Timișești, în termen de 7 zile de la afișarea listelor prevăzute la art.7 alin.(5) din prezentul regulament. Soluționarea contestațiilor se va asigura în termen de 15 zile de la primire, în condițiile legii (art.15 alin.(4) din H.G. nr.962/2001).

Art. 8 (1) La data **repartizării** locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, solicitanții acestora au obligația să reconfirme îndeplinirea tuturor criteriilor de acces. Data la care se poate începe efectiv repartizarea locuințelor, este data preluării în administrare a locuințelor respective de către cei îndreptățiți, potrivit prevederilor art. 19¹ alin. (3) din H.G. nr.962/2001 (art. 15 alin. (5) din H.G. nr.962/2001).

(2) Depunerea **cererilor privind reconfirmarea** îndeplinirii criteriilor de acces și a **actelor** necesare conform **formularului F4** la prezentul regulament, se face la Registratura Primăriei Comunei Timișești în termen de 15 zile de la primirea repartiției, urmând ca acestea să fie repartizate către compartimentul de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Timișești pentru întocmirea contractului de închiriere.

(3) Dacă solicitanții înscrși pe lista de repartizare nu se prezintă în termen de 15 zile de la primirea repartiției, în vederea reconfirmării documentelor solicitate pentru întocmirea contractului de închiriere, repartiția către aceștia își pierde valabilitatea.

(4) Simpla repartiție, neurmată de încheierea contractului de închiriere, nu conferă un drept locativ titularului; dreptul locativ se dobândește numai dacă actul de repartiție este urmat de încheierea contractului de închiriere, în condițiile prezentului regulament.

(5) Lista de repartizare se supune aprobării consiliului local al comunei Timișești și va fi dată publicității prin afișare la un loc accesibil publicului. Contestațiile cu privire la repartizarea locuințelor se adresează și se soluționează în condițiile prevăzute la art.7 alin.(7) din prezentul regulament (art.15 alin.(7) din H.G. nr.962/2001).

(6) Repartizarea efectivă a locuințelor se face către persoanele înscrise în lista de repartizare rămasă definitivă, urmărindu-se, după caz, repartizarea prioritară către persoane cu handicap și asigurarea spațiului locativ la care au dreptul solicitanții de locuințe, în ordinea descrescătoare a numerelor de camere (art.15 alin.(8) din H.G. nr.962/2001).

CAPITOLUL III **Contractul de închiriere**

Art. 9 (1) Contractul-cadru de închiriere pentru locuințele pentru tineri, destinate închirierii se regăsește în **anexa nr. 2** la prezentul act administrativ.

(2) Contractul de închiriere inițial se încheie în condițiile prevăzute la art.8 alin.(4) din Legea nr.152/1998 și va avea la bază repartitia și documentele reconfirmate ale solicitanților conform art.8 alin.(2) din prezentul regulament. Încheierea contractului de închiriere se va realiza de către serviciul de specialitate din cadrul administrației publice locale, în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin H.G. nr.962/2001, cu modificările și completările ulterioare (art.15 alin.(13) din H.G. nr.962/2001).

(3) Contractul de închiriere cuprinde clauze referitoare la:

- a) revizuirea cuantumului chiriei, în funcție de vârsta solicitantului;
- b) actualizarea anuală a cuantumului chiriei;
- c) aplicarea de penalități de 0,05%/zi din suma datorată, pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență;
- d) interzicerea cedării dreptului de folosință a locuinței, de către titularul contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului (art.15 alin.(13) din H.G. nr.962/2001).

(4) După încheierea contractelor de închiriere, chiriașii au obligația să transmită administratorilor locuințelor prevăzute la art.8 alin.(2) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, documentele cu privire la orice modificări intervenite în:

- a) starea civilă;
- b) numărul persoanelor aflate în întreținere;
- c) situația locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală (art.15 alin.(15) din H.G. nr.962/2001).

(5) Modificările intervenite în situațiile menționate la art.9 alin.(4) din prezentul regulament se aduc la cunoștință de către chiriași prin depunerea unei cereri de actualizare a dosarului de locuință deținută în calitate de titular/membru al contractului de închiriere conform **formularului F5** la prezentul regulament.

(6) Monitorizarea contractelor încheiate și verificarea îndeplinirii condițiilor pentru prelungirea contractelor se va face de către serviciul de specialitate din cadrul administrației publice locale.

Art.10 (1) Contractele de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinței și vor cuprinde clauze referitoare la recalcularea chiriei pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani, actualizarea anuală a cuantumului chiriei, în funcție de coeficientul de ponderare prevăzut la art.8 alin. (9) din Legea nr.152/1998, precum și rata anuală a inflației prevăzută la art.8 alin.(11) din Legea nr.152/1998. Nivelul maxim al chiriei nu poate depăși limitele prevăzute la art. 8 alin.(9¹) din Legea nr.152/1998 (art.8 alin.(4) din Legea nr.152/1998).

(2) După expirarea perioadei contractuale inițiale, **prelungirea** contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte 5 ani (art.8 alin.(5) din Legea nr.152/1998).

(3) Depunerea **cererii privind prelungirea** contractului de închiriere și a **actelor necesare** conform **formularului F6** la prezentul regulament, de către titularii de contracte de închiriere, se face la Registratura Primăriei Comunei Timișești până la împlinirea duratei/termenului de valabilitate a contractului de închiriere, urmând ca acestea să fie repartizate către serviciul de specialitate din cadrul administrației publice locale pentru întocmirea actului adițional de prelungire a contractului de închiriere.

(4) În cazul nedepunerii documentelor solicitate până la data ajungerii la termen a contractului de închiriere, serviciul de specialitate din cadrul administrației publice locale va fi în imposibilitatea prelungirii contractului de închiriere, conform prevederilor legale în vigoare.

(5) La data prelungirii contractelor de închiriere, titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada că nu au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală sau în localitățile în care a fost extinsă cuprinderea teritorială, după caz. În situația în care această condiție nu este îndeplinită, contractul de închiriere nu se mai prelungește. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare (art.15 alin.(16) din H.G. nr.962/2001).

(6) Cedarea dreptului de folosință a locuinței, repartizată în condițiile art.8 alin.(3) din Legea nr.152/1998, de către titularul contractului de închiriere este interzisă, sub sancțiunea rezilierii de drept

a contractului (art.8 alin.(12) din Legea nr. 152/1998).

(7) Locuințele prevăzute la art.8 alin.(2) din Legea nr.152/1998 se înregistrează în contabilitatea autorităților publice locale, care le au în administrare, cu respectarea prevederilor legale în materie, și se supun procedurilor de reevaluare și amortizare (art.8 alin.(15) din Legea nr.152/1998).

Art.11 (1) Chiria se stabilește de către administratorii locuințelor prevăzuți la art.8 alin.(2) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea prevederilor art.8 alin.(7)-(10) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și se utilizează ca model exemplul din anexa nr.16 la H.G. nr.962/2001 (art.15 alin.(23) din H.G. nr.962/2001).

(2) Administratorii locuințelor prevăzuți la art.8 alin.(2) din Legea nr.152/1998 stabilesc suprafețele construite pe locuințe, calculează chiria în baza modelului de calcul prevăzut în anexa nr.16 din H.G. nr. 962/2001 pentru fiecare locuință și aplică coeficienții de ponderare prevăzuți la art. 8alin. (8)-(9) din Legea nr.152/1998 pentru fiecare chirieș, fără a depăși nivelul maxim prevăzut la alin.(9¹) (art.8 alin.(10) din Legea nr.152/1998).

(3) Chiria stabilită potrivit prevederilor art.15 alin.(23) din H.G. nr.962/2001 se actualizează anual în condițiile art.8 alin.(11) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, utilizându-se ca model exemplul din anexa nr. 16 la H.G. nr. 962/2001 (art. 15 alin. (23¹) din H.G. nr.962/2001).

(4) Chiria stabilită potrivit prevederilor art.8 alin.(10) din Legea nr.152/1998 se actualizează anual cu rata inflației, în termen de 30 de zile de la data publicării ratei inflației comunicate de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior și, dacă este cazul, și în baza coeficientului prevăzut la art.8 alin.(9) din Legea nr.152/1998. Administratorii locuințelor prevăzuți la art.8 alin.(2) din Legea nr.152/1998 au obligația de a comunica A.N.L., în termen de 10 zile de la aprobarea chiriei actualizate, o situație detaliată cu privire la cuantumul chiriilor defalcate pe tipuri de apartamente și vârsta chirieșilor, precum și data scadentă a plății chiriei pentru fiecare chirieș (art.8 alin.(11) din Legea nr.152/1998).

(5) Pentru actualizarea anuală a cuantumului chiriei, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an, titularii contractelor de închiriere au obligația să transmită administratorilor locuințelor prevăzuți la art.8 alin.(2) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, documente din care să rezulte veniturile nete pe fiecare membru al familiei titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni (art.15 alin.(23²) din H.G. nr.962/2001).

(6) Depunerea **cererilor pentru actualizarea anuală a cuantumului chiriei** conform **formularului F7** la prezentul regulament, se face la Registratura Primăriei Comunei Timișești până la data de 31 ianuarie a fiecărui an, urmând ca acestea să fie repartizate către serviciul de specialitate din cadrul administrației publice locale pentru întocmirea actului adițional de modificare a chiriei la contractul de închiriere.

(7) Cuanumul chiriilor calculate conform art.15 alin.(23¹) din H.G. nr.962/2001 se stabilește anual, pentru fiecare locuință, în condițiile și în termenul prevăzut la art.8 alin.(11) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în funcție de documentele prevăzute la art.15 alin.(23²) din H.G. nr.962/2001. Administratorii locuințelor prevăzuți la art.8 alin.(2) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, au obligația de a comunica Agenției Naționale pentru Locuințe, în termen de 10 zile de la data aprobării chiriei actualizate, o situație detaliată cu privire la cuantumul chiriilor defalcate pe tipuri de apartamente și vârsta chirieșilor, precum și data scadentă a plății chiriei pentru fiecare chirieș (art.15 alin.(24) din H.G. nr.962/2001).

(8) Pentru locuințele prevăzute la art.8 alin.(2) din Legea nr.152/1998, din cuantumul chiriei stabilite după aplicarea coeficienților de ponderare prevăzuți la art.8 alin.(8) și alin.(9) din Legea nr.152/1998, suma reprezentând recuperarea investiției, prevăzută la art.8 alin.(7) lit.a) din Legea nr.152/1998, diminuată corespunzător, se virează, în termen de 30 de zile de la data la care plata chiriei devine scadentă, de către autoritățile administrației publice locale, în contul A.N.L. deschis la Trezoreria Statului și se utilizează pentru dezvoltarea fondului de locuințe prin A.N.L., iar orice întârziere atrage plata de penalități, conform prevederilor art.8 alin.(14) din Legea nr.152/1998. În vederea centralizării, de către A.N.L., a sumelor reprezentând recuperarea investiției din cuantumul chiriei, autoritățile administrației publice locale, care au în administrare locuințele descrise la art.8 alin.(2) din Legea nr.152/1998, au obligația de a transmite, lunar, situația centralizată cu sumele rezultate din recuperarea investiției, al cărei model se stabilește prin normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 – anexa nr.24 din H.G. nr.962/2001 (art.8 alin.(13) din Legea nr.152/1998).

(9) Nivelul maxim al chiriei, în funcție de venitul mediu net lunar pe membru de familie, nu va depăși cuantumul prevăzut la art.8 alin.(9¹) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare (art.15 alin.(24¹) din H.G. nr. 962/2001).

(10) În aplicarea prevederilor art.8 alin.(9³) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în situația în care titularii contractelor de închiriere nu prezintă documente din care să rezulte venitul mediu net lunar pe fiecare membru al familiei, în termenul stabilit de administratorii locuințelor pentru calcularea cuantumului chiriei sau pentru actualizarea anuală a chiriei realizată în condițiile legii, chiria calculată potrivit prevederilor art.15 alin. (23) și alin.(23¹) din H.G. nr.962/2001 se ponderează cu coeficienții prevăzuți la art.8 alin.(8) din lege, fără a se aplica coeficientul de ponderare de la art.8 alin.(9) din lege și prevederile art.15 alin.(24¹) din H.G. nr.962/2001 (art.15 alin.(24²) din H.G. nr.962/2001).

(11) În situația în care titularii contractelor de închiriere nu prezintă documente din care să rezulte venitul mediu net lunar pe membru de familie, în termenul stabilit de administratorii locuințelor pentru calcularea cuantumului chiriei sau pentru actualizarea anuală a chiriei realizată în condițiile legii, chiria calculată potrivit prevederilor art.8 alin.(7) din Legea nr.152/1998 se ponderează cu coeficienții prevăzuți la art.8 alin.(8) și alin.(8¹) din Legea nr.152/1998, fără a se aplica coeficientul de ponderare de la art.8 alin.(9) și prevederile alin.(9¹) din Legea nr.152/1998 (art.8 alin.(9³) din Legea nr.152/1998).

(12) Neplata la termen a chiriei atrage o penalitate de 0,05% 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. Începând cu acea zi, debitorul va fi de drept pus în întârziere fără nici o formalitate.

(13) În aplicarea prevederilor art.8 alin.(13) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sumele reprezentând recuperarea investiției din cuantumul chiriei, diminuate corespunzător după aplicarea coeficienților de ponderare prevăzuți la art.8 alin.(8) și alin.(9) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se înregistrează în contul deschis pe seama consiliilor locale ale comunelor, orașelor, municipiilor, respectiv ale sectoarelor municipiului București, consiliilor județene, Consiliului General al Municipiului București, la unitățile Trezoreriei Statului, precum și pe seama instituțiilor administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau a unităților aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor instituții, la unitățile Trezoreriei Statului, conform structurii prevăzute în anexa nr.10 "Clasificația indicatorilor privind bugetul instituțiilor publice și activităților finanțate integral sau parțial din venituri proprii" la Ordinul ministrului finanțelor publice nr.1.954/2005 pentru aprobarea Clasificației indicatorilor privind finanțele publice (art.15 alin.(25) din H.G. nr.962/2001).

(14) Sumele obținute din recuperarea investiției din cuantumul chiriei, prevăzute la art. 15 alin. (25) din H.G. nr.962/2001, se virează, în termen de maximum 30 de zile de la data la care plata chiriei devine scadentă, de către administratorii locuințelor prevăzuți la art.8 alin.(2) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în contul Agenției Naționale pentru Locuințe deschis în acest sens la unitățile Trezoreriei Statului, conform structurii prevăzute în anexa nr.10 «Clasificația indicatorilor privind bugetul instituțiilor publice și activităților finanțate integral sau parțial din venituri proprii» la Ordinul ministrului finanțelor publice nr.1.954/2005. Operațiunea se efectuează prin ordin de plată pentru Trezoreria Statului și se utilizează pentru dezvoltarea fondului de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe, iar orice întârziere atrage plata de penalități, conform prevederilor legale în vigoare (art.15 alin.(26) din H.G. nr.962/2001).

(15) Penalitățile de întârziere prevăzute la art.15 alin.(26) din H.G. nr.962/2001, datorate Agenției Naționale pentru Locuințe pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență, reprezintă 0,05%/zi din suma datorată, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate. Penalitățile se calculează în condițiile legii fără a se lua în calcul prima zi, precum și ziua îndeplinirii obligației de plată a chiriei, cu respectarea art.2.553 din Legea nr.287/2009, republicată, cu modificările ulterioare (art.15 alin.(27) din H.G. nr.962/2001).

Art.12(1) Contractul de închiriere cuprinde următoarele clauze referitoare la chirie:

- chiria lunară se achită în numerar la casieria Primăriei Comunei Timișești, accesaând site-ul ghiseul.ro sau prin transfer bancar, până la data de 20 afecărei luni, pentru luna în curs.
- după împlinirea vârstei de 35 de ani a titularului de contract, se va proceda la recalcularea chiriei, precum și actualizarea anuală a cuantumului chiriei.
- chiria se modifică potrivit actelor normative ce intervin după încheierea contractului.
- în situația în care, ulterior încheierii contractului de închiriere, se vor constata diferențe în ceea ce privește suprafața locuinței, părțile convin, de comun acord, să modifice corespunzător chiria.
- neplata la termen a chiriei atrage o penalitate de 0,05% 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. Începând cu acea zi, debitorul va fi de drept pus în întârziere fără nici o formalitate.

(2) Contractul de închiriere cuprinde următoarele clauze referitoare la obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului:

a) Proprietarul se obligă:

1. să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință,
2. să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței,
3. să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa clădirii, holuri, coridoare, subsoluri),
4. să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire și de preparare a apei calde, instalații electrice de gaze, centrale termice, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie, etc.).

b) Chiriașul se obligă:

1. să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă,
2. să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorepunzătoare, 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,
3. să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere,
4. să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul brut al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere,
5. să predea proprietarului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței,
6. să folosească locuința exclusiv potrivit destinației prevăzute în prezentul contract,
7. să încheie separat cu furnizorii de utilități publice din zonă, contracte de furnizare individuale, să plătească întreaga chirie, precum și toate cheltuielile individuale și comune legate de întreținere, consum de gaz, apă, canal, energie termică, salubritate, menținerea curățeniei părților comune, cheltuielile de administrare a imobilului, etc, aferente perioadei în care ocupă locuința,
8. să nu subînchirieze locuința sau să cesioneze contractul de închiriere,
9. să nu efectueze modificări sau transformări neautorizate și fără acordul administratorului,
10. să apere locuința împotriva oricăror atingeri aduse de terți proprietății sau posesiei asupra acesteia,
11. să respecte toate normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de lege,
12. să răspundă pentru pagubele provocate de incendiu, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din caz fortuit, forța majoră, dintr-un defect de construcție ori prin propagarea focului de la o locuință vecină,
13. să restituie administratorului, la expirarea termenului contractual, locuința în aceeași stare în care a primit-o potrivit procesului verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței, precum și toate obiectivele de inventar menționate în acel proces verbal,
14. să nu folosească locuința drept sediu pentru diverse asociații familiale sau alte societăți comerciale înființate conform Legii nr. 31/1990,
15. să notifice administratorului dobândirea în proprietate de către el și/sau de către ceilalți membri de familie cu care locuiește împreună, a unei locuințe, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la data dobândirii,
16. să permită administratorului accesul în locuință în vederea efectuării de către acesta a lucrărilor de întreținere și reparații ce cad în sarcina sa, precum și a controalelor periodice privind verificarea modului de îndeplinire a obligațiilor contractuale. Anterior efectuării controlului, administratorul îl va înștiința pe chiriaș cu privire la data și orele în care acesta urmează să se efectueze.
17. să se constituie în Asociație aceasta constituind condiție suspensivă în executarea prezentului contract,
18. să încheie contracte în nume propriu cu furnizorii de utilități din zona (gaz metan, energie electrică, apă și canal, salubritate, etc.), care deservesc blocul.

(3) Contractul de închiriere cuprinde următoarele clauze referitoare la drepturile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului:

a) Drepturile locatarului/administratorului:

1. să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar/chiriaș asupra bunului pe durata închirierii, locatarul neputând fi obligat la despăgubiri,
2. să solicite locatarului/chiriașului să readucă bunul închiriat la starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrări fără acordul prealabil al locatarului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar,
3. să viziteze imobilul ori de câte ori este nevoie,
4. să verifice interiorul locuinței cu anunțarea prealabilă a chiriașului în prezența acestuia sau a altui membru major al familiei,
5. să verifice achitarea obligațiilor de plată ale chiriașului.

b) Drepturile locatarului/chiriașului:

1. să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derulării contractului,
2. să facă modificări utile și necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia,
3. să efectueze lucrările majore de reparații ce se impun în cazul în care proprietarul, deși notificat, nu ia de îndată măsurile necesare pentru remedierea defecțiunilor, în cazuri urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea proprietarului putând fi făcută după începerea lucrărilor,
4. locatarul are dreptul de preferință la încheierea unui nou contract de închiriere a locuinței în condiții egale, acest drept nu operează în cazul în care chiriașul nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare,
5. locatarul are un drept de preferință la vânzarea locuinței.

(4) Contractul de închiriere cuprinde următoarele clauze referitoare la nulitatea și rezilierea contractului:

a) Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

1. Chiriașul este obligat să încheie o asigurare cu un asigurator impus de locator,
2. Se prevede răspunderea solidară sau indivizibilă a chiriașilor din apartamente diferite situate în același imobil, în cazul degradării elementelor de construcții și a instalațiilor, obiectelor și dotărilor aferente părților comune ale imobilului,
3. Chiriașul este obligat să recunoască sau să plătească în avans, cu titlu de reparații locative, sume stabilite pe baza estimărilor făcute exclusiv de locator,
4. Locatarul este îndreptățit să diminueze sau să suprimă, fără contraprestație echivalentă, prestațiile la care s-a obligat prin contract.

b) Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

1. În cazul în care chiriașul nu a achitat chiria, precum și cota parte la cheltuielile comune cel puțin 3 luni consecutive.
2. În cazul în care 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.
3. În cazul în care chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței.
4. În cazul în care chiriașul nu a respectat clauzele contractuale. Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești definitive, acesta fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract, precum și utilitățile aferente locuinței, până la data execuției efective a hotărârii de evacuare. Hotărârea judecătorească de evacuare precum și încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc împreună cu chiriașul.
5. În cazul în care chiriașul nu a ocupat locuința în termen de 3 luni de la data semnării procesului verbal de predare-primire a acesteia, din motive imputabile chiriașului.
6. În cazul dobândirii în proprietate de către chiriaș și/sau de către ceilalți membri ai familiei cu care locuiește o altă locuință.
7. În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere.
8. Ca urmare a expirării termenului contractului, în cazul în care nu se solicită prelungirea acestuia.

(5) Contractul de închiriere cuprinde următoarele clauze referitoare la încetarea contractului, respectiv contractul de închiriere va înceta în următoarele situații:

1. La expirarea duratei contractului.
2. În cazul dispariției bunului ce face obiectul prezentului contract.
3. Încetarea contractului nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente.

4. Încăzul în care interesul local o impune, prin denunțarea unilaterală decătore administrator, cu obligația acestuia de a notifica chiriașului intenția de denunțare unilaterală a contractului cu cel puțin 30 de zile înainte, cu precizarea expresă a motivelor pe care s-a fundamentat hotărârea sa.
5. Din inițiativa chiriașului, înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat, cu condiția notificării prealabile adresate administratorului cu cel puțin 30 de zile înainte.
6. În termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului acestuia, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.
7. În cazul decesului chiriașului descendenții și ascendenții chiriașului au dreptul, în termenul prevăzut la art. 6, să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, dacă sunt menționați în contract și dacă au locuit împreună cu chiriașul. Dispozițiile art. 323, alin. 3 din Legea 287 din 17 iulie 2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt aplicabile în privința soțului supraviețuitor.
8. Persoanele prevăzute la pct.7 de la art.12 alin.(5) din prezentul regulament, care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul chiriașului decedat. În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului, desemnarea se face de către administrator.
9. În privința obligației de restituire a bunului dat în locațiune, contractul încheiat pe durată determinată prin înscris sub semnătură privată, constituie, în condițiile legii, titlu executoriu la expirarea termenului.

(6) Contractul de închiriere cuprinde următoarele clauze referitoare la caracterul executoriu:

- Contractul de locațiune încheiat prin înscris sub semnătură privată, constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract sau, în lipsa acestora, prin lege.

(7) Contractul de închiriere cuprinde următoarele clauze convenite de părți:

- contractul se completează cu reglementările legale în materie. Orice modificare legislativă referitoare la obiectul contractului va atrage modificarea sau completarea corespunzătoare a acestuia.

- reclamațiile privitoare la disciplina contractuală, notificările și corespondența dintre părți se vor face în scris (scrisoare recomandată cu confirmarea primirii sau prin orice alt mijloc de comunicare care probează primirea).

- evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești definitive și chiriașul este obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data execuției efective a hotărârii de evacuare.

CAPITOLUL IV

Schimbul de locuințe și schimbarea locuinței

Art.13 (1) Depunerea **cererii de schimbare a locuinței cu o locuință vacantă de aceeași categorie și a actelor necesare** conform **formularului F8** la prezentul regulament, se face la Registratura Primăriei Comunei Timișești, urmând ca acestea să fie repartizate către serviciul de specialitate din cadrul administrației publice locale și supuse aprobării și adoptării către consiliul local al comunei Timișești.

(2) Serviciul de specialitate din cadrul administrației publice locale va proceda la analiza cererii de schimbare a locuinței, descrisă la art.13 alin.(1) din prezentul regulament, va verifica îndeplinirea condițiilor de scrise la art. 15 alin. (17) din H.G. nr.962/2001 și a situațiilor temeinic justificative descrise la art.15 alin.(19) din H.G. nr.962/2001, după care, dacă există locuință liberă de aceeași categorie și totodată solicitantul îndeplinește condițiile conform art.15 alin.(4) din prezentul regulament și situațiile temeinic justificative conform art.15 alin.(6) din prezentul regulament, va întocmi și înainta spre aprobare și adoptare către consiliul local al comunei Timișești schimbarea de locuință solicitată.

(3) Dacă există mai multe cereri de schimbare a locuinței cu o locuință vacantă de aceeași categorie, serviciul de specialitate din cadrul administrației publice locale va analiza cererile, îndeplinirea condițiilor descrise la art.15 alin.(4) din prezentul regulament și îndeplinirea situațiilor temeinic justificative descrise la art.15 alin.(6) din prezentul regulament, va centraliza locuințele de aceeași categorie libere și va propune fiecare locuință liberă spre atribuire prin schimbare, către solicitanți, în funcție de situația analizată.

(4) După analiza descrisă la art.13 alin.(3) din prezentul regulament, dacă există mai mulți solicitanți care îndeplinesc aceleași situații temeinic justificative, se efectuează **anchetă socială** pentru departajarea cererilor în ordinea vechimii cererilor depuse în acest sens. În cazul în care prin ancheta socială nu se poate realiza departajarea, aceasta se realizează prin luarea în considerare a vechimii cererilor depuse în acest sens.

(5) Dacă schimbarea locuinței descrisă în art.13 din prezentul regulament se aprobă de către consiliul local al comunei Timișești, titularul contractului de închiriere va reactualiza actele de la pct. 6, 7 și 8 din **actele necesare la formularul F8** la prezentul regulament, în termen de 15 zile de la

primirea hotărârii consiliului local al comunei Timișești, printr-o cerere (**formularul F5** la prezentul regulament) la Registratura Primăriei Comunei Timișești.

(6) În cazul în care solicitantul schimbării locuinței descrisă în art.13 din prezentul regulament nu se află în cel puțin una din situațiile temeinic justificative descrise la art.15 alin.(19) din H.G. nr.962/2001, serviciul de specialitate din cadrul administrației publice locale îi va comunica respingerea motivată a cererii privind schimbarea locuinței.

(7) Nu se admite schimbarea locuinței descrisă în art.13 din prezentul regulament dacă titularul contractului de închiriere figurează cu debite restante la chirie și/sau întreținere/utilități și/sau dacă contractul de închiriere a ajuns la termen.

(8) Se interzice schimbarea locuinței în baza unor înțelegeri care presupun obținerea unor beneficii cu titlu oneros.

(9) Titularul contractului de închiriere supus schimbării locuinței descrisă în art.13 din prezentul regulament, are obligația de a preda bunurile deținute prin contractul de închiriere în termen de 30 de zile de la adoptarea hotărârii descrise la art.13 alin.(2) din prezentul regulament, în bună stare și funcționale, cu întreg inventarul ce a fost menționat în procesul-verbal de predare-primire, anexă la contractul de închiriere inițial.

(10) Contractul de închiriere privind spațiul locativ supus schimbării locuinței își încetează aplicabilitatea după aprobarea hotărârii descrise la art.13 alin.(2) din prezentul regulament, prin întocmirea unui act adițional în acest sens, urmând a se încheia un nou contract de închiriere conform **anexei nr.3** la prezentul act administrativ, cu aceleași clauze prevăzute în capitolul III din prezentul regulament și cu aceeași dată limită de încetare a valabilității contractului, așa cum s-a stipulat în contractul inițial al titularului.

Art.14 (1) Depunerea **convenției/acordului, autentificat/-ă la un notar public, între doi chiriași** în vederea unui schimb de locuințe care fac parte din aceeași categorie și **actele necesare** conform **formularului F9** la prezentul regulament, se face la Registratura Primăriei Comunei Timișești, urmând ca acestea să fie repartizate către serviciul de specialitate din cadrul administrației publice locale și supuse aprobării și adoptării către consiliul local al comunei Timișești.

(2) Serviciul de specialitate din cadrul administrației publice locale va proceda la analiza convenției/acordului de schimb de locuințe descris la art.14 alin.(1) din prezentul regulament, va verifica îndeplinirea condițiilor descrise la art.15 alin.(17) din H.G. nr.962/2001 și a situațiilor temeinic justificative descrise la art.15 alin.(19) din H.G. nr.962/2001, pentru ambii solicitanți din convenție/acord, după care, dacă solicitanții îndeplinesc condițiile conform art.15 alin.(4) din prezentul regulament și situațiile temeinic justificative conform art. 15 alin.(6) din prezentul regulament, va întocmi și înainta spre aprobare și adoptare către consiliul local al comunei Timișești schimbul de locuințe solicitat.

(3) Dacă schimbul de locuințe descris în art.14 din prezentul regulament se aprobă de către consiliul local al comunei Timișești, titularii contractelor de închiriere vor reactualiza actele de la pct.6, 7 și 8 din **actele necesare la formularul F9** la prezentul regulament, în termen de 15 zile de la primirea hotărârii consiliului local al comunei Timișești, printr-o cerere (**formularul F5** la prezentul regulament) la Registratura Primăriei Comunei Timișești.

(4) În cazul în care unul sau ambii solicitanți ai schimbului de locuințe descris în art.14 din prezentul regulament, nu se află în cel puțin una din situațiile temeinic justificative descrise la art. 15 alin. (19) din H.G. nr.962/2001, serviciul de specialitate din cadrul Direcției Asistență Socială le va comunica respingerea motivată a convenției/acordului privind schimbul de locuințe.

(5) Nu se admite schimbul de locuințe descris în art.14 din prezentul regulament dacă unul sau ambii solicitanți figurează cu debite restante la chirie și/sau întreținere/utilități și/sau dacă contractul de închiriere a ajuns la termen.

(6) Se interzic schimburile de locuințe în baza unor înțelegeri care presupun obținerea unor beneficii cu titlu oneros.

(7) Titularii contractelor de închiriere supuse schimbului de locuințe descris în art.14 din prezentul regulament, au obligația de a preda bunurile deținute prin contractul de închiriere în termen de 30 de zile de la adoptarea hotărârii descrise la art.14 alin.(2) din prezentul regulament, în bună stare și funcționale, cu întreg inventarul ce a fost menționat în procesul-verbal de predare-primire, anexă la contractul de închiriere inițial.

(8) Contractele de închiriere privind spațiile locative supuse schimbului își încetează aplicabilitatea după aprobarea hotărârii descrise la art.14 alin.(2) din prezentul regulament, prin întocmirea unui act adițional în acest sens, urmând a se încheia noi contracte de închiriere conform **anexei nr. 3** la prezentul act administrativ, cu aceleași clauze prevăzute în capitolul III din prezentul

regulament și cu aceeași dată limită de încetare a valabilității contractului, așa cum s-a stipulat în contractul inițial al fiecărui titular.

Art.15 (1) În perioada de valabilitate a contractului de închiriere sau la prelungirea contractelor de închiriere, autoritățile administrației publice locale reevaluează starea civilă a chiriașilor și numărul de persoane aflate în întreținerea lor și, la solicitarea acestora, pot să realizeze un schimb de locuințe cu asigurarea exigențelor minimale prevăzute în anexa nr.1 la Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. **Schimbul de locuințe** se realizează doar în cazul imobilelor aflate în exploatare, fiind exceptate locuințele noi. Unitățile locative supuse schimbului trebuie să facă parte din aceeași categorie de locuințe construite de A.N.L., iar schimbul reprezintă o convenție/un acord între doi chiriași. Autoritățile administrației publice locale pot dispune, cu respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **schimbarea locuinței** atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie (art.8 alin.(6) din Legea nr.152/1998).

(2) Schimbul de locuințe prevăzut la art.15 alin.(18) din H.G. nr.962/2001 și schimbarea locuinței prevăzută la art.15 alin.(19) din H.G. nr.962/2001 se pot realiza numai în cazul imobilelor aflate în exploatare și din aceeași categorie de locuințe construite de Agenția Națională pentru Locuințe, fiind exceptate locuințele noi, inclusiv în cazul imobilelor situate în unități administrativ-teritoriale diferite (art.15 alin.(20) din H.G. nr.962/2001).

(3) În aplicarea prevederilor art.8 alin.(2) teza a doua și alin.(6) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, locuințele rămase vacante pe perioada exploatării acestora în regim de închiriere pot fi supuse schimbului de locuință în condițiile prevăzute la art.15 alin. (17) și alin.(19) din H.G. nr.962/2001 dacă există astfel de solicitări. Locuințele devenite vacante după efectuarea schimbului de locuințe și locuințele devenite vacante pentru care nu există solicitări de schimb se repartizează solicitanților care au înregistrate cereri în condițiile prevederilor art. 14 alin. (1) și alin.(2) din H.G. nr.962/2001 și care îndeplinesc criteriile de acces adoptate în condițiile prevederilor art.14 alin. (7) din H.G. nr.962/2001. Repartizarea acestor locuințe se face în ordinea stabilită prin lista depriorităti, întocmită sau refăcută în condițiile prevederilor art.14 alin.(1) și alin.(2) din H.G. nr.962/2001 (art.15 alin.(9) din H.G. nr.962/2001).

(4) La prelungirea contractelor de închiriere și în perioada de valabilitate a contractului de închiriere, dacă se solicită un schimb de locuință, sau schimbarea locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie, administratorii locuințelor prevăzuți la art.8 alin.(2) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, au obligația să verifice documentele prevăzute la art.15 alin.(15) din H.G. nr.962/2001 (stare civilă; număr persoane aflate în întreținere; situația locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală) și îndeplinirea condițiilor prevăzute la art.15 alin.(16) din H.G. nr.962/2001 (La data prelungirii contractelor de închiriere, titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada că nu au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală sau în localitățile în care a fost extinsă cuprinderea teritorială, după caz. În situația în care această condiție nu este îndeplinită, contractul de închiriere nu se mai prelungește. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare) (art.15 alin.(17) din H.G. nr.962/2001).

(5) După efectuarea verificării prevăzute la art.15 alin.(17) din H.G. nr.962/2001, la solicitarea chiriașilor, administratorii locuințelor pot realiza un schimb de locuințe, în condițiile art.8 alin.(6) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu asigurarea exigențelor minimale prevăzute în anexa nr.1 la Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în baza unei **acord/convenții între chiriași**, potrivit legii (art.15 alin.(18) din H.G. nr.962/2001).

(6) După efectuarea verificării prevăzute la art.15 alin.(17) din H.G. nr.962/2001, în situații temeinic justificate, administratorii locuințelor prevăzuți la art.8 alin.(2) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pot dispune, cu respectarea prevederilor Legii nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, schimbarea locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie. Sunt considerate situații temeinic justificate situațiile în care:

a) se constată că titularului contractului de închiriere i s-a modificat starea civilă și/sau numărul persoanelor aflate în întreținere;

b) la repartiție nu s-au putut asigura suprafețele minimale în raport cu numărul de persoane;
c) și-a schimbat locul unde își desfășoară activitatea într-o altă unitate administrativ-teritorială (art.15 alin.(19) din H.G. nr.962/2001).

(7) În cazul în care schimbul de locuințe prevăzut la art.15 alin.(18) din H.G. nr.962/2001 se realizează între locuințe amplasate în unități administrativ-teritoriale diferite, este necesar acordul ambelor autorități ale administrației publice locale care dețin locuințele în administrare (art. 15 alin. (21) din H.G. nr.962/2001).

(8) În cazul în care se solicită schimbarea locuinței, potrivit prevederilor art.15 alin.(19) din H.G. nr.962/2001, dintr-o unitate administrativ-teritorială cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie situată în altă unitate administrativ-teritorială, este necesar acordul ambelor autorități ale administrației publice care dețin locuințele în administrare, iar schimbarea locuinței se poate face numai în situația în care repartizarea locuinței nu s-a putut realiza în condițiile art.15 alin.(9) din H.G. nr.962/2001 (art.15 alin.(22) din H.G. nr.962/2001).

Președintele de ședință,

.....
.....
(prenumele și numele)

Contrasemnează:
Secretar general,
Nistor Corina-Maria

Inițiatorul
proiectului de hotărâre
Primar,
Vasile MĂRCULEȚ

CRITERII
pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe
și în repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii,
în comuna Timișești

A. Criterii de acces la locuință:

1. Titularul cererii de repartizare a unei locuințe pentru tineri, destinată închirierii, trebuie să fie major, în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii, și să poată primi repartiție pentru locuință în cel mult 60 de luni de la împlinirea acestei vârste.

Cererea de locuință se efectuează numai individual și în nume propriu.

2. Titularul cererii de locuință și ceilalți membri ai familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - trebuie să nu dețină și să nu fi deținut o altă locuință în proprietate și/sau să nu fie beneficiarul unei alte locuințe cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, atât în comuna Timișești, cât și, după caz, în localități situate pe o rază de 50 km. față de comuna Timișești.

NOTĂ: *Restricția referitoare la nedeținerea unei locuințe în proprietate nu are în vedere locuințele înstrăinate în urma unei acțiuni de partaj sau locuințele trecute în proprietatea statului în mod abuziv și care nu au fost retrocedate în natură. Restricția nu se aplică în cazul deținerii cu chirie a unui spațiu locativ în cămine de familști sau nefamilști, și nici chiriașilor din locuințele preluate abuziv de stat și care fac obiectul unor solicitări de retrocedare sau care sunt retrocedate către foștii proprietari. Prin cămine de familști sau nefamilști se înțeleg clădirile dotate cu camere de locuit individuale și cu dependințele, dotările și utilitățile comune. De asemenea, restricția nu se aplică în situația în care titularul cererii de locuință și ceilalți membri ai familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - dețin, alături de alte persoane, cote-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii.*

3. Titularul cererii de locuință trebuie să își desfășoare activitatea în comuna Timișești, sau în alte localități situate în limita a 50 km de comuna Timișești.

NOTĂ: *Solicitanții care își desfășoară activitatea în afara comunei Timișești trebuie să facă dovada că au domiciliul stabil de cel puțin un an în comuna Timișești.*

4. Repartizarea locuințelor se face în limita fondului disponibil, luându-se în considerare atât locuințele libere din fondul existent, cât și locuințele ce urmează a fi finalizate în cadrul unor obiective de investiții aprobate și cuprinse în programul de

construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii.

NOTĂ: Lista de priorități se stabilește ori de câte ori este cazul, dacă în anul respectiv urmează să se finalizeze și să se repartizeze locuințe noi pentru tineri, destinate închirierii, dacă titularii cererilor de locuințe înscrși în lista aprobată inițial nu mai îndeplinesc criteriile de acces la locuință sau dacă există locuințe pentru tineri rămase vacante.

Solicitanții înscrși în lista de priorități, cu respectarea criteriilor de la pct. 1, 2, și 3, care nu pot beneficia de repartizarea unei locuințe în limita fondului disponibil în anul respectiv, pot primi repartiții în anii următori, în limita fondului disponibil în fiecare an și în noua ordine de prioritate stabilită.

B. Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj:

Nr. crt.	CRITERII DE IERARHIZARE	PUNCTAJ
1.	SITUAȚIA LOCATIVĂ ACTUALĂ	
1.1	Chiriaș în spațiu din fond locativ privat	10 p
1.2	Tolerat în spațiu	7 p
1.3	Suprafața locuibilă deținută (cu chirie, tolerat în spațiu): - mp/locatar	
	a) mai mare de 15 mp și până la 18 mp inclusiv	5 p
	b) mai mare de 12 mp și până la 15 mp inclusiv	7 p
	c) 8 mp și până la 12 mp inclusiv	9 p
	d) mai mică de 8 mp	10 p
NOTĂ: În cazul celor tolerați în spațiu, toată suprafața locativă a imobilului se împarte la numărul total al locatarilor, în care sunt incluși și cei care nu fac parte din familia solicitantului de locuință, dar care locuiesc în același imobil. În cazul spațiilor locative închiriate, suprafața locativă deținută conform contractului de închiriere se împarte numai la numărul membrilor familiei solicitantului de locuință. La stabilirea numărului de membri ai familiei solicitantului de locuință se va avea în vedere componența familiei definită la lit. A pct. 2.		
2.	STAREA CIVILĂ ACTUALĂ	
2.1	Starea civilă	
	a) căsătorit	10 p
	b) necăsătorit	8 p
2.2	Nr. de persoane în întreținere	
a)	Copii	
	1 copil	2 p
	2 copii	3 p
	3 copii	4 p
	4 copii	5 p
	mai mult de 4 copii	5 p + 1 p pentru fiecare copil în plus
b)	Alte persoane indiferent de numărul acestora	2 p
3.	STAREA DE SĂNĂTATE ACTUALĂ	
	Boala de care suferă solicitantul sau un alt membru al familiei ori aflat în întreținere necesită, potrivit legii,	2 p

	însoțitor sau o cameră în plus	
4.	VECHIMEA CERERII SOLICITANTULUI	
4.1	până la 1 an	1 p
4.2	între 1 și 2 ani	3 p
4.3	între 2 și 3 ani	6 p
4.4	între 3 și 4 ani	9 p
4.5	pentru fiecare an peste 4 ani	4 p
5.	NIVELUL DE STUDII ȘI/SAU PREGĂTIRE PROFESIONALĂ	
5.1	fără studii și fără pregătire profesională	5 p
5.2	cu școală generală, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă	8 p
5.3	cu studii medii, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă	10 p
5.4	cu pregătire profesională, prin studii medii sau profesionale de specialitate și/sau prin studii superioare de scurtă durată	13 p
5.5	cu studii superioare	15 p
<i>NOTĂ: Se va puncta ultimul nivel de studii încheiat și atestat conform legii</i>		
6.	SITUAȚII LOCTIVE SAU SOCIALE DEOSEBITE	
6.1	tinerii proveniți din case de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani	15 p
6.2	tineri care au adoptat sau adoptă copii	10 p
6.3	tineri evacuați din case naționalizate	5 p
7.	VENITUL MEDIU NET LUNAR/MEMBRU DE FAMILIE	
7.1	mai mic decât salariul minim pe economie	15 p
7.2	între salariul minim pe economie și salariul mediu net pe economie	10 p

NOTE:

– Criteriile de ierarhizare stabilite prin punctaj se aplică numai solicitanților de locuință care au îndeplinit în totalitate criteriile specificate la lit. A de mai sus.

– În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați în funcție de situația locativă constatată la data efectivă a repartizării locuințelor, având prioritate, numai în acest caz, solicitanții a căror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă. Dacă nici acest criteriu nu este suficient, departajarea se poate face în funcție de vechimea cererii solicitantului, luându-se în considerare data efectivă a înregistrării cererii (ziua/luna/anul), având prioritate în acest caz solicitantul a cărui cerere are vechime mai mare. În cazul când departajarea nu se poate efectua nici în baza acestor criterii, au prioritate solicitanții care au punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (starea civilă + starea de sănătate actuală).

**CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE
PENTRU LOCUINȚELE PENTRU TINERI, DESTINATE ÎNCHIRIERII**

Având în vedere:

- Prevederile **Legii nr. 152/1998** privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile **art. 1777** și urm. din **Noul Cod Civil**;
- Prevederile **H.G. nr. 962/2001** privind Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile **H.C.L.** privind repartizarea unor locuințe;
- Repartiție nr. /

Între,

COMUNA TIMIȘEȘTI, cu sediul în sat TIMIȘEȘTI, str. Neamțului nr. 83, județul Neamț, CUI 2614252, reprezentată legal prin dl. primar Mărculeț Vasile, în calitate de locator, pe de o parte,

Și

Domnul/doamna, cu domiciliul în loc., str., nr., bl., sc. (tronsoan), etaj , ap., comuna, județul, legitimat/ă cu CI/BI seria nr., eliberată la data de de, C.N.P. , nr. telefon în calitate de chiriaș, în baza Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

A. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din sat Timișești, str. Brutăriei, nr. 2 , bl., sc. (tronsoan), etaj, ap., comuna Timișești, jud. Neamț, compusă din camere în suprafață de m², dependințe în suprafață de m², balcoane în suprafață de m², folosite în exclusivitate.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membrii familiei menționați în comunicarea de închiriere, astfel:

1. – TITULAR CONTRACT
2. -
3. -
4. -

Locuința descrisă la cap. A se predă în stare de folosință, cu instalațiile și

inventarul prevăzute în procesul verbal de predare – primire încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

Termenul de închiriere este de la data de până la data de

După expirarea acestei perioade, prelungirea contractului de închiriere se face cu acordul părților.

Dacă, după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, până la data depunerii de către locatar a documentelor necesare prelungirii exprese, dar nu mai mult de 1 an cu excepția cazului în care există pe rolul instanțelor de judecată o acțiune privind atribuirea beneficiului contractului de închiriere.

În cazul în care părțile nu convin asupra prelungirii contractului de închiriere, contractul încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

B. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI ÎNCHIRIATE

Chiria lunară este de lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum este stabilită în fișa de calcul a chiriei, care face parte integrantă din prezentul contract. **Chiria lunară se datorează începând cu data de și se achită în numerar la casieria Primăriei Comunei Timișești, accesând site-ul www.ghiseul.ro sau prin transfer bancar, până la data de 20 a fiecărei luni, pentru luna în curs.**

După împlinirea vârstei de 35 de ani a titularului de contract, se va proceda la recalcularea chiriei, precum și actualizarea anuală a cuantumului chiriei.

Chiria se modifică potrivit actelor normative ce intervin după încheierea contractului.

În situația în care, ulterior încheierii prezentului contract, se vor constata diferențe în ceea ce privește suprafața locuinței, părțile convin, de comun acord, să modifice corespunzător chiria, prevăzută la alin.(1).

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 30 (treizeci) de zile înainte de termenul scadent de plată.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalitate de 0,05% 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. Începând cu acea zi, debitorul va fi de drept pus în întârziere fără nici o formalitate.

C. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

a) Proprietarul se obligă:

1. să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
2. să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
3. să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa clădirii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);
4. să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, canalizare, instalații de încălzire central și de preparare a apei calde, instalații electrice, de gaze, centrale termice, instalații de colectare a deșeurilor, instalații

de antenă colectivă, telefonie, etc.).

b) Chiriașul se obligă:

1. să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă,
2. să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorepunzătoare, 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,
3. să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere,
4. să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul brut al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere,
5. să predea proprietarului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței,
6. să folosească locuința exclusiv potrivit destinației prevăzute în prezentul contract,
7. să încheie separat cu furnizorii de utilități publice din zonă, contracte de furnizare individuale, să plătească întreaga chirie, precum și toate cheltuielile individuale și comune legate de întreținere, consum de gaz, apă, canal, energie termică, salubritate, menținerea curățeniei părților comune, cheltuielile de administrare a imobilului, etc, aferente perioadei în care ocupă locuința,
8. să nu subînchirieze locuința sau să ceseze contractul de închiriere,
9. să nu efectueze modificări sau transformări neautorizate și fără acordul administratorului,
10. să apere locuința împotriva oricăror atingeri aduse de terți proprietății sau posesiei asupra acesteia,
11. să respecte toate normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de lege,
12. să răspundă pentru pagubele provocate de incendiu, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din caz fortuit, forța majoră, dintr-un defect de construcție ori prin propagarea focului de la o locuință vecină,
13. să restituie administratorului, la expirarea termenului contractual, locuința în aceeași stare în care a primit-o potrivit procesului verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței, precum și toate obiectivele de inventar menționate în acel proces verbal,
14. să nu folosească locuința drept sediu pentru diverse asociații familiale sau alte societăți comerciale înființate conform Legii nr. 31/1990,
15. să notifice administratorului dobândirea în proprietate de către el și/sau de către ceilalți membri de familie cu care locuiește împreună, a unei locuințe, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la data dobândirii,
16. să permită administratorului accesul în locuință în vederea efectuării de către acesta a lucrărilor de întreținere și reparații ce cad în sarcina sa, precum și a controalelor periodice privind verificarea modului de îndeplinire a obligațiilor contractuale. Anterior efectuării controlului, administratorul îl va înștiința pe chiriaș cu privire la data și orele în care acesta urmează să se efectueze.
17. să se constituie în Asociație aceasta constituind condiție suspensivă în executarea prezentului contract,
18. să încheie contracte în nume propriu cu furnizorii de utilități din zona (gaz metan, energie electrică, apă și canal, salubritate, etc.), care deservesc blocul.

D. DREPTURILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

a) Drepturile locatorului/administratorului:

1. să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar/chiriaș asupra bunului pe durata închirierii, locatorul neputând fi obligat la despăgubiri,
2. să solicite locatarului/chiriașului să readucă bunul închiriat la starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrări fără acordul prealabil al locatorului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar,
3. să viziteze imobilul ori de câte ori este nevoie,
4. să verifice interiorul locuinței cu anunțarea prealabilă a chiriașului în prezența acestuia sau a altui membru major al familiei,
5. să verifice achitarea obligațiilor de plată ale chiriașului.

b) Drepturile locatarului/chiriașului:

1. să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derulării contractului,
2. să facă modificări utile și necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia,
3. să efectueze lucrările majore de reparații ce se impun în cazul în care proprietarul, deși notificat, nu ia de îndată măsurile necesare pentru remedierea defecțiunilor, în cazuri urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea proprietarului putând fi făcută după începerea lucrărilor,
4. locatarul are dreptul de preferință la încheierea unui nou contract de închiriere a locuinței în condiții egale, acest drept nu operează în cazul în care chiriașul nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare,
5. locatarul are un drept de preferință la vânzarea locuinței.

E. NULITATEA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

a) Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

1. Chiriașul este obligat să încheie o asigurare cu un asigurator impus de locator,
2. Se prevede răspunderea solidară sau indivizibilă a chiriașilor din apartamente diferite situate în același imobil, în cazul degradării elementelor de construcții și a instalațiilor, obiectelor și dotărilor aferente părților comune ale imobilului,
3. Chiriașul se obligă să recunoască sau să plătească în avans, cu titlu de reparații locative, sume stabilite pe baza estimărilor făcute exclusiv de locator,
4. Locatorul este îndreptățit să diminueze sau să suprimă, fără contraprestație echivalentă, prestațiile la care s-a obligat prin contract.

b) Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

1. În cazul în care chiriașul nu a achitat chiria, precum și cota parte la cheltuielile comune cel puțin 3 luni consecutive.
2. În cazul în care 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.
3. În cazul în care chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței.
4. În cazul în care chiriașul nu a respectat clauzele contractuale. Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești definitive, acesta fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract, precum și utilitățile aferente locuinței, până la data execuției efective a hotărârii de evacuare. Hotărârea judecătorească de evacuare precum și încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc împreună cu chiriașul.

5. În cazul în care chiriașul nu a ocupat locuința în termen de 3 luni de la data semnării procesului verbal de predare-primire a acesteia, din motive imputabile chiriașului.
6. În cazul dobândirii în proprietate de către chiriaș și/sau de către ceilalți membri ai familiei cu care locuiește o altă locuință.
7. În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere.
8. Ca urmare a expirării termenului contractului, în cazul în care nu se solicită prelungirea acestuia.

F. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Contractul de închiriere va înceta:

1. La expirarea duratei contractului.
2. În cazul dispariției bunului ce face obiectul prezentului contract.
3. Încetarea contractului nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente.
4. În cazul în care interesul local o impune, prin denunțarea unilaterală de către administrator, cu obligația acestuia de a notifica chiriașului intenția de denunțare unilaterală a contractului cu cel puțin 30 de zile înainte, cu precizarea expresă a motivelor pe care s-a fundamentat hotărârea sa.
5. Din inițiativa chiriașului, înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat, cu condiția notificării prealabile adresate administratorului cu cel puțin 30 de zile înainte.
6. În termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului acestuia, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.
7. În cazul decesului chiriașului descendenții și ascendenții chiriașului au dreptul, în termenul prevăzut la art. 6, să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, dacă sunt menționați în contract și dacă au locuit împreună cu chiriașul. Dispozițiile art. 323, alin. 3 din Legea 287 din 17 iulie 2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt aplicabile în privința soțului supraviețuitor.
8. Persoanele prevăzute la pct.7 din prezentul capitol, care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul chiriașului decedat. În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului, desemnarea se face de către administrator.
9. În privința obligației de restituire a bunului dat în locațiune, contractul încheiat pe durată determinată prin înscris sub semnătură privată, constituie, în condițiile legii, titlu executoriu la expirarea termenului.

G. CARACTERUL EXECUTORIU

Contractul de locațiune încheiat prin înscris sub semnătură privată, constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract sau, în lipsa acestora, prin lege.

H. ALTE CLAUZE CONVENITE DE PĂRȚI

Prezentul contract se completează cu reglementările legale în materie. Orice modificare legislativă referitoare la obiectul prezentului contract va atrage modificarea sau completarea corespunzătoare a acestuia.

Reclamațiile privitoare la disciplina contractuală, notificările și corespondența dintre părți se vor face în scris (scrisoare recomandată cu confirmarea primirii sau prin orice alt mijloc de comunicare care probează primirea).

Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești definitive și chiriașul este obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data execuției

efective a hotărârii de evacuare.

Sunt anexe ale prezentului contract și fac parte din cuprinsul său: fișa de calcul a chiriei, fișa suprafeței locative închiriate, procesul-verbal de predare–primire, precum și actele adiționale ulterioare.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, în două exemplare originale, respectiv 1 exemplar la administrator, 1 exemplar la locatar.

LOCATOR
COMUNA TIMIȘEȘTI
PRIMAR,
.....

LOCATAR
.....

Anexa nr. 1 la Contractul de închiriere

FIȘĂ DE CALCUL

Pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței de închiriere deținută de

Loc. Timișești, str. Brutăriei nr. 2, sc. (tronson) , etaj, ap. , com. Timișești, jud. Neamț

Nr. Crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Calculul chiriei efective
0	<i>Numărul de camere</i>	
1	<i>Acd/ap. (mp) *</i>	
2	<i>Valoare de investiție locuință**</i>	
3	<i>Recuperarea investiției (amortizare)</i>	
4	<i>Cheltuieli administrare, întreținere, reparații curente și capitale (lei) 4 = 2 x 1,50%</i>	
5	<i>Cotă autorități publice (0,5% numai pentru tineri trecuți de 35 de ani) (lei) 5 = 2 x 0,50%</i>	
6	<i>Chirie netă anuală (lei) 6 = 3+4+5</i>	
6'	<i>Chirie netă anuală actualizată cu rata anuală a inflației (lei) 6' = (6x_____ %) + 6</i>	
7	<i>Chirie lunară (lei) 7 = 6' : 12</i>	
8	<i>Valoarea chiriei după ponderare rang localități (lei) *** 8 = 7 x 0,60</i>	
8a	<i>Media veniturilor nete obținute pe membru de familie</i>	
8b	<i>Coeficient ponderare pe venit raportat la salariul minim net pe economie</i>	
9	<i>Valoare chirie după ponderare venituri (lei) 9 = 8 x 8b</i>	
9a	<i>Excepții nivel maxim al chiriei conform art. 8 al. (9') din Legea nr. 152/1998 9a = 8a x _____ %</i>	
9b	<i>Valoare finală chirie 9b = 9 sau 9b = 9a</i>	

*Acd/ap reprezintă aria construită desfășurată/apartament

**Valoarea de investiție este valoarea determinată după stabilirea suprafeței construite desfășurate pe locuință comunicată de către Agenția Națională pentru Locuințe prin protocolul de predare-primire a imobilului

***Comună = rang IV – sate reședință de comună

LOCATOR
COMUNA TIMIȘEȘTI,
Primar,

.....

LOCATAR

.....

Anexa nr. 2 la Contractul de închiriere

SUPRAFEȚEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE

Comuna Timișești, sat Timișești, str. Brutăriei, bl., ap., jud. Neamț

- construcție din materiale – _____
- instalație electrică – _____

- canalizare – _____
- apă curentă – _____

A. Date privind locuința închiriată

<i>Nr. crt.</i>	<i>Denumirea încăperii</i>	<i>Suprafața</i>	<i>În folosință</i>	
			<i>Exclusivă</i>	<i>Comună</i>
1.	<i>Camere de locuit</i>			
2.	<i>Balcoane</i>			
3.	<i>Dependințe</i>			
4.				
5.				

B. Date privind membri de familie care locuiesc și gospodăresc împreună cu locatarul

<i>Nr. crt</i>	<i>Numele și prenumele</i>	<i>Calitatea membrului</i>	<i>Anul nașterii</i>	<i>C.N.P.</i>	<i>Adresa unității unde lucrează</i>	<i>Venitul</i>
1.						
2.						
3.						
4.						

LOCATOR
COMUNA TIMIȘEȘTI,
Primar,

.....

LOCATAR

.....

**PROCES-VERBAL
PREDARE - PRIMIRE A LOCUINȚEI**

Loc. Timișești, str. Brutăriei nr. 2, Tronson, etaj, ap., com. Timișești, jud. Neamț

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. / se încheie prezentul proces-verbal de predare–primire între **COMUNA TIMIȘEȘTI**, cu sediul în sat Timișești, str. Neamțului nr. 83 comuna Timișești, județul Neamț, în calitate de administrator, prin reprezentantul său **MĂRCULEȚ VASILE**, care **predă** și, în calitate de chiriaș, care **primește** în folosință locuința, având încăperile de locuit și dependințe, așa cum sunt specificate în fișa suprafeței locative închiriate.

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește locuința sunt următoarele:

- *pereții, dușumelele și tavanele* (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii) – stare normală
- *ușile, ferestrele* (vopsitoriile, încuietorile, druckerele, broaștele, cremoanele, etc.)- stare normală
- *instalația electrică* (prize, întrerupătoare, locuri de aplice, neoane, tabloul electric de siguranță individual, etc.) – stare normală
- *instalația sanitară* (duș, cadă, vase, scaune și capace wc, chiuvete, robinete) – stare normală

3. Acest proces-verbal s-a întocmit astăzi,, în dublu exemplar din care unul a fost predat chiriașului.

**AM PREDAT,
Primar,
Vasile MĂRCULEȚ**

.....

AM PRIMIT,

.....

LISTA DE REPARTIZARE
a locuințelor pentru tineri în regim de închiriere construite prin A.N.L. în localitatea
Timișești, județul Neamț
Apartament cu camere

Nr. crt.	Numele și prenumele Adresa	Nr. dosar	Punctaj realizat	Observații
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13.				
14.				

Notă: Lista de repartizare se întocmește separat pe numere de camere per unitate locativă solicitată.

Comisia socială de analiză :

1.
2.
3.
4.
5.

**LISTA DE PRIORITATE
pentru acordarea locuinței A.N.L.**

Nr. crt.	Numele și prenumele Adresa	Nr. dosar	Punctaj realizat	Observații
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13.				
14.				
15.				
16.				
17.				
18.				
19.				
20.				
21.				
22.				
23.				
24.				

Comisia socială de analiză :

1.
2.
3.
4.
5.

FIȘĂ DE ANCHETĂ SOCIALĂ

1. Date personale ale titularului de cerere pentru locuința A.N.L.

Numele și prenumele

Adresa

2. Situația locativă:

- chiriaș în spațiu din fondul locativ privat ☐

- tolerat în spațiu; ☐

3. Starea civilă :

- căsătorit: ☐

- necăsătorit: ☐

- alte situații: ☐

4. Membrii de familie și/sau alte persoane care locuiesc în același imobil:

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea
1.		
2.		
3.		
4.		

5. Suprafața locuibilă definită (cu chirie; tolerat în spațiu) m.p./locatar sau membru al familiei solicitantului:

a) Mai mare de 15 m.p. și până la 18 m.p. inclusiv

b) Mai mare de 12 m.p. și până la 15 m.p. inclusiv

c) Mai mare sau egală cu 8 m.p. și până la 12 m.p. inclusiv

d) Mai mică de 8 m.p.

6. Consemnări în cazul că situația locativă este sau poate deveni în mod iminent

gravă:

Data:

Întocmit,

Numele și prenumele.....

Funcția:

Semnătură:

Am luat la cunoștință,

Numele și prenumele:

Funcția:

Semnătura:

FIȘA SOLICITANTULUI DE LOCUINȚĂ A.N.L.

Dosar nr.

Numele și prenumele solicitantului

Vârsta (în ani la data depunerii cererii)

Adresa:.....

Situația locativă :

- chiriaș în spațiu din fond locativ privat
- tolerat în spațiu

Suprafața locuibilă deținută m.p./locatar

Starea civilă:

- căsătorit
- necăsătorit

Starea de sănătate:

- fără probleme de sănătate
- afecțiuni ale solicitanților sau membrului de familie care necesită însoțitor sau 1 cameră în plus

Data depunerii cererii:

Numărul de camere solicitat:

Nivelul de studii și/sau pregătire profesională:

Locul de muncă și localitatea unde își desfășoară activitatea:

Situații locative sau sociale deosebite:

- provenit din case de ocrotire socială:
- a adoptat sau adoptă copii
- evacuat din case naționalizate

Alte notificări:

LISTA SOLICITANȚILOR
care nu au acces la locuință (prin neîndeplinirea prevederilor
pct. A din criteriile – cadru anexa nr. 3)

Nr. crt.	Numele și prenumele Adresa	Nr. dosar/cerere	Data depunerii cererii	Observații
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13.				
14.				
15.				
16.				
17.				
18.				
19.				
20.				
21.				
22.				
23.				
24.				

Comisia socială de analiză:

1.
2.
3.
4.
5.

LISTA SOLICITANȚILOR
care au acces la locuință (prin îndeplinirea prevederilor
pct. A din criteriile – cadru anexa nr. 3)

Nr. crt.	Numele și prenumele Adresa	Nr. dosar/cerere	Data depunerii cererii	Observații
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13.				
14.				
15.				
16.				
17.				
18.				
19.				
20.				
21.				
22.				
23.				
24.				

Comisia socială de analiză :

1.
2.
3.
4.
5.

REPARTIȚIE

Nr. din data de

În baza Hotărârii Consiliului Local Timișești nr. din data de
s-a repartizat cu titlul de închiriere locuința construită prin A.N.L. situată în loc.
Timișești, str. Brutăriei, nr. 2, bl. ANL, sc. (tronson), et., ap., com.
Timișești, județul Neamț.

D-lui(nei)

titular al dosarului de locuință A.N.L. nr.

Prezenta constituie actul justificativ de bază la încheierea contractului de închiriere.

Primar,
Vasile MĂRCULEȚ

Întocmit,

.....

CERERE PENTRU REPARTIZAREA UNEI LOCUINȚE PENTRU TINERI, DESTINATE ÎNCHIRIERII, ÎN COMUNA TIMIȘEȘTI

Subsemnatul/a născut la data de,
având actul de identitate C.I./B.I. seria nr., cu domiciliul/ reședința
actual(ă) în localitatea str., nr., bl., sc.
ap., număr de telefon, adresă de email
chiriaș/ tolerat în spațiu, proprietarul fiind

Starea civilă

Număr de membri în familie și alte persoane aflate în întreținere

Sunt de profesie cu locul de muncă în localitatea
..... la (instituția, societatea, unitatea)

Solicit să fiu luat în evidență pentru repartizarea unei locuințe pentru tineri
destinate închirierii construite prin A.N.L.

Număr de camere solicitat

Menționez că nici eu și nici membrii familiei nu deținem și nu am deținut o altă
locuință în proprietate și nu sunt beneficiarul unei alte locuințe pentru tineri destinată
închirierii în localitatea Timișești.

La prezenta cerere anexez următoarele acte:

.....
.....
.....
.....
.....

Data

Semnătura

.....

Nr. de telefon:

Domnului primar al Comunei Timișești, județul Neamț

DOCUMENTELE

**ce se depun la dosarul de solicitare a locuinței destinate închirierii , în comuna
Timișești, județul Neamț**

Cererea de la Formularul F1 din prezentul Regulament (întocmită în formă olografă de către solicitant) se va depune la Registratura Primăriei Comunei Timișești, împreună cu următoarele documente:

1. **Actul de identitate** al solicitantului și pentru toți membrii familiei acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținere – în copie
2. **Certificatul de naștere** al solicitantului și pentru toți membrii familie și/sau altor persoane aflate în întreținere – în copie;
3. **Certificatul de căsătorie** sau certificatele de deces, sentință de divorț, definitivă și executorie – în copie (dacă este cazul);
4. **Documente** din care să rezulte **luarea în întreținere** a altor persoane în condițiile legislației în domeniu, sentința judecătorească privind obligația întreținerii sau contract de întreținere autentificat notarial (dacă este cazul);
5. **Sentință de încredințare copii**, de stabilire a pensiei alimentare, actualizate, definitive și executorii – în copie (dacă este cazul);
6. Copie **contract de muncă** (titularizarea pe post în cazul celor din învățământ ordinul de repartee pentru rezidenți sau stagiați), cu ștampila angajatorului, cu precizarea "*conform cu originalul*", al solicitantului și pentru membrii majori ai familiei;
7. **Adeverința de la locul de muncă** al titularului de cerere din care să rezulte venitul brut, net lunar, sporurile permanente pentru solicitant și pentru membrii familiei acestuia, realizate în ultimele 12 luni – în original (sau, unde este cazul: cupon pensie pentru pensionari, veterani, vaduve de război) – în original;
8. **Documente** din care să reiasă faptul că titularul cererii de locuință își desfășoară activitatea în comuna Timișești și/sau pe o rază de 50 km față de comuna Timișești– în original;
9. **Declarație notarială** din care să rezulte că "Titularul cererii de locuință și ceilalți membri ai familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – nu dețin și nu au deținut o altă locuință în proprietate și/sau nu sunt beneficiarii unei alte locuințe cu chirie proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitate în comuna Timișești și/sau pe o distanță de până 50 km față de comuna Timișești.
10. **Contract de închiriere/subînchirieri** pentru domiciliul/reședința actuală a solicitantului, valabil, înregistrat la Administrația Finanțelor Publice - în cazul în

care solicitantul este chiriaș în spațiul din fondul locativ - privat - (în contract se va menționa în mod expres suprafața locuibilă) , sau **actul de proprietate** al imobilului în care locuiți (cu suprafața locativă) pentru persoanele care locuiesc la părinți sau sunt tolerați în spațiu – în copie (dacă este cazul);

11. Documente din care să rezulte **suprafața locuibilă** deținută (cu chirie/tolerat în spațiu) m.p./ (contract de vânzare-cumpărare; schița locuinței; extras C.F; adeverința de impunere), dacă nu reiese din documentele menționate la nr. 10;
12. **Adeverință eliberată de către Asociația de proprietari** din care să rezulte numărul de persoane care figurează la întreținere, (după caz);
13. **Documente** din care să rezulte dacă solicitantul, un alt membru al familiei și/sau aflat în întreținere suferă de o boală care necesită potrivit legii, însoțitor sau o cameră în plus, **certificat medical** (dacă este cazul) **semnat de medicul de specialitate și de conducătorul instituției medicale**;
14. Documente din care să rezulte **nivelul de studii** și/sau pregătire profesională a titularului de cerere (diplomă; certificat; atestat, foaie matricolă; etc.);
15. **Declarație pe proprie răspundere** că va locui efectiv în locuința repartizată;
16. **Alte documente** sau înregistrări pe care le consideră necesare în sprijinul aplicării prevederilor criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererii.

Notă: După verificarea documentelor de la dosar și vizarea copiilor pentru conformitate cu originalul, actele în original se înapoiază titularului de dosar

pentru documentele menționate la **punctele 7-8 din prezenta anexă, nu este necesară prezentarea acestora separat/individual (pot fi cumulate, în funcție de formatul unității în care își desfășoară activitatea).*

**CERERE DE COMPLETARE A DOSARULUI PRIVIND REPARTIZAREA UNEI LOCUINȚE
PENTRU TINERI, DESTINATE ÎNCHIRIERII, ÎN COMUNA TIMIȘEȘTI**

Domnule primar,

Subsemnatul (a) , domiciliat (ă) în
localitatea , str. , nr. , bl. ,
tronsoan , etaj , ap. , comuna , jud. ,

vă rog să-mi aprobați cererea prin care solicit **completarea dosarului privind
repartizarea unei locuințe pentru tineri, destinate închirierii** înregistrat sub nr.
..... din data

La prezenta cerere anexez următoarele acte:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

DATA

.....

SEMNĂTURA

.....

NUMĂR TELEFON:

FIȘĂ DE CALCUL
a punctajului total conform pct. B criterii – cadru anexa nr. 3
Dosar nr. Titular

Nr. crt.	CRITERII DE IERARHIZARE	PUNCTAJ	PUNCTAJ OBTINUT
1.	SITUAȚIA LOCATIVĂ ACTUALĂ		
1.1	Chiriaș în spațiu din fond locativ privat	10 p	
1.2	Tolerat în spațiu	7 p	
1.3	Suprafața locuibilă deținută (cu chirie, tolerat în spațiu): - mp/locatar		
	a) mai mare de 15 mp și până la 18 mp inclusiv	5 p	
	b) mai mare de 12 mp și până la 15 mp inclusiv	7 p	
	c) 8 mp și până la 12 mp inclusiv	9 p	
	d) mai mică de 8 mp	10 p	
NOTĂ: În cazul celor tolerați în spațiu, toată suprafața locativa a imobilului se împarte la numărul total al locatarilor, în care sunt incluși și cei care nu fac parte din familia solicitantului de locuință, dar care locuiesc în același imobil. În cazul spațiilor locative închiriate, suprafața locativă deținută conform contractului de închiriere se împarte numai la numărul membrilor familiei solicitantului de locuință. La stabilirea numărului de membri ai familiei solicitantului de locuință se va avea în vedere componența familiei definită la lit. A pct. 2.			
2.	STAREA CIVILĂ ACTUALĂ		
2.1	Starea civilă		
	a) căsătorit	10	
	b) necăsătorit	8 p	
2.2	Nr. de persoane în întreținere		
a)	Copii		
	1 copil	2 p	
	2 copii	3 p	
	3 copii	4 p	
	4 copii	5 p	
	mai mult de 4 copii	5p + 1p pentru fiecare copil în plus	
b)	Alte persoane indiferent de numărul acestora	2 p	
3.	STAREA DE SĂNĂTATE ACTUALĂ		
	Boala de care suferă solicitantul sau un alt membru al familiei ori aflat în întreținere necesită, potrivit legii, însoțitor sau o cameră în plus	2 p	
4.	VECHIMEA CERERII SOLICITANTULUI		
4.1	până la 1 an	1 p	

4.2	între 1 și 2 ani	3 p	
4.3	între 2 și 3 ani	6 p	
4.4	între 3 și 4 ani	9 p	
4.5	pentru fiecare an peste 4 ani	4 p	
5.	NIVELUL DE STUDII ȘI/SAU PREGĂTIRE PROFESIONALĂ		
5.1	fără studii și fără pregătire profesională	5 p	
5.2	cu școală generală, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă	8 p	
5.3	cu studii medii, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă	10 p	
5.4	cu pregătire profesională, prin studii medii sau profesionale de specialitate și/sau prin studii superioare de scurtă durată	13 p	
5.5	cu studii superioare	15 p	
NOTĂ: Se va puncta ultimul nivel de studii încheiat și atestat conform legii			
6.	SITUAȚII LOCTIVE SAU SOCIALE DEOSEBITE		
6.1	tinerii proveniți din case de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani	15 p	
6.2	tineri care au adoptat sau adoptă copii	10 p	
6.3	tineri evacuați din case naționalizate	5 p	
7.	VENITUL MEDIU NET LUNAR/MEMBRU DE FAMILIE		
7.1	mai mic decât salariul minim pe economie	15 p	
7.2	între salariul minim pe economie și salariul mediu net pe economie	10 p	
TOTAL PUNCTAJ			

Comisia socială de analiză:

1.
2.
3.
4.
5.

**CERERE RECONFIRMARE CRITERII DE ACCES LA LOCUINȚE PENTRU TINERI,
DESTINATE ÎNCHIRIERII, ÎN COMUNA TIMIȘEȘTI**

Domnule primar,

Subsemnatul (a), domiciliat (ă) în loc.
....., str., nr., bl., tronson
....., etaj, ap., comuna , jud., vă rog să-
mi aprobați cererea prin care solicit **reconfirmarea îndeplinirii criteriilor de acces la
locuințe pentru tineri, destinate închirierii.**

La prezenta cerere anexează următoarele acte:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

DATA

.....

SEMNĂTURA

.....

NUMĂR TELEFON:

CERERE DE ACTUALIZARE A DOSARULUI AFERENT CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE PENTRU LOCUINȚELE PENTRU TINERI, DESTINATE ÎNCHIRIERII, ÎN COMUNA TIMIȘEȘTI

Domnule primar,

Subsemnatul (a), domiciliat (ă) în localitatea, str., nr., bl. ANL, tronson ap., comuna, jud., în calitate de al contractului de închiriere pentru locuințele pentru tineri, destinate închirierii nr. /, valabil până la data de ce are ca obiect locuința situată în sat Timișești, str. Brutăriei, nr., bl., ap., jud. Neamț, solicit prin prezenta **completarea dosarului** aferent contractului de închiriere mai sus menționat.

La prezenta cerere anexează următoarele acte/modificări intervenite:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

DATA

.....

SEMNĂTURA

.....

NUMĂR TELEFON:

**CERERE DE PRELUNGIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE PENTRU LOCUINȚELE
PENTRU TINERI, DESTINATE ÎNCHIRIERII, ÎN COMUNA TIMIȘEȘTI**

Domnule primar,

Subsemnatul (a), domiciliat (ă) în localitatea, str., nr., bl., tronson, etaj, ap., comuna jud., în calitate de titular al contractului de închiriere pentru locuințele pentru tineri, destinate închirierii nr. /, valabil până la data de, ce are ca obiect locuința situată în comuna Timișești, str., nr., bl., tronson ap., comuna, jud. Neamț, solicit prin prezenta **prelungirea** contractului de închiriere mai sus menționat.

Locuința va fi folosită de către mine și familia mea compusă din:

_____	în calitate de _____,
_____	în calitate de _____,
_____	în calitate de _____,
_____	în calitate de _____,
_____	în calitate de _____,
_____	în calitate de _____,

La prezenta cerere anexez următoarele acte:

.....

DATA

.....

SEMNĂTURA

.....

NUMĂR TELEFON:

ACTE NECESARE PENTRU PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE PENTRU LOCUINȚELE PENTRU TINERI, DESTINATE ÎNCHIRIERII, ÎN COMUNA TIMIȘEȘTI

Cererea de la Anexa 17 din prezentul Regulament (întocmită în formă olografă de către solicitant) se va depune la Registratura Primăriei Comunei Timișești, împreună cu următoarele documente:

1. **Actul de identitate** al solicitantului și pentru toți membrii familiei acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținere – în copie
2. **Certificatul de naștere** al solicitantului și pentru toți membrii familie și/sau altor persoane aflate în întreținere – în copie;
3. **Certificatul de căsătorie** sau certificatele de deces, sentință de divorț, definitivă și executorie – în copie (dacă este cazul);
4. **Documente** din care să rezulte **luarea în întreținere** a altor persoane în condițiile legislației în domeniu, sentința judecătorească privind obligația întreținerii sau contract de întreținere autentificat notarial (dacă este cazul);
5. **Sentință de încredințare copii**, de stabilire a pensiei alimentare, actualizate, definitive și executorii – în copie (dacă este cazul);
6. **Declarație notarială** din care să rezulte că "Titularul cererii de locuință și ceilalți membri ai familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – nu dețin și nu au deținut o altă locuință în proprietate și/sau nu sunt beneficiarii unei alte locuințe cu chirie proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitate în comuna Timișești și/sau pe o distanță de până 50 km față de comuna Timișești.
7. **Adeverință eliberată de către Asociația de proprietari** din care să rezulte numărul de persoane care figurează la întreținere, (după caz);
8. **Documente** din care să rezulte dacă solicitantul, un alt membru al familiei și/sau aflat în întreținere suferă de o boală care necesită potrivit legii, însoțitor sau o cameră în plus, **certificat medical** (dacă este cazul) **semnat de medicul de specialitate și de conducătorul instituției medicale**);
9. **Alte documente** sau înscrisuri pe care le consideră necesare în sprijinul aplicării prevederilor criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea.

**CERERE PRIVIND ACTUALIZAREA ANUALĂ A CUANTUMULUI CHIRIEI PENTRU
TITULARII DE CONTRACTE DE ÎNCHIRIERE PENTRU LOCUINȚELE PENTRU TINERI,
DESTINATE ÎNCHIRIERII, ÎN COMUNA TIMIȘEȘTI**

Domnule primar,

Subsemnatul (a), domiciliat (ă) în localitate, str., nr....., bl., tronson etaj, ap., comuna jud., în calitate de titular al contractului de închiriere pentru locuințele pentru tineri, destinate închirierii nr. /, valabil până la data de, ce are ca obiectlocuința situată în comuna Timișești, sat Timișești, str. Brutăriei, nr. 2 , bl. ANL, tronson, etaj, ap., comuna Timișești, jud. Neamț, solicit prin prezenta completarea dosarului aferent contractului de închiriere mai sus menționat, în vederea **actualizării anuale a cuantumului chiriilor** potrivit art.15 alin.(231) și alin.(232) din H.G. nr.962/2001.

La prezenta cerere anexez următoarele documente privind **veniturile realizate**:

.....

Membrii majori care **NU realizează venituri** (se va specifica numele, prenumele și calitatea din contractul de închiriere):

.....

DATA

.....

SEMNĂTURA

.....

NUMĂR TELEFON:

CERERE PRIVIND SCHIMBAREA LOCUINȚEI CU O LOCUINȚĂ VACANTĂ DE ACEEAȘI CATEGORIE (LOCUINȚE PENTRU TINERI, DESTINATE ÎNCHIRIERII, ÎN COMUNA TIMIȘEȘTI)

Domnule primar,

Subsemnatul (a), domiciliat (ă) în localitate, str., nr....., bl., tronson etaj, ap., comuna jud., în calitate de titular al contractului de închiriere pentru locuințele pentru tineri, destinate închirierii nr. /, valabil până la data de, ce are ca obiectlocuința situată în comuna Timișești, sat Timișești, str. Brutăriei, nr. 2 , bl. ANL, tronson, etaj, ap., comuna Timișești, jud. Neamț, solicit prin prezenta aprobarea **schimbării locuinței cu o locuință vacantă** de aceeași categorie (locuință pentru tineri, destinată închirierii).

Situația temeinic justificativă (motivul) în care mă aflu, conform art.15 alin.(19) din H.G. nr.962/2001 și pentru care solicit schimbul de locuință este:

- a)se constată că titularului contractului de închiriere i s-a modificat starea civilă și/sau numărul persoanelor aflate în întreținere;
- b)la repartiție nu s-au putut asigura suprafețele minimale în raport cu numărul de persoane;
- c)și-a schimbat locul unde își desfășoară activitatea într-o altă unitate administrativ-teritorială.

La prezenta cerere anexez următoarele documente în susținerea solicitării mele:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

DATA

.....

SEMNĂTURA

.....

NUMĂR TELEFON:

ACTE NECESARE PRIVIND SCHIMBAREA LOCUINȚEI CU O LOCUINȚĂ VACANTĂ DE ACEEAȘI CATEGORIE (LOCUINȚE PENTRU TINERI, DESTINATE ÎNCHIRIERII, ÎN COMUNA TIMIȘEȘTI)

Cererea de la Formularul F8 din prezentul Regulament (întocmită în formă olografă de către solicitant) se va depune la Registratura Primăriei Comunei Timișești, împreună cu următoarele documente:

1. **Actul de identitate** al solicitantului și pentru toți membrii familiei acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținere - în copie (dacă au intervenit MODIFICĂRI);
2. **Certificatul de naștere** al solicitantului și pentru toți membrii familiei acestuia și/sau pentru alte persoane aflate în întreținere - în copie (dacă au intervenit MODIFICĂRI);
3. **Certificat de căsătorie** sau certificate de deces, sentință de divorț, definitivă și executorie - în copie (dacă este cazul și dacă au intervenit MODIFICĂRI);
4. **Documente** din care să rezulte **luarea în întreținere** a altor persoane în condițiile legislației în domeniu, sentința judecătorească privind obligația întreținerii sau contract de întreținere autentificat notarial - în copie (dacă este cazul și dacă au intervenit MODIFICĂRI);
5. **Sentință de încredințare copii**, de stabilire a pensiei alimentare, actualizate, definitive și executorii - în copie (dacă este cazul și dacă au intervenit MODIFICĂRI);
6. **Declarație notarială** din care să rezulte că "Titularul cererii de locuința și ceilalți membri ai familiei acestuia - soț/soție, copii si/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - nu dețin si nu au deținut o altă locuință în proprietate si/sau nu sunt beneficiarii unei alte locuințe cu chirie proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitate în comuna Timișești și/sau pe o distanță de până 50 km față de comuna Timișești.
7. **Adeverință eliberată de către Asociația de Proprietari** care să ateste faptul că nu înregistrați debite restante la întreținere - în original;
8. **Ultima factură și ultima chitanță** de la furnizorii de apă/energie electrică/gaz/salubritate (unde este cazul);
9. **Acte medicale**/certificat de încadrare în grad de handicap - în copie (dacă este cazul și dacă au intervenit MODIFICĂRI);
10. **Alte acte** justificative sau înscrisuri pe care titularul cererii le consideră necesare la schimbul de locuințe.

**CONVENȚIE/ACORD
ÎNTRE CHIRIAȘI PRIVIND SCHIMBUL DE LOCUINȚE CARE FAC PARTE DIN ACEEAȘI
CATEGORIE (LOCUINȚE PENTRU TINERI, DESTINATE ÎNCHIRIERII, ÎN COMUNA
TIMIȘEȘTI)**

Domnule primar,

A. Subsemnatul (a), domiciliat (ă) în localitatea....., str., nr., bl., sc. (tronso), etaj, ap., comuna, jud., în calitate de titular al contractului de închiriere pentru locuințele pentru tineri, destinate închirierii nr. /, valabil până la data de, ce are ca obiect locuința situată în comuna Timișești, sat Timișești, str. Brutăriei, nr. 2, bl. ANL, sc. (tronso), etaj, ap., jud. Neamț, solicit prin prezenta aprobarea **schimbului de locuințe** cu locuința de aceeași categorie (locuințe pentru tineri, destinate închirierii) situată în loc. Timișești, str., nr., bl., sc. (tronso), etaj, ap. _____, comuna Timișești, jud. Neamț.

Am luat la cunoștință de dispozițiile legii în sensul că odată cu aprobarea schimbului subsemnații, ne substituim în drepturile și obligațiile în legătură cu întreținerea, repararea și folosirea fondului locativ, stabilite de Legea nr.114/1996 republicată și de H.G. nr.1275/2000. Declar că în baza înțelegerii nu am obținut nici un beneficiu cu titlu oneros.

Situația temeinic justificativă (motivul) în care mă aflu, conform art.15 alin.(19) din H.G. nr. 962/2001 și pentru care solicit schimbul de locuință este:

- a) se constată că titularului contractului de închiriere i s-a modificat starea civilă și/sau numărul persoanelor aflate în întreținere;
- b) la repartiție nu s-au putut asigura suprafețele minimale în raport cu numărul de persoane;
- c) și-a schimbat locul unde își desfășoară activitatea într-o altă unitate administrativ-teritorială.

La prezenta cerere anexez următoarele documente în susținerea solicitării mele:

.....
.....
.....

DATA

.....

SEMNĂTURA

.....

NUMĂR TELEFON:

B. Subsemnatul (a), domiciliat (ă) în localitatea, str., nr., bl., sc. (tronsoan), etaj, ap., jud., în calitate de titular al contractului de închiriere pentru locuințele pentru tineri, destinate închirierii nr. /, valabil până la data de, ce are ca obiect locuința situată în comuna Timișești, sat Timișești, str. sat Timișești, str. Brutăriei, nr. 2, bl. ANL, sc. (tronsoan), etaj, ap., jud. Neamț, solicit prin prezenta aprobarea **schimbului de locuințe** cu locuința de aceeași categorie (locuințe pentru tineri, destinate închirierii) situată în loc. Timișești, str., nr., bl., sc. (tronsoan), etaj, ap. _____, comuna Timișești, jud. Neamț. Am luat la cunoștință de dispozițiile legii în sensul că odată cu aprobarea schimbului subsemnații, ne substituim în drepturile și obligațiile în legătură cu întreținerea, repararea și folosirea fondului locativ, stabilite de Legea nr.114/1996 republicată și de H.G. nr.1275/2000. Declar că în baza înțelegerii nu am obținut nici un beneficiu cu titlu oneros.

Situația temeinic justificativă (motivul) în care mă aflu, conform art.15 alin.(19) din H.G. nr. 962/2001 și pentru care solicit schimbul de locuință este:

- a) se constată că titularului contractului de închiriere i s-a modificat starea civilă și/sau numărul persoanelor aflate în întreținere;
- b) la repartitie nu s-au putut asigura suprafețele minimale în raport cu numărul de persoane;
- c) și-a schimbat locul unde își desfășoară activitatea într-o altă unitate administrativ-teritorială.

La prezenta cerere anexez următoarele documente în susținerea solicitării mele:

.....
.....
.....

DATA

.....

SEMNĂTURA

.....

NUMĂR TELEFON:

**CERERE ACTUALIZARE A DOSARULUI PRIVIND REPARTIZAREA UNEI LOCUINȚE
PENTRU TINERI, DESTINATE ÎNCHIRIERII, ÎN COMUNA TIMIȘEȘTI**

Domnule primar,

Subsemnatul (a) _____, domiciliat (ă) în loc. _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, ap. _____, comuna _____, jud. _____, **vă rog să-mi aprobați actualizarea dosarului pentru anul 20____, în vederea înscrierii în lista de priorități pentru repartizarea unei locuințe ANL.**

Menționez că familia mea (soț, soție și copii) este formată din _____ persoane, iar în prezent locuim:

a. ☐ Cu chirie (contract)

b. ☐ Tolați la : Părinți ☐ Rude ☐ Alte persoane ☐

la adresa: localitatea _____, str./sat _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, imobil care are o suprafață de _____ mp

La adresă locuiesc în total _____ persoane (membrii familiei solicitante împreună cu părinți, rude, alte persoane majore care gospodăresc împreună).

Atașez următoarele documente:

Telefon de contact: _____

Data ____/____/____

Semnătura _____

DOCUMENTELE

**necesare în vederea actualizării dosarului pentru repartizarea unei locuințe
ANL în regim de închiriere pentru tineri**

1. **Cerere actualizare** a dosarului de solicitare locuință;
2. Documente din care să rezulte **luarea în întreținere a altor persoane** în condițiile legislației în domeniu, sentință judecătorească ărivind obligația întreținerii sau contract de întreținere autentificat notarial (dacă este cazul);
3. **Adeverință de la locul de muncă** al titularului de cerere din care să rezulte salariul brut și net, însoțită de o copie după contractul de muncă (titularizarea pe post în cazul celor din învățământ, ordinul de repartizare pentru rezidenți sau stagiați). Copiile vor fi certificate pentru autenticitate de către unitatea emitentă a adeverinței; Adeverințe de la locul de muncă din care să rezulte salariul brut, salariul net, cupon pensie, cupon alocatie, adeverință de venit de la Administrația Finanțelor Publice (după caz) ale tuturor membrilor familiei care vor locui împreună în locuința de tip A.N.L;
4. Documente din care să rezulte dacă solicitantul, un alt membru al familiei și/sau aflat în întreținere **suferă de o boală** care necesită potrivit legii, însoțitor sau o cameră în plus, certificat medical (dacă este cazul) semnat de medicul de specialitate și de conducătorul instituției medicale
5. **Orice document** în măsură să dovedească modificări survenite de la ultima actualizare a dosarului de locuință (certificat de căsătorie, certificat de naștere copii, hotărâre de divorț, adeverințe medicale, diplomă de studii, etc.).

Notă: După verificarea documentelor de la dosar și vizarea copiilor pentru conformitate cu originalul, actele în original se înapoiază titularului de dosar