



CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BALC

HOTĂRÂREA NR. 77

din 26 iulie 2022

- privind **modificarea HCL nr.41/19.07.2019 privind aprobarea Regulamentului de repartizare și închiriere a locuințelor sociale din Comuna Balc, județul Bihor**, în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Având în vedere:

Referatul de aprobare nr.6842 din 19.07.2022 întocmită de primarul comunei Balc, dl. Sabău Sorin – Ionuț;

Proiectul de hotărâre privind modificarea HCL nr.41/19.07.2019 privind aprobarea Regulamentului de repartizare și închiriere a locuințelor sociale din Comuna Balc, județul Bihor

Raport de specialitate nr. 6843 din 19.07.2022 întocmit de d-na Badon Edith - Zita – referent în cadrul Biroului finanțe, contabilitate, impozite și taxe,

În baza prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată; a Hotărârea de Guvern nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile art. 129 alin (2) lit „c”, alin.(7) lit.„q” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizele favorabile date de către Comisiile de specialitate din cadrul Consiliului Local Balc,

În temeiul art. 129 alin. (1), alin.(2) lit. „b” și ale art. 139 alin.(1), art.196, alin.(1), lit.„a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al comunei Balc, județul Bihor

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aprobă modificarea HCL nr.41/19.07.2019 privind aprobarea Regulamentului de repartizare și închiriere a locuințelor sociale din Comuna Balc, județul Bihor, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Primarul comunei Balc, Biroul finanțe, contabilitate, impozite și taxe și Compartimentul asistență socială din aparatul de specialitate al primarului comunei Balc, județul Bihor vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâre.

Art.3 Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului – Județul Bihor;
- Biroul finanțe, contabilitate, impozite și taxe;
- Compartimentul asistență socială;
- la dosar.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Stefan SZABÓ



CONTRASEMNEAZĂ,

Secretar general,

Ramona - Carmen HORVAT

Total consilieri locali : 13

Prezenți : 10

Pentru : 10

Împotrivă: -

Abțineri :-

REGULAMENT privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale din comuna Balc

CAP. I - CONSIDERAȚII GENERALE

Art. 1 (1) Obiectul prezentului regulament îl constituie repartizarea și închirierea locuințelor sociale aflate în proprietatea Comunei Balc.

(2) Locuința socială este cea locuință care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.

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

- Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenții și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome, cu modificările și completările ulterioare;
- Noul Cod Civil, Capitolul V Contractul de locațiune;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

- principiul transparenței - locuințele sociale se repartizează și se închiriează pe baza listei de priorități aprobată de Consiliul Local al Comunei Balc, în condițiile legii;
- principiul egalității și nediscriminării - accesul liber și neîngrădit la locuințe este un drept al fiecărui cetățean.

CAP. II. CONSTITUIREA FONDULUI DE LOCUINȚE SOCIALE

Art. 4 Fondul de locuințe sociale se constituie prin următoarele modalități:

- contract de sponsorizare încheiat între OMV Petrom SA și Comuna Balc, autentificat sub numărul 2738 din 11 iulie 2019.
- imobil situat în localitatea Săldăbagiu de Barcău, nr. 141, Cartea Funciară nr.51979 Balc, având număr cadastral 51979 – C1 –suprafața construită la sol =111 mp, suprafața construită desfășurată = 111 mp.

Art. 5 Locuințele sociale aparțin Comunei Balc, cu respectarea suprafeței utile și a dotărilor stabilite în limita suprafeței construite, potrivit legii.

CAP. III. LISTA DE PRIORITĂȚI

Art. 6 Repartizarea și închirierea locuințelor sociale în Comuna Balc se face în baza listei de priorități întocmită de comisia stabilită prin HCL.

Art. 7 (1) Lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință în condițiile și în ordinea de prioritate stabilită conform prezentului regulament și a legislației în vigoare, se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, în urma referatului și la propunerea Comisiei constituite prin dispoziția primarului.

(2) Contestațiile împotriva hotărârii consiliului local cu privire la lista menționată la alin. (1), se vor adresa instanței de contencios administrativ competente, potrivit legii.

Art. 8 Lista menționată la art. 7, alin (1) se întocmește sau se reface anual.

Art. 9 Lista menționată la art. 7, alin (1) întocmită și aprobată, în condițiile prezentului regulament va cuprinde în principal:

- numele și prenumele solicitantului și CNP;
- adresa de domiciliu;
- total punctaj cumulativ.

Art. 10 (1) Lista menționată la art. 7, alin (1) întocmită conform art. 10 se va afișa la sediul Primăriei Comunei Balc, în termen de 15 zile de la aprobarea acesteia prin hotărârea consiliului local.

(2) Lista menționată la art. 7 rămâne definitivă în termen de 30 de zile de la afișarea ei la sediul Primăriei Comunei Balc.

CAP. IV STABILIREA CHIRIEI

Art. 11 (1) Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor art. 5 din OUG nr. 74/2007, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Chiriile pentru locuințele sociale aflate în proprietatea Comunei Balc se diferențiază pe zone, conform criteriilor avute în vedere la stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru terenuri, prin aplicarea unui coeficient la chiria de bază, după cum urmează:

Zona în cadrul Comunei Balc	Coeficient stabilit conform O.U.G nr.40/1999
A	1,0
B	0,5
C	-
D	-

(3) Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul repartiției pentru o locuință socială se stabilește la suma de 200 lei/lună, pentru una cameră suma de 50 lei/ lună, pentru un garaj suma de 30 lei/lună.

(4) Garajele se închiriază numai împreună cu apartamentele.

CAP. V ATRIBUȚIILE COMISIEI

Art. 12 Primarul comunei Balc va desemna Comisia de analiză a solicitărilor de locuințe sociale și propuneri privind repartizarea acestora (denumită în continuare comisia). Comisia va fi formată din 3 membri și 1 secretar.

ART. 13 (1) Comisia are potrivit prezentului regulament următoarele atribuții generale :

- verifică și analizează dosarele solicitanților de locuințe sociale;
- stabilește punctajul, întocmește lista de priorități și o supune spre aprobare consiliului local;
- solicită Compartimentului autoritate tutelară, asistență socială întocmirea de anchete sociale pentru fiecare cerere aflată în evidență;
- repartizează locuințele sociale, conform prevederilor prezentului regulament și a legislației în vigoare.

(2) Comisia se va întruni cel puțin o dată pe lună sau ori de câte ori va fi necesar. De convocarea membrilor comisiei și pregătirea dosarelor care vor fi analizate în cadrul ședinței, se va ocupa secretarul comisiei.

(3) Comisia este legal constituită în prezența a 2/3 din numărul membrilor; hotărârile se adopta cu votul majorității membrilor prezenți.

Lucrările comisiei vor fi consemnate de către secretar într-un registru de procese-verbale; aici se vor nota, numele membrilor prezenți, motivele privind admiterea/respingerea cererilor de acordare a unei locuințe sociale, votul membrilor.

Cu excepția secretarului comisiei, toți ceilalți membrii au drept de vot.

(4) Membrii Comisiei nu pot vota o propunere care are ca obiect atribuirea unei locuințe sociale unei persoane care îi este rudă sau afin până la gradul IV inclusiv.

(5) În realizarea atribuțiilor ce le revin, membrii comisiei vor avea în vedere criteriile cuprinse în anexele care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

CAP. VI ÎNREGISTRAREA CERERILOR, REPARTIZAREA ȘI ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR SOCIALE DIN COMUNA BALC

ART. 14 (1) Solicitantul de locuință socială trebuie să fie cetățean român cu domiciliul în Comuna Balc.

(2) Solicitantul de locuință socială va întocmi un dosar care va cuprinde actele justificative stabilite de către comisie conform anexei nr 2.

ART. 15 (1) Dosarele solicitanților de locuință socială, împreună cu cererea și actele necesare se vor depune în toată perioada anului calendaristic.

(2) Lista de priorități pentru anul în curs urmează a fi aprobată de către Consiliul Local al Comunei Balc.

(3) Dosarul conținând cererea pentru locuință socială și documentele anexate se depune la Compartimentul autoritate tutelară, asistență socială.

Art. 16 (1) La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe se vor avea în vedere:

- a) numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitanții;
- b) venitul pe membru de familie,

(2) Fiecărui criteriu stabilit la alin (1) i se atribuie un punctaj menționat conform criteriilor de ierarhizare.

ART. 17 Personalul din Compartimentul asistență socială verifică în teren situația locativă a fiecărui solicitant de locuință socială și întocmește anchete sociale, pe care le transmite Comisiei menționată, la cererea acesteia în vederea verificării situației titularului de contract, precum și a celorlalți membri ai familiei acestuia, anual, pe durata contractului de închiriere, se vor efectua anchete sociale.

ART. 18 Închirierea locuințelor se face pe baza unui contract de locațiune (închiriere) încheiat pe o perioadă nedeterminată, care va cuprinde în principal:

- a) adresa locuinței care face obiectul închirierii;
- b) suprafața locativă și dotările folosite în exclusivitate și în comun;
- c) suprafața curților și a grădinilor folosite în exclusivitate sau în comun (dacă este cazul);
- d) valoarea chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia și modul de plată;
- e) locul și condițiile în care se realizează primirea și restituirea cheilor;
- f) obligațiile părților pentru folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului;
- g) obligațiile chiriașului cu privire la plata cheltuielilor de întreținere și utilități publice (energie electrică, apă, canalizare, coșerit, gunoi, etc);
- h) inventarul obiectelor și al dotărilor aferente;
- i) durata închirierii;
- j) condițiile privind folosința exclusivă și în comun a părților aflate în coproprietate;
- k) persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului de închiriere;
- l) alte clauze convenite între părți, în condițiile legii.

ART. 19 În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

ART. 20 Contractul de locațiune (închiriere) se reziliază în următoarele situații:

- a) la cererea locatarului (chiriașului) cu obligația acestuia de a notifica prealabil într-un termen de minimum 30 de zile;
- b) la cererea proprietarului respectiv al Comunei Balc, dacă: locatarul (chiriașul) nu a achitat chiria 3 luni consecutiv pe an sau 6 luni cumulativ pe întreaga durată a închirierii;
- c) locatarul (chiriașul) a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau au înstrăinat părți din acestea; locatarul (chiriașul) are un comportament care face imposibilă conviețuirea ori împiedică folosirea normală a locuinței; locatarul (chiriașul) a părăsit locuința;
- d) locatarul (chiriașul) nu a achitat utilitățile publice (electricitate, apă, salubritate) 3 luni consecutiv pe an sau 6 luni cumulativ pe întreaga durată a închirierii;
- e) în cazul în care locatarul (chiriașul) a subînchiriat, a transmis dreptul de locuire sau a schimbat destinația spațiului închiriat;
- f) locatarul (chiriașul) nu a respectat clauzele contractuale;

Art. 21 (1) În cazul decesului titularului contractului de locațiune (închiriere), locațiunea (închirierea) poate continua, cu respectarea condiției prevăzute de art. 27 din Legea nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind locuințele, după caz, cu următoarele categorii de persoane:

- a) în beneficiul soțului/soției dacă a locuit împreună cu titularul;
- b) în beneficiul descendenților sau ascendenților de grad I dacă au locuit împreună cu titularul contractului de locațiune (închiriere);
- c) în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul, cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de locațiune (închiriere).

(2) Dacă pe parcursul derulării contractului de locațiune (închiriere) se constată faptul că locuința atribuită depășește suprafața utilă considerată ca fiind corespunzătoare solicitantului și membrilor familiei sale (deces, părăsirea locuinței, căsătoria unui copil, etc) și celelalte condiții care au determinat aprobarea solicitării se mențin, în cazul în care un alt locatar (chiriaș) se află într-o situație care impune acordarea unui spațiu locativ cu o suprafață mai mare, comisia va întocmi un referat, supunând Consiliului Local propunerea de aprobare a unui schimb de locuințe.

Dacă unul dintre titularii contractului de locațiune (închiriere) nu este de acord cu schimbul propus de comisie, contractul se va rezilia de îndată, acesta nemaiavând posibilitatea de a beneficia de o altă locuință socială din patrimoniul Comunei Balc.

CRITERIILE DE ELIGIBILITATE ȘI DE IERARHIZARE PENTRU OBTINEREA UNEI LOCUINȚE SOCIALE

A. CRITERII DE ELIGIBILITATE PRIVIND ACCESUL LA LOCUINȚE SOCIALE

Sunt eligibile următoarele categorii de persoane:

1. Solicitantul de locuință socială să fie cetățean roman cu domiciliul în Comuna Balc.

2. Solicitanții și/sau membrii familiei de gradul I ai acestora (soț, soție, copii care locuiesc și gospodăresc împreună) care nu dețin, nu au deținut și nu au înstrăinat o locuință proprietate personală, inclusiv casă de vacanță după data de 1 ianuarie 1990.

3. Solicitanții și/sau membrii familiei de gradul I ai acestora (soț, soție, copii care locuiesc și gospodăresc împreună) nu au beneficiat și/sau nu beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;

4. Solicitanții și/sau membrii familiei de gradul I ai acestora (soț, soție, copii care locuiesc și gospodăresc împreună) nu dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat.

5. Solicitanții și/sau membrii familiei de gradul I ai acestora (soț, soție, copii care locuiesc și gospodăresc împreună) care pot face dovada unui venit permanent, reglementat prin legislația în vigoare, în vederea achitării chiriei lunare și a cheltuielilor aferente întreținerii locuinței.

Au acces cu prioritate la locuințele sociale solicitanții și/sau membrii familiei de gradul I ai acestora (soț, soție, copii care locuiesc și gospodăresc împreună) care îndeplinesc cel puțin una dintre următoarele condiții:

a) au un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința;

CONDIȚII DE ELIGIBILITATE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

La data încheierii contractului de închiriere, solicitantul și membrii familiei de gradul I (soț, soție, copii care locuiesc și gospodăresc împreună) va prezenta o declarație notarială, nu mai veche de trei zile, care să ateste respectarea criteriilor de eligibilitate pentru toți membrii familiei care urmează a fi incluși cu drepturi locative în contractul de închiriere.

În cazul în care la momentul încheierii contractului de închiriere/al procesului-verbal de predare-primire al locuinței solicitantul și membrii familiei de gradul I (soț, soție, copii) care locuiesc și gospodăresc împreună nu mai îndeplinesc criteriile de eligibilitate avute în vedere la includerea pe lista de priorități, repartiția la locuință se va anula

B. CRITERII DE IERARHIZARE

1.	STAREA CIVILA ACTUALA			
	a) căsătorit	17 p		
	b) necăsătorit	10 p		
2.	Număr de persoane în întreținere			
	1 copil	5p		
	2 copii	6p		
	3 sau mai mulți copii	7p		
	Alte persoane indiferent de numărul acestora (inclusiv parteneri uniune consensuală)	2p		
3.	VENITUL MEDIU NET LUNAR PE MEMBRU DE			
	salariul minim pe economie pt. un membru din familie	10 p		
	salariul minim pe economie pt. doi membru din familie	15 p		
	TOTAL minim	25 p		

Cazuri de forță majoră, situații neprevăzute, excepționale sau de excelență

Prin cazuri de forță majoră se înțeleg cazurile de sănătate, altele decât cele punctate la alte condițiile din criterii sau alte cazuri pe care Comisia le apreciază ca fiind desosebite cu privire la condiția umană, situații familiale deosebite, violență domestică, precum și alte asemenea situații cu implicații directe sau indirecte asupra drepturilor și libertăților cetățenești, a calității și demnității ființei umane.

Prin cazuri de excelență se înțeleg situațiile solicitanților care și-au adus contribuția la creșterea prestigiului Comunei Balc sau a țării prin performanțe intelectuale, culturale, sportive, civice, etc.

Solicitanții vor depune orice document pe care-l apreciază ca fiind o dovadă în obținerea punctajului - la latitudinea comisiei și pentru situații care nu se regăsesc în criteriile de punctaj.

Mențiune: Solicitanții care au depus dosar individual, dar se regăsesc simultan în dosare depuse de părinți/copii nu vor mai beneficia de punctaj corelativ în acele dosare.

Lista documentelor necesare solicitării unei locuințe sociale

1. Dosar cu șină
2. Cerere - formularul de înscriere- conform anexei 3 la regulament.
3. Copii ale actelor de identitate ale tuturor membrilor majori ai familiei.
4. Alte acte de stare civilă- certificat de naștere, de căsătorie, de deces.
5. Adeverințe pentru persoanele încadrate în muncă în care se va menționa ultimul venit net și venitul net lunar pe ultimele 12 luni, defalcat pe luni.
6. Declarație pe proprie răspundere a solicitantului din care să rezulte suprafața utilă a imobilului, precum și numărul persoanelor care au figurat la calcularea cheltuielilor comune pentru întreg anul anterior depunerii cererii, defalcat lunar, și copii după actele de stare civilă ale tuturor locatarilor apartamentului respectiv (se va depune în cazul în care solicitantul și membrii familiei sale sunt tolerați într-un imobil).

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Stefan SZABÓ



Secretar general ,
Ramona - Carmen HORVAT



Formular de înscriere (cerere) pentru atribuirea unei locuințe sociale

Domnule primar,

Subsemnatul/a _____
CNP _____ cu domiciliul în Balc, str. _____,
nr. _____ bl. _____, sc. _____, ap. _____, locuind în fapt în Balc, str. _____ nr. _____
_____ bl. _____, sc. _____, ap. _____, telefon _____, posesor al BI/CI/CIP seria _____
nr. _____ eliberat de _____ la data de _____,

solicit o locuință socială.

Familia este compusă din _____ persoane, după cum urmează :

- a) Solicitantul cererii (nume, prenume, C.N.P) _____
- b) Soț/soție solicitant (nume, prenume, C.N.P) _____
- c) Copil I (nume, prenume, C.N.P) _____
- d) Copil II nume, prenume, C.N.P) _____
- e) Copil III nume, prenume, C.N.P) _____
- f) _____
- g) _____
- h) _____
- i) _____

Solicit acordarea acestei locuințe din următoarele motive:

Notă: se vor marca cu **X**, documentele anexate:

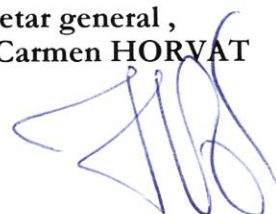
- 1. Cerere - formularul de înscriere- conform anexei 3 la regulament.
- 2. Copii ale actelor de identitate ale tuturor membrilor majori ai familiei.
- 3. Alte acte de stare civilă- certificat de naștere, de căsătorie, de deces.
- 4. Adeverințe pentru persoanele încadrate în muncă în care se va menționa ultimul venit net și venitul net lunar pe ultimele 12 luni, defalcat pe luni.
- 5. Declarație pe proprie răspundere a solicitantului din care să rezulte suprafața utilă a imobilului, precum și numărul persoanelor care au figurat la calcularea cheltuielilor comune pentru întreg anul anterior depunerii cererii, defalcat lunar, și copii după actele de stare civilă ale tuturor locatarilor apartamentului respectiv (se va depune în cazul în care solicitantul și membrii familiei sale sunt tolerați într-un imobil).

Balc,
Data

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Stefan SZABÓ

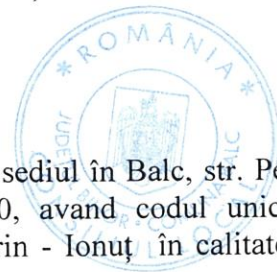


Secretar general ,
Ramona - Carmen HORVAT



CONTRACT - CADRU DE LOCAȚIUNE (ÎNCHIRIERE)

Nr. _____ / _____
pentru suprafețele cu destinația de locuință socială



I. PĂRȚILE CONTRACTATE

Art.1 U.A.T. COMUNA BALC, persoană juridică de drept public, cu sediul în Balc, str. Petofi Sandor, nr.48, județul Bihor, telefon 0259/326332, fax. 0259/326330, având codul unic de înregistrare fiscală 5431683, reprezentată de domnul Primar Sabău Sorin - Ionuț în calitate de **proprietar**, pe de o parte,

și
Dl./Dna _____ legitimat cu BI/CI/CIP seria _____, nr. _____, eliberată de _____, la data de _____, în calitate de **chiriaș**, pe de altă parte,

în baza prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, a Ordinului nr. 1985/2012 privind aprobarea Procedurii de înregistrare a contractelor de locațiune, Procedurii de înregistrare a contractelor de fiducie, dar și aprobarea modelului și conținutul unor formulare, precum și a repartiției nr. _____ din data de _____, a intervenit prezentul contract.

II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art.2.1 Primul, în calitate de proprietar, închiriază iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din Balc, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, compusă din _____ camere, în suprafață de _____ mp (cameră _____ mp, cameră _____ mp., cameră _____ mp.), dependințe în suprafață de _____ mp. (baie _____ mp, bucătărie _____ mp, WC _____ mp, debara _____ mp, cămară _____ mp, boxă _____ mp, hol _____ mp, pod _____ mp, pivniță _____ mp), _____ mp curte (grădină) și _____ mp terasă, folosite în exclusivitate.

Art. 2.2 Locuința descrisă la **Art.2.1.** se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare - preluare încheiat între părți, care face parte integrantă din prezentul contract, conform modelului prevăzut în **Anexa 1.**

Art. 2.3 Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membri familiei, astfel:

1. Chiriaș _____ CNP
2. Soț/soție _____ CNP
3. Fiu/fică _____ CNP
4. Alt membru al familiei _____ CNP

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.3.1. Termenul de închiriere este pe perioadă nedeterminată, cu începere de la data de _____

IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI ÎNCHIRIATE

Art.4.1. Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul repartiției pentru o locuință socială se stabilește la suma de 200 lei/lună, pentru una cameră suma de _____ lei/ lună, pentru un garaj suma de _____ lei/lună.

Art.4.2. Chiria se datorează începând cu data încheierii prezentului contract și se va plăti lunar, până pe data de 30 a fiecărei luni pentru luna în curs, în numerar, la casieria Primăriei Comunei Balc,

Art.4.3. Chiriașul se obligă să plătească contravaloarea utilităților.

Art.4.4. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

Art.4.5. În caz de neplată a chiriei și/sau a contravalorii utilităților timp de trei luni consecutive, pe an sau 6 luni cumulativ pe întreaga durată a închirierii, contractul de închiriere se reziliază deplin drept, fără punere în întârziere, fără altă formalitate și fără a apela la instanțele judecătorești, prezentul contract constituind titlu executoriu pentru plata chiriei și/sau contravalorii utilităților la termenele și în modalitățile stabilite în contract, conform art. 1798 din Noul Cod Civil.

(2) Recuperarea contravalorii chiriei restante se face de către Biroul finanțe, contabilitate, impozite și taxe în temeiul art. 220 alin.5 și art.226 alin. 3 din Legea 207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală.

(3) Recuperarea contravalorii utilităților restante se va face de către furnizorii de utilități printr-un executor judecătoresc.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 5.1. Locatorul (proprietarul) se obligă:

- 1) să predea locatarului 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, împrejurimi, pavimente, scări exterioare);
- 4) să întrețină în bune condiții instalațiile comune, proprii clădirii (instalații de încălzire centrală, instalații electrice, instalații de alimentare cu apă și canalizare, etc.)
- 5) să respecte prevederile legale în vigoare cu privire la obligativitatea încheierii poliței de asigurare a locuinței;

Art. 5.2. Locatarul (chiriașul) se obligă:

- 1) să preia locuința de la locator și să își stabilească domiciliul la adresa din contract, în termen de cel mult **30 zile** calendaristice de la încheierea prezentului contract;
- 2) să încheie contracte în nume propriu cu furnizorii de utilități și să facă dovada încheierii acestor contracte, în termen de maxim **30 de zile** de la intrarea în imobil, sub sancțiunea rezilierii contractului;
- 3) să achite **lunar** chiria stabilită conform prevederilor **Cap. IV** din prezentul contract de locațiune (închiriere);
- 4) să achite **lunar** contravaloarea utilităților;
- 5) să suporte, în calitate de utilizator, cheltuielile pentru asigurarea furnizării de energie electrică (montare contor, contravaloare contor);
- 6) să folosească bunul conform destinației sale (locuință);
- 7) să asigure curățarea zăpezii de pe trotuar, spălarea trotuarului și efectuarea oricăror altor obligații stabilite prin lege sau hotărâri ale autorității administrației publice locale;
- 8) să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;
- 9) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii; iar 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;
- 10) să suporte în calitate de utilizator, pagubele produse locuinței precum și terților din orice cauze imputabile locatarilor sau celor care au acces în locuința acestora;
- 11) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile comune, pe toată durata contractului de închiriere;
- 12) să nu aducă nici o modificare tehnică și arhitecturală elementelor de construcții și instalațiilor decât cu acordul scris al locatorului (proprietarului) (ex: închideri de balcoane);
- 13) să respecte regulile de conviețuire în comun;
- 14) să nu subînchirieze sub nicio modalitate locuința, în tot sau în parte;
- 15) să nu introducă în locuința închiriată materiale dăunătoare sănătății sau interzise de lege (droguri, arme, muniții, explozibil etc.);
- 16) să nu constituie sediul social pentru orice entitate juridică;
- 17) să predea locatarului la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței;
- 18) să anunțe în scris în termen de **30 de zile** calendaristice locatorului (proprietarului) orice modificare intervenită în venitul net al familiei;
- 19) să anunțe în scris în termen de **30 de zile** calendaristice locatorului necesitatea înlocuirii titularului contractului de închiriere cu un alt membru al familiei;
- 20) să anunțe în scris în termen de **30 de zile** calendaristice locatorului orice modificare intervenită în componența familiei;
- 21) să achite locatorului la data semnării prezentului contract o garanție ce reprezintă cuantumul chiriei pentru o perioadă de **3 luni**, fiind o garanție contractuală în cazul neplății întreținerii sau a



eventualelor bunuri distruse aflate în inventarul procesului-verbal de predare-primire a locuinței. În cazul rezilierii sau expirării contractului această sumă va fi restituită locatarului sub condiția achitării la zi a obligațiilor pecuniare. În situația în care la data expirării contractului sau rezilierii acestuia se constată debite de chirie, întreținere sau deteriorarea obiectelor de inventar, locatorul își rezervă dreptul de a reține din fondul de garanție sumele restante sau contravaloarea bunurilor distruse. În cazul în care cuantumul fondului de garanție este insuficient, locatorul se va adresa instanțelor de judecată în vederea recuperării debitului, urmând ca fostul chiriaș să suporte cheltuielile ocazionate cu derularea procesului și operațiunile de executare silită;

22) să permită examinarea locuinței de către locator și/sau reprezentanți ai acestuia cu ocazia inventarierii anuale a patrimoniului UAT;

23) răspunderile privind măsurile generale de prevenire și stingere a incendiilor, prevăzute în Legea 307/2006 și OMAI 163/2007 (exploatarea construcțiilor, instalațiilor și a amenajărilor) revin locatarului. În acest sens, verificarea periodică în exploatare a instalațiilor de prevenire și stingere a incendiilor, ce echipează clădirea, revin locatarului;

24) locatarul (chiriașul) nu poate cere despăgubiri pentru îmbunătățirile aduse locuinței;

Art. 5.3. (1) în caz de neplată a chiriei și/sau contravalorii utilităților timp de trei luni consecutiv, pe an sau 6 luni cumulativ pe întreaga durată a închirierii, precum și în cazul nerespectării vreuneia dintre obligațiile prevăzute la **Art. 5.2., pct. 1-23**, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, fără punere în întârziere, fără altă formalitate și fără a apela la instanțele judecătorești, prezentul contract constituind titlu executoriu pentru plata chiriei și/sau contravalorii utilităților la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

(2) Chiriașul are obligația să achite chiria restantă precum și penalitățile de întârziere în termen de 30 zile de la evacuare.

VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 6.1. Contractul de locațiune (închiriere) încetează:

- prin acordul părților
- la data expirării duratei contractului, dacă locatarul nu solicită prelungirea acestuia, cu cel puțin **30 de zile** calendaristice înainte de expirarea contractului,
- în termen de **30 de zile** de la data părăsirii domiciliului (prin schimbarea reședinței) de către titularul contractului;
- în termen de **30 de zile** de la data înregistrării decesului titularului contractului, dacă ceilalți membrii de familie nu au solicitat locuința.

VII. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 7.1. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la cerere, după cum urmează:

a) din inițiativa locatarului (proprietarului), cu condiția notificării prealabile scrise într-un termen de 30 de zile;

b) de plin drept, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără a apela la instanțele judecătorești, atunci când locatarul nu a respectat prevederile **Capitolului V, art. 5.2 și art. 5.3**;

Art. 7.2. Dacă în perioada contractului de închiriere, titularul sau membrii familiei acestuia înscrși în contract, dobândesc sub orice formă în proprietate o locuință, contractul va fi reziliat fără punere în întârziere sau alte formalități, prin simpla notificare a locatarului.

Art. 7.3. Dacă locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora, locatorul are dreptul ca fără punere în întârziere sau alte formalități să considere contractul reziliat de drept, urmând ca locatarul să suporte eventualele daune aduse locuinței și clădirii.

Art. 7.4. Dacă locatarii au un comportament care face imposibilă conviețuirea, împiedică folosirea normală a locuinței sau pune în pericol viața, sănătatea, integritatea colocatarilor, funcționalitatea și integritatea clădirii, atunci contractul va fi reziliat fără punere în întârziere sau alte formalități, prin simpla notificare a locatarului.;

Art. 7.5. În cazul în care locatarul a subînchiriat, a transmis dreptul de locuire sau a schimbat destinația spațiului închiriat, locatorul are dreptul ca fără punere în întârziere sau alte formalități să considere contractul reziliat de drept, urmând ca locatarul să suporte eventualele daune aduse locuinței și clădirii.

Art. 7.6. Locatorul are dreptul ca fără punere în întârziere sau alte formalități să considere contractul reziliat de drept în cazul în care orice altă clauză contractuală este nerespectată.

Art. 7.7. Locatarii nu au respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată;

VIII. EXONERAREA DE RĂSPUNDERE

Art. 8.1. Forța majoră, astfel cum este definită de lege, constatată de instituțiile abilitate, exonerează părțile de răspundere conform prevederilor legale în vigoare.

IX. CLAUZE SPECIALE

Art.9.1 Prezentul contract de locațiune (închiriere) constituie titlu executoriu pentru neplata chiriei și/sau a contravalorii utilităților timp de trei luni consecutiv, pe an sau 6 luni cumulat pe întreaga durată a închirierii, la termenele și modalitățile stabilite în contract și va fi înaintat către:

- Biroul finanțe, contabilitate, impozite și taxe în temeiul art. 220 alin.5 și art.226 alin. 3 din Legea 207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală în vederea recuperării sumelor restante rezultate din chirie;

Art.9.2. Prezentul Contract de locațiune (închiriere) constituie titlu executoriu în privința obligativității de restituire a bunului închiriat, la expirarea termenului convenit între părți, conform art. 1809 din Noul Codul Civil.

Art.9.3. Locatorul poate verifica în prezența locatarului modul în care acesta respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și la întreținerea locuinței.

Art.9.4. Anexele 1,2, 3 și 4 fac parte integrantă din prezentul contract.

Art.9.5. Orice corespondență între părți se va face astfel:

- pentru locator: la sediul din Balc, str.petofi sandor, nr.48, jud. Bihor;

Art.9.6. Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____ în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Primar,

Contabilitate,

Viză CFP

Locatar (chiriaș)

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Stefan SZABÓ**



**Secretar general ,
Ramona - Carmen HORVAT**



PROCES-VERBAL

De predare - primire a locuinței

din comuna Balc, strada _____, nr. ____, bloc ____ etaj ____ ap ____.

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. _____, din data de _____, se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între **Comuna Balc** în calitate de locator, prin reprezentanții săi domnul/doamna _____ și care predă,
și
domnul/doamna _____ în calitate de locatar, care primește în folosință locuința având încăperile de locuit, dependințele, curtea și grădina, în folosință exclusivă și comună, așa cum sunt specificate în fișele locative închiriate.

2. Inventarul și starea în care se predau și se primesc, în folosință, lucrările de arhitectură (finisaje) și instalații, din apartament, sunt următoarele:

- a) Pereți, pardoseli și tavane (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, parchet, gresie etc.) - în stare _____
- b) Uși interioare și ferestre - în stare _____;
- c) Instalație electrică - în stare _____;
- d) Instalație de încălzire - în stare _____;
- e) Instalație sanitară și instalație de evacuare apă reziduală - în stare _____

3. Instalații interioare

Nr. Crt.	INVENTAR DOTĂRI Instalații de interior (a, b, c, d, e)	
	Denumire	Cantitate/bucăți
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		

Am predat,

Am primit,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Stefan SZABÓ



Secretar general,
Ramona - Carmen HORVAT

