

REGULAMENT

privind administrarea, întreținerea și exploatarea fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

Secțiunea 1. Scopul

Art. 1. Prezentul Regulament este elaborat în concordanță cu necesitățile obiective ale comunităților locale administrate de către Municipiul Piatra Neamț și în conformitate cu legislația aplicabilă în vigoare în scopul reglementării modului de gestionare a serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului, stabilind următoarele:

a) atribuțiile autorității administrației publice locale privind gestionarea serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului;

b) obiectivele autorității administrației publice locale privind gestionarea serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului;

c) condițiile gestionării eficiente a serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului;

d) condițiile funcționării serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului în regim de continuitate și de permanență, în vederea îndeplinirii indicatorilor de performanță;

e) condițiile atribuirii locuințelor ANL, a locuințelor ANL pentru specialiștii în domeniile sănătate și învățământ, a locuințelor din fondul locativ de stat (FLS), a locuințelor din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț și a locuințelor de serviciu;

f) condițiile impuse de natura bunurilor și serviciilor ce fac obiectul serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului;

g) datele necesare identificării bunurilor imobile aparținând domeniului public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniului privat al statului, date gestionate de Compartimentul Administrare Spații Locative;

h) regimul bunurilor utilizate în cadrul activității de gestionare a serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului;

i) clauzele financiare și de asigurări;

j) obligațiile privind protecția mediului, a sănătății publice și de siguranță în exploatare stabilite conform legislației în vigoare;

k) controlul exercitat de către Municipiul Piatra Neamț asupra unităților locative aparținând domeniului public și privat al municipiului, în calitate de proprietar;

l) controlul exercitat de către Municipiul Piatra Neamț asupra unităților locative aparținând domeniului privat al statului, în calitate de administrator;

m) cerințele de raportare necesare funcționării serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului pe criterii de competitivitate, eficiență economică și eficiență managerială.

Secțiunea 2. Legislație, definiții și noțiuni

Art. 2. Legislația aplicabilă în materie:

a) Legislația națională

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

- Codul Civil;

- Codul de Procedură Civilă;

- Decretul-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 17/1994 privind prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere privind unele suprafețe locative, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare; Hotărârea Guvernului nr. 20/1996 pentru aprobarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995

privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului;

- Legea nr. 114/1996 privind locuințele, cu modificările și completările ulterioare; Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 114/1996 privind locuințele, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare; Hotărârea Guvernului nr. 889/2008, Hotărârea Guvernului nr. 165/2008 și Hotărârea Guvernului nr. 1174/2021 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998 privind înființarea ANL;

- Art. 6 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945–22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului nr. 310/2007 privind actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.

b) Norme interne

- Hotărârea Consiliului Local nr. 336/2016 privind stabilirea majorărilor de întârziere pentru neîndeplinirea obligațiilor de către persoanele fizice ori juridice care se află în relații contractuale cu Municipiul Piatra Neamț;

- Hotărârea Consiliului Local nr. 95/2024 privind indexarea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2025;

- Hotărârea Consiliului Local nr. 232/2024 privind actualizarea chiriilor unităților locative din fondul locativ de stat și din fondul locativ al Municipiului Piatra Neamț, cu aplicarea indicelui de inflație;

- Hotărârea Consiliului Local nr. 42/2025 privind actualizarea chiriei pentru locuințele ANL situate în Municipiul Piatra Neamț, cu rata inflației pentru anul 2024.

Art. 3. Definiții și noțiuni:

a) activități edilitar-gospodărești – ansamblul acțiunilor de utilitate și interes public local, desfășurate din inițiativa și sub organizarea autorităților administrației publice locale, prin care se asigură, într-o concepție unitară și coerentă, buna gospodărire și modernizarea localității, dezvoltarea durabilă a acestora și a infrastructurii edilitar-urbane, precum și condiții normale de muncă, de viață și de locuire pentru comunitățile locale;

b) ANL – Agenția Națională pentru Locuințe, instituție de interes public din structura Ministerului Dezvoltării Regionale Administrației Publice și Fondurilor Europene cu personalitate juridică de coordonare a unor resurse de finanțare în domeniul construcției de locuințe;

c) autoritatea administrației publice locale – Consiliul Local și Primăria Municipiului Piatra Neamț;

d) autoritate de reglementare locală – Compartimentul Administrare Spații Locative;

e) condominiu – imobil format din teren cu una sau mai multe construcții, în care există cel puțin 3 proprietăți individuale reprezentate de locuințe și locuințe sau spații cu altă destinație, după caz, și cote-părți indivize de proprietate comună;

f) contractul de închiriere - actul juridic prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței;

g) locatar / chiriaș – titularul contractului de închiriere a locuinței;

h) copil – copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul adoptat, copilul încredințat unuia sau ambilor soți, copilul dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela ori curatela și copilul provenit din afara căsătoriei;

i) criteriu – ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuințe (condiții de locuit, venitul net al familiei, starea sănătății, etc.);

j) criterii-cadru pentru locuințele ANL – criterii prevăzute de Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

k) criterii-cadru pentru locuințele din fondul locativ de stat, locuințele din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț și locuințele de serviciu – criteriile prevăzute de Legea nr. 114/1996 privind locuințele, a Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 114/1996 privind locuințele aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000 [cuprind Lista solicitanților care au acces la locuință (lista întocmită de Comisia Socială în urma admiterii dosarelor ai căror titulari se încadrează în prevederile punctului „Persoana solicitanților care au acces la locuință”) și Lista solicitanților care nu au acces la locuință (lista întocmită de Comisia Socială în urma respingerii dosarelor ai căror titulari nu se încadrează în prevederile punctului „Criterii de acces la locuință” din

Anexa nr. 11 la Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 modificată prin Anexa nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 1174/2021)];

l) domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale – ansamblul bunurilor mobile și imobile intrate în proprietatea unităților administrativ-teritoriale prin modalitățile prevăzute de lege și care nu fac parte din domeniul public al acestora;

m) domeniul privat al statului – ansamblul bunurilor mobile și imobile aflate în proprietatea statului și care nu fac parte din domeniul public al acestuia, asupra acestor bunuri statul având un drept de proprietate privată;

n) domeniul public al unităților administrativ-teritoriale – ansamblul bunurilor mobile și imobile aflate în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public local, declarate ca atare prin hotărârea autorității deliberative și care nu au fost declarate prin lege bunuri de uz sau de interes public național;

o) familia – soțul, soția, copiii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună;

p) familie monoparentală – părintele singur și copii în vârstă de până la 18 ani aflați în întreținere și care locuiesc împreună cu acesta;

q) fond imobiliar – fondul locativ și spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, împreună cu terenurile aflate în administrare;

r) fond locativ – ansamblul construcțiilor alcătuite din una sau mai multe camere de locuit cu dependințele, părțile comune, dotările și utilitățile necesare, care satisfac cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;

s) infrastructura edilitar-urbană – ansamblul bunurilor mobile și imobile dobândite potrivit legii (clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente funcționale, dotări specifice și mobilier urban, inclusiv terenurile aferente, destinate desfășurării unor activități edilitar-gospodărești), infrastructura edilitar-urbană făcând parte din domeniul public sau privat al unităților administrativ-teritoriale și este supusă regimului juridic al proprietății publice sau private;

ș) indicatori de performanță – parametrii măsurabili ai serviciilor prestate utilizatorului care trebuie realizat de către operator la anumite termene și în anumite condiții și care se regăsesc în Caietul de Sarcini;

t) contract de închiriere – contract încheiat între Municipiul Piatra Neamț și chiriaș privind închirierea locuințelor din fondul locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și din domeniul privat al Statului Român;

ț) ordinea de prioritate pentru locuințele ANL – lista solicitanților care au acces la locuințele ANL, întocmită de Comisia Socială în urma acordării punctajului pe baza criteriilor prevăzute de lege;

u) ordinea de prioritate pentru locuințele din fondul locativ de stat, locuințele din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț și locuințele de serviciu - reprezintă lista solicitanților care au acces

la locuință, întocmită de comisia socială în urma acordării punctajului pe baza criteriilor prevăzute de lege;

v) locuință – construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;

w) locuință cu condiții improprii – locuință improvizată sau construcția cu destinația de locuință care nu îndeplinește cerințele minimale de locuit, astfel cum sunt prevăzute în Anexa nr. 1 (litera A) din Legea nr. 114/1996 privind locuințele;

x) locuință de serviciu – locuința destinată funcționarilor publici / personalului contractual ai Municipiului Piatra Neamț și funcționarilor publici / personalului contractual ai instituțiilor din subordinea Consiliului Local al Municipiului Piatra Neamț, acordată în condițiile contractului de muncă în conformitate cu dispozițiile legale;

y) persoane cu dizabilități – persoanele cu afecțiuni fizice, mentale sau senzoriale cărora le lipsesc abilitățile de a desfășura în mod normal activități cotidiene, necesitând măsuri de protecție în sprijinul recuperării, integrării și incluziunii sociale și profesionale;

z) persoane singure – persoanele care au împlinit vârsta de 18 ani, locuiesc și se gospodăresc singure;

uu) persoane vârstnice - persoanele care au împlinit vârsta de pensionare stabilită prin lege;

vv) servicii de administrare a domeniului public și privat – ansamblul acțiunilor și activităților edilitar-gospodărești prin care se asigură administrarea, gestionarea și exploatarea bunurilor din domeniul public și privat al unităților administrativ-teritoriale, altele decât cele date în administrarea altor servicii publice locale;

ww) spații cu altă destinație decât cea de locuință – spațiile în care se desfășoară activități economice, sociale, culturale, etc. (spații comerciale, spații pentru prestări servicii, sedii bănci, etc.);

xx) tineri – persoanele majore, în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe destinate închirierii și construite prin programele Agenției Naționale pentru Locuințe, care pot primi repartiție pentru locuință în cel mult 60 de luni de la împlinirea acestei vârste;

yy) specialiștii din domeniile învățământ și sănătate – persoane majore (indiferent de vârstă) care pot depune cereri pentru repartizarea unei locuințe destinate închirierii, dacă sunt angajați ai unităților din domeniile învățământ și sănătate aflate pe raza unității administrativ-teritoriale în care sunt amplasate locuințele și dacă nu dețin o locuință în proprietate pe raza unității administrativ-teritoriale;

zz) unitate individuală – unitatea funcțională, componentă a unui condominiu, formată din una sau mai multe camere de locuit și/sau spații cu altă destinație situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, construită sau transformată în scopul de a fi folosită de regulă de o singură gospodărie (în cazul în care

accesul la unitatea funcțională sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta trebuie să fie asigurat printr-o cale de acces sau servitute de trecere stipulate obligatoriu în actele juridice și înscrise în Cartea Funciară).

Art. 4. Fondul locativ reprezintă totalitatea bunurilor imobile și infrastructura tehnico-edilitară aparținând domeniului public și privat al Municipiului Piatra Neamț și al domeniului privat al Statului Român, aferente serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ cuprinzând locuințele ANL, locuințele ANL pentru specialiștii în domeniile sănătate și învățământ, locuințele din fondul locativ de stat (FLS), locuințele din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț, precum și locuințele de serviciu.

Art. 5. Compartimentul Administrare Spații Locative asigură administrarea, întreținerea și exploatarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și din domeniul privat al statului, în vederea realizării obiectului de activitate.

Art. 6. Bunurile imobile aparținând domeniului public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniului privat al statului aferente serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ vor fi inventariate și vor fi cuprinse în lista bunurilor.

Art. 7. Pe parcursul gestionării serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ, lista bunurilor imobile va fi actualizată ori de câte ori este necesar cu toate bunurile publice închiriate, date în administrare sau primite cu titlu gratuit în vederea îndeplinirii obiectivelor serviciului public, imobilele fiind administrate în aceleași condiții în care sunt administrate bunurile publice și private.

Art. 8. Fondul locativ este compus din locuințele pentru tineri (construite în regim de închiriere din fonduri ANL), locuințele pentru specialiștii din domeniile învățământ și sănătate (construite în regim de închiriere din fonduri ANL), locuințele din domeniul privat al statului (Fondul Locativ de Stat); locuințele din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț, precum și locuințele de serviciu.

Art. 9. Locuințele libere sunt locuințele care trec în administrarea autorității publice locale ca urmare a realizării de investiții și locuințele rămase libere ca urmare a încetării contractului de închiriere prin solicitarea Locatarului de a preda locuința, prin rezilierea contractului de închiriere și evacuarea din locuință sau prin decesul titularului contractului de închiriere.

Art. 10. Prin Hotărârea Consiliului Local se constituie Comisia Socială în vederea stabilirii ordinii de prioritate a cererilor de repartizare a locuințelor ANL, a locuințelor din domeniul privat al statului (Fondul Locativ de Stat), a locuințelor din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț și a locuințelor de serviciu.

Secțiunea 3. Prețuri și Tarife

Art. 11. Nivelul prețurilor și/sau al tarifelor se fundamentează pe baza următoarelor dispoziții legale:

a) Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, pentru locuințele destinate tinerilor și specialiștilor din domeniile învățământ și sănătate;

b) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, pentru locuințele din fondul locativ al Municipiului Piatra Neamț, locuințele din fondul locativ de stat și locuințele de serviciu;

c) Hotărârea Guvernului nr. 310/2007 privind actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat în cazul locuințelor aparținând domeniului public ori privat al statului sau domeniului public ori privat al unității administrativ-teritoriale, în cazul locuințelor de serviciu, în cazul locuințelor de intervenție și în cazul căminelor pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor, societăților naționale și regiilor autonome.

CAPITOLUL II. ADMINISTRAREA ȘI ÎNTREȚINEREA FONDULUI LOCATIV

Secțiunea 1. Drepturile și Obligațiile Administratorului Fondului Locativ

Art. 12. Municipiul Piatra Neamț își exercită drepturile și își îndeplinește obligațiile în calitate de administrator al fondului locativ prin Compartimentul Administrare Spații Locative, Serviciul Întreținere și Administrare Tehnică Obiective și Direcția Economică, cu mențiunea că angajații care emit acte și materiale scrise răspund pentru conținutul, forma și legalitatea acestora în cadrul competenței lor.

Art. 13. (1) Locuințele ANL și locuințele din fondul locativ de stat se află în domeniul privat al statului, fiind administrate de către Municipiul Piatra Neamț prin Compartimentul Administrare Spații Locative în condițiile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

(2) Locuințele de serviciu se află în domeniul public al Municipiului Piatra Neamț, fiind administrate de către Municipiul Piatra Neamț prin Compartimentul Administrare Spații Locative în condițiile Legii nr. 152/1998 și ale Legii nr. 114/1996 privind locuințele.

(3) Locuințele aflate în domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț sunt administrate în condițiile Legii nr. 114/1996 privind locuințele.

(4) Administratorul fondului locativ exercită operațiuni specifice unui proprietar în numele statului, în sensul că își dă acordul pentru:

a) racordarea ori debransarea locuințelor la/de la rețelele de utilități;

- b) îmbunătățirile care se aduc locuințelor la solicitarea locatarului;
- c) ieșiri din indiviziune, alipiri și dezlipiri care nu aduc atingere proprietății publice ori private a statului;
- d) înscrierea mențiunilor în Cartea Funciară.

Art. 14. (1) Municipiul Piatra Neamț are dreptul a efectua verificări în incinta locuințelor ANL, a locuințelor din fondul locativ de stat, a locuințelor de serviciu și a locuințelor din domeniul privat al municipiului o dată la 4 luni, în vederea:

- a) examinării stării unităților locative închiriate;
- b) verificării respectării obligațiilor stipulate în prezentul regulament și în contractele de închiriere în legătură cu unitățile locative închiriate;
- c) constatării situației/situațiilor apărute, în urma sesizării/sesizărilor primite la Poliția Locală a Municipiului Piatra Neamț sau la sediul Primăriei Municipiului Piatra Neamț.

(2) Verificările vor fi efectuate de către o echipă mixtă din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Piatra Neamț (Direcția Cadastru, Domeniul Public și Privat) și din cadrul Poliției Locale a Municipiului Piatra Neamț.

Art. 15. Administratorul fondului locativ are următoarele drepturi:

- a) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra locuinței pe durata închirierii, locatorul fiind obligat la despăgubiri doar dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al locatarului;
- b) să solicite locatarului să readucă locuința în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatorului, cu plata de despăgubiri pentru pagubele produse imobilului de către locatar;
- c) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale locatarului.

Art. 16. Prin Compartimentul Administrare Spații Locative, administratorul fondului locativ îndeplinește următoarele obligații:

- a) să încheie și să gestioneze contractele de închiriere a locuințelor ANL, a locuințelor din fondul locativ al Municipiului Piatra Neamț, a locuințelor din fondul locativ de stat și a locuințelor de serviciu;
- b) să întocmească contractele de închiriere, actele adiționale de prelungire a contractelor de închiriere și acordurile de reziliere a contractelor de închiriere a locuințelor ANL, a locuințelor din fondul locativ al Municipiului Piatra Neamț, a locuințelor din fondul locativ de stat și a locuințelor de serviciu;
- c) să respecte și să aplice prevederile Regulamentului privind administrarea, întreținerea și exploatarea fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului;

- d) să presteze serviciile în condiții de securitate și continuitate din punct de vedere cantitativ și calitativ;
- e) să furnizeze date despre prestarea serviciilor către autoritățile administrației publice locale, conform unui program stabilit sau la cerere;
- f) să asigure funcționarea și exploatarea fondului locativ în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică;
- g) să aplice metode performante de management care să conducă la reducerea costurilor de operare;
- i) să asigure păstrarea integrității, protejarea și valorificarea optimă a patrimoniului încredințat;
- j) să reactualizeze chiriile pentru locuințele ANL, locuințele din fondul locativ al Municipiului Piatra Neamț, locuințele din fondul locativ de stat și locuințele de serviciu;
- k) să organizeze sesiuni de repartiții ale locuințelor libere;
- l) să evalueze și să urmărească solicitările de locuințe;
- m) să analizeze și să propună ordinea de prioritate a categoriilor de persoane care solicită locuință, conform Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și a Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 114/1996 privind locuințele;
- n) să analizeze și să soluționeze cererile privind schimburile de locuințe;
- o) să urmărească încasarea la timp a chiriilor, să întocmească actele necesare pentru chemarea în judecată a locatarilor rău-platnici în vederea recuperării debitelor (somații de plată transmise locatarilor, solicitări de chemare în judecată pentru recuperarea debitelor, rezilierea contractelor de închiriere și/sau evacuarea locatarilor înaintate Serviciului Juridic), să înainteze executorului judecătoresc dosarele de evacuare a locatarilor și să urmărească executarea silită a locatarilor;
- p) să participe la evacuarea locatarilor de către executorul judecătoresc, împreună cu un reprezentant de la Serviciul Întreținere Obiective;
- q) să participe la controlul locuințelor închiriate, împreună cu o echipă de la Poliția Locală a Municipiului Piatra Neamț;
- r) să sesizeze Serviciul Întreținere Obiective și Serviciul Investiții, Reparații Curente și Întreținere Infrastructură periodic sau ori de câte ori este necesar cu privire la lucrările de investiții sau de reparații capitale care se impun a fi realizate la locuințele administrate;
- s) să predea și să preia către sau de la locatar locuința în baza procesului-verbal de predare-primire în care se consemnează starea acesteia;
- ș) să preia și să recepționeze locuințele noi;
- t) să soluționeze sesizările locatarilor, conform dispozițiilor legale în vigoare și cu respectarea termenului legal;

t) să asigure repartizarea cheltuielilor cu utilitățile pentru locuințele din blocurile care nu sunt organizate în asociații de proprietari / asociații de chiriași;

u) să țină evidența contractelor de închiriere în registre speciale și în format electronic.

Art. 17. Prin Serviciul Întreținere Obiective și Serviciul Investiții, Reparații Curente și Întreținere Infrastructură, administratorul fondului locativ îndeplinește următoarele obligații:

a) să organizeze și să răspundă de contractarea, urmărirea și recepția lucrărilor de întreținere și de reparații curente la imobilele aflate în administrare;

b) să asigure întreținerea curentă și menținerea în stare corespunzătoare a fondului locativ și a infrastructurii tehnico-edilitare aferente;

c) să analizeze și să propună listele lucrărilor de investiții în vederea aprobării acestora de către Consiliul Local al Municipiului Piatra Neamț;

d) să asigure încheierea contractelor cu furnizorii de servicii necesare pentru funcționarea imobilelor.

Art. 18. Prin Direcția Economică, administratorul fondului locativ îndeplinește următoarele obligații:

a) să calculeze și să vireze lunar către Agenția Națională pentru Locuințe sumele aferente amortizării locuințelor ANL;

b) să încaseze lunar cheltuielile de întreținere.

Art. 19. Prin Direcția Taxe și Impozite, administratorul fondului locativ încasează lunar chiria pentru locuințele ANL, locuințele din Fondul Locativ de Stat, locuințele din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț și locuințele de serviciu.

Secțiunea 2. Drepturile și Obligațiile Beneficiarului

Art. 20. Beneficiarii serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ au următoarele drepturi:

a) să aibă acces neîngrădit la informațiile publice privind serviciul public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ;

b) să beneficieze de prevederile hotărârilor și deciziilor privind serviciul public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ;

c) să conteste hotărârile și deciziile adoptate de autoritatea administrației publice locale în legătură cu serviciul public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ;

Art. 21. Beneficiarii serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ au următoarele obligații:

a) să respecte dispozițiile Codului Civil care reglementează contractul de locațiune, prevederile Regulamentului privind administrarea, întreținerea și exploatarea fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului, normele Hotărârilor Consiliului Local adoptate în legătură cu serviciul public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ, precum și clauzele Contractului de Închiriere;

b) să plătească la termen chiria și penalitățile de întârziere în conformitate cu prevederile contractului de închiriere, inclusiv în situația prelungirii contractului de închiriere ca urmare a tacitei relocațiuni;

c) să plătească la timp cheltuielile de întreținere (prevăzute în listele de plată și repartizate pe cota parte indiviză, conform dispozițiilor Legii nr. 196/2018) și penalitățile de întârziere (calculate de către furnizorii de utilități care emit facturile către administrator), inclusiv în situația prelungirii contractului de închiriere ca urmare a tacitei relocațiuni;

d) să nu efectueze modificări sau transformări asupra locuinței fără aprobarea locatorului și să folosească locuința conform destinației prevăzute în contractul de închiriere (se interzice folosirea locuinței drept sediu social al Societății Comerciale, al Întreprinderii Individuale, al Persoanei Fizice Autorizate sau al Întreprinderii Familiale);

e) să plătească o garanție egală cu contravaloarea a două chirii aferente locuinței la data încheierii contractului de închiriere. Garanția se restituie deponentului în termen de 30 (treizeci) de zile de la data predării cheilor către administratorul fondului locativ și încheierii acordului de reziliere sau de la data încheierii contractului de vânzare a locuinței, dacă predarea imobilului nu impune reparații și dacă locatarul nu înregistrează debite la chirie sau/și la cheltuielile de întreținere. Sub rezerva justificării, administratorul fondului locativ are dreptul de a opri sumele datorate proprietarului din garanția depusă de locatar în vederea acoperirii cheltuielilor pentru reparații sau înlocuirea obiectelor sanitare, pentru lucrările de construcții aflate în sarcina locatarului conform art. 1802 din Codul Civil, pentru întreținerea curentă și reparațiile lunare la elementele de folosință comună aflate în sarcina locatarului, pentru alte servicii realizate în folosul locatarului de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat. În cazul în care fondul de garanție s-a consumat pentru lucrările antemenționate, acesta trebuie reconstituit în termen de 30 de zile de la consumare prin depunerea sumelor de către locatarul beneficiar;

f) să nu subînchirieze locuința, subînchirierea în tot ori în parte a imobilului sau cesiunea contractului de închiriere fiind permisă doar cu acordul prealabil în scris al locatorului;

g) să apere locuința împotriva oricăror atingeri aduse de terți proprietății sau posesiei;

h) să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă cu avizul proprietarului, fără a suporta cheltuielile pentru reparațiile care țin de uzura elementelor de construcție cauzate de vechimea acestora;

- i) să întrețină în bune condiții spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri, etc.);
- j) să efectueze lucrările de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții din folosința comună care s-au deteriorat ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii. Dacă persoanele care au produs degradările nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- k) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- l) să respecte normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, locatarul răspunzând pentru pagubele provocate de incendiu dacă nu face dovada că acesta a provenit din caz fortuit, din forță majoră, dintr-un defect de construcție sau prin extinderea focului de la o locuință vecină;
- m) să prezinte anual până la data de 31 ianuarie adeverința de salarizare în care să fie specificat venitul net pentru fiecare membru major al familiei sau ori de câte ori intervin modificări cu privire la angajator și salarizare;
- n) să notifice locatorul cu privire la dobândirea în proprietate a altei locuințe de către locatar și/sau de către membrii familiei cu care locuiește împreună, în termen de 15 zile de la data dobândirii;
- o) să notifice locatorul cu privire la schimbarea locului de muncă, în termen de 15 zile calendaristice de la data modificărilor survenite;
- p) să permită accesul locatorului în locuință în vederea debranșării de la rețelele publice de utilități în cazul neachitării cheltuielilor de întreținere, în termen de 3 luni de la data emiterii facturilor;
- q) să permită accesul locatorului în locuință în vederea efectuării lucrărilor de întreținere și de reparații aflate în sarcina sa, locatarul fiind înștiințat cu privire la data și orele la care urmează să se efectueze controlul;
- r) să permită accesul locatorului în locuință în vederea verificării persoanelor care locuiesc efectiv cu locatarul, fără notificare prealabilă;
- s) să comunice locatorului o adresă de e-mail valabilă pentru a asigura corespondența între părțile contractante (notificări, somații, solicitări), fiind recunoscut ca mijloc de comunicare care probează primirea acestor documente;
- ș) să solicite serviciului public comunitar local de evidență a persoanelor schimbarea domiciliului sau înscrierea mențiunii privind stabilirea reședinței în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 16/2023 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 97/2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români, în termen de 15 zile de la data încheierii contractului de închiriere;

t) la expirarea duratei contractului de închiriere, să restituie proprietarului locuința în aceeași stare în care a primit-o și obiectele de inventar prevăzute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la încheierea contractului de închiriere.

Secțiunea 3. Lucrările de Întreținere, Reparații și Modernizare a Fondului Locativ

Art. 22. Reabilitarea și modernizarea imobilelor fondului locativ reprezintă ansamblul operațiunilor de modificare constructivă și/sau funcțională prin care se realizează refacerea și/sau ameliorarea construcțiilor, astfel încât să satisfacă cerințele de siguranță, de confort și de economicitate pentru a asigura cel puțin nivelul exigențelor minimale stabilite de lege și se realizează de regulă prin următoarele acțiuni:

a) asigurarea urmăririi comportării în timp a construcțiilor, conform prevederilor din Cartea Tehnică a Construcțiilor și a reglementărilor tehnice în vigoare;

b) întocmirea listei anuale privind necesarul de lucrări de întreținere și reparații curente pentru imobilele care au destinația de locuință, conform dispozițiilor Legii nr. 114/1996 privind locuințele și ale Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

c) respectarea planului de reparații capitale;

d) verificarea anuală și semestrială a stării tehnice a imobilelor și transmiterea rapoartelor de constatare către Primarul Municipiului Piatra Neamț;

e) verificarea de către departamentul de specialitate a lucrărilor de reparații sau de întreținere care se pot executa prin societăți specializate sau de muncitorii din cadrul echipelor de intervenție ale Municipiului Piatra Neamț, propunând licitații sau solicitări de oferte în vederea executării acestor lucrări;

f) elaborarea de către departamentul de specialitate a devizului estimativ cu lucrările necesare, fiind notificat locatarul care a deteriorat locuința ca urmare a întreținerii defectuoase sau cu rea intenție pentru a executa reparațiile pe cont propriu (dacă este cazul). În cazul neconformării, locatarul va fi acționat în justiție în vederea recuperării prejudiciului, rezilierii contractului de închiriere și/sau evacuarea locatarului.

Art. 23. Serviciul Întreținere Obiective și Serviciul Investiții, Reparații Curente și Întreținere Infrastructură se ocupă de următoarele:

a) întreținerea fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului;

b) reabilitarea fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului;

c) modernizarea fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului.

Art. 24. În cazul în care sunt identificate probleme de structură, cu instalațiile sau cu rețelele, reparații care nu sunt de competența locatarilor, acestea vor fi remediate de către unitatea administrativ-teritorială în calitate de proprietar sau administrator al fondului locativ.

Art. 25. Stabilirea necesarului privind lucrările de întreținere și reparații curente se face de către unitatea administrativ-teritorială pe baza informațiilor obținute în urma aplicării unui sistem de monitorizare a imobilelor fondului locativ, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare privind efectuarea de lucrări de reparații curente (neefectuarea la timp a lucrărilor de întreținere influențează starea imobilelor, măbind volumul și costul lucrărilor de reparații curente).

Art. 26. Propunerile privind programele de reparații și reabilitări se întocmesc în funcție de lucrările de întreținere din perioada anterioară celei pentru care sunt planificate reparațiile.

Secțiunea 4. Indicatorii de Performanță

Art. 27. Indicatorii de performanță asigură evaluarea gradului de îndeplinire a obiectivelor stabilite de către unitatea administrativ-teritorială în calitate de proprietar sau administrator al fondului locativ, în vederea asigurării unui serviciu eficient și de calitate în interesul comunității locale.

Art. 28. Indicatorii de performanță urmăresc condițiile pe care trebuie să le îndeplinească administratorul serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ, având în vedere următoarele:

- a) continuitatea din punct de vedere cantitativ și calitativ;
- b) adaptările la cerințele concrete diferențiate în timp și spațiu ale comunității locale;
- c) satisfacerea judicioasă, echitabilă și nediscriminatorie a membrilor comunității locale în calitate de utilizatori ai serviciului public;
- d) administrarea și gestionarea serviciului public în interesul comunității locale;
- e) respectarea dispozițiilor legale privind fondul locativ;
- f) respectarea standardelor minimale prevăzute de dispozițiile legale privind fondul locativ.

Art. 29. Indicatorii de performanță sunt specifici pentru următoarele:

- a) calitatea și eficiența serviciului public;
- b) îndeplinirea prevederilor privind calitatea serviciului efectuat;
- c) menținerea unor relații echitabile între administrator și beneficiar prin rezolvarea operativă și obiectivă a problemelor, cu respectarea drepturilor și obligațiilor care revin fiecărei părți;
- d) soluționarea solicitării beneficiarilor.

Art. 30. În vederea atingerii indicatorilor de performanță, se impune respectarea următoarelor reguli:

a) gestiunea serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului (locuințe ANL, locuințe de serviciu, locuințe din domeniul privat al Statului Român și locuințe din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț);

b) înregistrarea activităților specifice și gestionarea documentelor aferente, necesare gestiunii serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului (locuințe ANL, locuințe de serviciu, locuințe din domeniul privat al Statului Român și locuințe din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț);

c) înregistrarea reclamațiilor, a sesizărilor și a modului de soluționare a acestora;

d) accesul neîngrădit al autorității administrației publice locale, potrivit competențelor și atribuțiilor legale care îi revin, la informațiile necesare stabilirii modului de respectare și de îndeplinire a obligațiilor asumate, a calității și eficienței serviciului furnizat / prestat la nivelul indicatorilor de performanță, a modului de administrare, exploatare, conservare și menținere în funcțiune, dezvoltare și/sau modernizare a imobilelor și infrastructurii edilitar urbană, precum și a modului de formare și stabilire a tarifelor.

CAPITOLUL III. EXPLOATAREA FONDULUI LOCATIV

Secțiunea 1. Locuințele ANL

A. Închirierea Locuințelor ANL

Art. 31. (1) Locuințele pentru tineri și locuințele pentru tinerii specialiști din învățământ/sănătate, construite din fondurile statului prin intermediul Agenției Naționale pentru Locuințe (ANL), pot fi închiriate în conformitate cu dispozițiile Codului Civil (art. 1789-1791), ale Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe (art. 8-9 și art. 22-23) și ale Anexei 1 la Regulamentul privind administrarea, întreținerea și exploatarea fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului.

(2) Tinerii sunt persoane majore cu vârsta de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe destinate închirierii construite prin programele Agenției Naționale pentru Locuințe, care pot primi repartiții în cel mult 60 de luni de la împlinirea vârstei de 35 de ani.

(3) Tinerii specialiști, angajați ai unităților din domeniile învățământ și sănătate aflate pe raza unității administrativ-teritoriale în care sunt amplasate locuințele, sunt persoane majore în vârstă de

până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe destinate închirierii construite prin programele Agenției Naționale pentru Locuințe, care pot primi repartiții în cel mult 36 de luni de la împlinirea acestei vârste.

(4) Specialiștii, indiferent de vârstă, angajați ai unităților din domeniile învățământ și sănătate aflate pe raza unității administrativ-teritoriale în care sunt amplasate locuințele și care nu dețin o locuință în proprietate pe raza unității administrativ-teritoriale respective, sunt persoane majore care pot depune cereri pentru repartizarea unei locuințe destinate închirierii.

Art. 32. (1) Cererile de repartizare a locuințelor ANL în regim de închiriere se depun de către solicitanți (tineri cu vârsta de până la 35 de ani, tineri specialiști cu vârsta de până la 35 de ani care activează în domeniile învățământ și sănătate, specialiști de orice vârstă care activează în domeniile învățământ și sănătate) la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Piatra Neamț.

(2) Repartizarea locuințelor ANL se realizează potrivit următoarelor criterii:

- a) situația locativă;
- b) situații locative sau sociale deosebite;
- c) nivelul studiilor;
- d) vechimea solicitantului în instituția publică;
- e) activitatea profesională a solicitantului;
- f) starea de sănătate a solicitantului și a membrilor de familie ai acestuia (soț/soție, copii aflați în întreținere sau în plasament);
- g) situația familială a solicitantului;
- h) venitul net pe membru de familie (soț/soție, copii);
- i) vechimea cererii de atribuire a locuinței.

(3) Compartimentul Administrare Spații Locative asigură actualizarea și înaintarea dosarelor spre verificare către Comisia Socială.

(4) Comisia Socială analizează și aprobă dosarele solicitanților cu respectarea criteriilor prevăzute la alin. (2), întocmind lista de priorități cu propunerile de repartizare a locuințelor ANL pe care o afișează la sediul și pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Piatra Neamț.

(5) Se vor avea în vedere punctajele realizate de fiecare solicitant per criteriu în ordinea descrescătoare a ponderii criteriilor în caz de egalitate, solicitanții fiind departajați în funcție de următoarele:

- a) situația locativă constatată la data evaluării dosarelor în cazul înregistrării unor punctaje egale, având prioritate solicitanții a căror situație locativă este sau poate deveni în mod iminent gravă;
- b) vechimea cererii solicitantului cu luarea în considerare a datei înregistrării cererii (ziua/luna/anul), având prioritate solicitantul a cărui cerere are vechime mai mare;

c) punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (starea civilă și starea de sănătate actuală).

(6) Comisia Socială supune lista de priorități cu propunerile de repartizare a locuințelor ANL spre analiza și aprobarea Consiliului Local al Municipiului Piatra Neamț, care adoptă o hotărâre privind aprobarea repartizării locuințelor ANL.

(7) Contestațiile la repartizarea locuințelor ANL se vor depune la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Piatra Neamț în termen de 7 zile de la afișarea ordinii de prioritate, termenul de soluționare fiind de 15 zile de la înregistrare.

Art. 33. În situația în care există solicitări din partea specialiștilor din domeniul sănătății, fondul de locuințe destinate închirierii în mod exclusiv acestora se constituie și prin următoarele modalități:

a) redistribuirea unor locuințe disponibile din fondul construit prin programul de construcții de locuințe pentru tineri destinate închirierii;

b) distribuirea cu această destinație a cel mult 20% din numărul de locuințe nou construite prin programul de construcții de locuințe pentru tineri destinate închirierii, la data finalizării și punerii în funcțiune a acestora.

Art. 34. (1) Pot beneficia de locuință ANL următoarele categorii de persoane:

a) tinerii cu vârsta de până la 35 de ani;

b) tinerii specialiști cu vârsta de până la 35 de ani, care activează în domeniile învățământ și sănătate;

c) specialiștii de orice vârstă, care activează în domeniile învățământ și sănătate.

(2) Nu beneficiază de locuință ANL solicitantul care se află în următoarele situații:

a) deține sau a deținut o altă locuință în proprietate, cu excepția locuințelor înstrăinate în urma unei acțiuni de partaj sau a locuințelor trecute în proprietatea statului în mod abuziv și care nu au fost retrocedate în natură;

b) locuiește cu chirie într-o altă locuință proprietatea statului, a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea aflată pe raza localității în care a solicitat locuință, cu excepția cazului în care locuiește cu chirie într-o locuință dintr-un cămin de familiiști / nefamiliiști, a cazului în care locuiește cu chirie într-o locuință preluată abuziv de stat care face obiectul unei solicitări de retrocedare / care a fost retrocedată către foștii proprietari sau a cazului în care membrii familiei acestuia (soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea solicitantului) dețin alături de alte persoane cote-părți dintr-o locuință dobândită în condițiile legii;

c) nu-și desfășoară activitatea pe raza Municipiului Piatra Neamț, avându-se în vedere posibilitatea extinderii acestei cuprinderi teritoriale și în afara localității pe raza căreia s-a solicitat locuința în cazuri motivate de existența unor platforme industriale, a unor puncte de lucru ale unităților

economice din localitate, a unor aşezăminte de ocrotire socială, a unor aeroporturi, a unor nave maritime ori fluviale, a unor unităţi turistice, cultural-sportive şi de agrement în care îşi desfăşoară activitatea solicitantul.

Art. 35. Repartizarea locuinţelor ANL se face în limita fondului disponibil, având în vedere locuinţele libere din fondul existent şi locuinţele care urmează a fi finalizate în cadrul unor obiective de investiţii aprobate şi cuprinse în programul de construcţii de locuinţe pentru tineri destinate închirierii.

Art. 36. (1) Contractul de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinţei, cuprinzând în mod obligatoriu clauze privind următoarele:

- a) adresa imobilului;
- b) suprafaţa locativă;
- c) contravaloarea chiriei;
- d) recalcularea chiriei pentru titularii care au împlinit vârsta de 35 de ani;
- e) actualizarea anuală a cuantumului chiriei în funcţie de coeficientul de ponderare prevăzut la art. 8 alin. (9) din Legea nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe;
- f) rata anuală a inflaţiei prevăzută la art. 8 alin. (11) din Legea nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe;
- g) membrii familiei (soţ, soţie, copii şi/sau alte persoane aflate în întreţinerea soţului/soţiei) care locuiesc împreună cu titularul contractului;
- h) drepturile şi obligaţiile părţilor;
- i) data contractului de închiriere;
- j) durata contractului de închiriere;
- k) condiţiile de folosire a părţilor aflate în coproprietate;
- l) alte clauze stabilite prin acordul părţilor;
- m) suprafaţa curţilor şi grădinilor folosite în comun (dacă este cazul).

(2) Sunt nule de drept orice clauze care se referă la următoarele:

- a) obligarea locatarului la încheierea unei asigurări cu un asigurător impus de locator;
- b) răspunderea solidară sau indivizibilă a locatarilor, în cazul degradării elementelor de construcţii şi a instalaţiilor, a obiectelor şi dotărilor aferente părţilor comune ale imobilului;
- c) obligarea locatarului la recunoaşterea sau la plata în avans cu titlu de reparaţii locative a sumelor stabilite pe baza estimărilor făcute exclusiv de către locator;
- d) locatorul este îndreptăţit să diminueze sau să suprimă prestaţiile la care s-a obligat prin contract, fără contraprestaţie echivalentă;
- e) locatorul este exonerat de obligaţiile care îi revin potrivit dispoziţiilor legale.

(3) Compartimentul Administrare Spații Locative are responsabilitatea de a asigura urmărirea executării contractelor de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință ANL în conformitate cu legislația în vigoare.

(4) După ajungerea la termen a contractului de închiriere, acesta poate fi prelungit succesiv pe perioade de câte 5 ani.

Art. 37. (1) În cazul în care locatarul nu-și îndeplinește obligațiile contractuale, Compartimentul Administrare Spații Locative va notifica în scris locatarul să plătească chiria / cheltuielile de întreținere și penalitățile de întârziere în termen de 5 zile de la primirea notificării în vederea recuperării debitului pe cale amiabilă.

(2) Dacă locatarul nu se conformează în urma primirii notificării, Compartimentul Administrare Spații Locative va solicita Serviciului Juridic să cheme în judecată locatarul în vederea recuperării debitului pe calea justiției.

(3) Serviciul Juridic va introduce cererea de chemare în judecată la instanța judecătorească competentă în vederea recuperării chiriei / cheltuielilor de întreținere și a penalităților de întârziere izvorâte din contractul de închiriere.

Art. 38. (1) Contractul de închiriere se poate rezilia înainte de termen la cererea locatarului sau la cererea locatorului.

(2) Municipiul Piatra Neamț poate proceda la rezilierea contractului de închiriere în următoarele situații:

- a) locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;
- b) locatarul a provocat deteriorarea clădirii sau înstrăinarea unor părți ale acesteia;
- c) locatarul nu a achitat cota de contribuție la cheltuielile de întreținere pe o perioadă de minim 3 luni;
- d) locatarul nu respectă clauzele contractuale.

Art. 39. (1) Nivelul maxim al chiriei nu poate depăși limitele prevăzute la art. 8 alin. (9¹) și nu poate fi mai mic decât cel prevăzut la art. 8 alin. (9⁴) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

(2) Chiria se plătește la Direcția Taxe și Impozite sau în contul beneficiarului Municipiul Piatra Neamț (Cont RO58TREZ49121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Piatra Neamț, C.I.F. 2612790).

Art. 40. Locatorul este obligat să asigure în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a locuinței, fiind dator să se abțină de la orice acțiune care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință.

Art. 41. Locatorul garantează contra viciilor locuinței care împiedică sau micșorează folosirea sa, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului de închiriere și fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit pe perioada locațiunii.

Art. 42. Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului de închiriere și pe care locatarul nu le-a reclamat fără întârziere, însă locatorul poate fi obligat la despăgubiri pentru prejudiciile pe care viciile aparente le cauzează vieții, sănătății sau integrității corporale a locatarului.

Art. 43. Locatorul răspunde pentru viciile locuinței în următoarele situații:

a) dacă locatorul nu înlătură de îndată viciile, locatarul are dreptul la o scădere proporțională a chiriei;

b) dacă viciile sunt atât de grave încât locatarul nu ar fi încheiat contractul de închiriere în cazul în care le-ar fi cunoscut, locatarul poate rezilia contractul de închiriere în condițiile legii;

c) dacă viciile aduc vreun prejudiciu locatarului, locatorul poate fi obligat la plata de daune-interese (cu excepția cazului în care locatorul dovedește că nu a cunoscut viciile și că nu era obligat să le cunoască).

B. Vânzarea Locuințelor ANL

Art. 44. Locuințele ANL pentru tineri, terenurile cotă-parte indiviză aferente și cotele-părți din imobil care se folosesc în comun pot fi vândute în conformitate cu dispozițiile Codului Civil (art. 1707-1715), ale Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 (art. 364) și ale Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe (art. 10).

Art. 45. (1) Locuințele ANL pentru tineri, terenurile cotă-parte indiviză aferente și cotele-părți din imobil care se folosesc în comun pot fi vândute după cum urmează:

a) la solicitarea titularului contractului de închiriere după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii contractului de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului și fără interdicție de vânzare;

b) la solicitarea titularului contractului de închiriere după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii contractului de închiriere, dacă s-a consemnat interdicția de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii locuinței la înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciară.

(2) Vânzarea locuințelor ANL pentru tineri, a terenurilor cotă-parte indiviză aferente și a cotelor-părți din imobil care se folosesc în comun, prețul de vânzare și raportul de evaluare se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Piatra Neamț.

(3) În ceea ce privește locuințele ANL pentru tineri vândute anterior intrării în vigoare a prezentului regulament, terenurile cotă-parte indiviză aferente (aflate în domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț) pot fi vândute proprietarilor locuințelor în baza unor Rapoarte de Evaluare

întocmite de către un evaluator autorizat în conformitate cu dispozițiile art. 364 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Art. 46. Cererile titularilor contractelor de închiriere se soluționează în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile legale pentru a putea fi vândute.

Art. 47. Vânzarea locuințelor ANL pentru tineri, împreună cu terenurile cotă-parte indiviză aferente și cotele-părți din imobil care se folosesc în comun, se face cu respectarea următoarelor condiții:

a) prețul se poate achita integral la data încheierii contractului de vânzare din sursele proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de către beneficiar de la instituții financiare autorizate (inclusiv cu garanția statului) în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în Cartea Funciară sau în rate lunare cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare;

b) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia (soț, soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia) pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;

c) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia (soț, soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia) să nu dețină o altă locuință în proprietate (inclusiv casă de vacanță), cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință dobândită în condițiile legii numai dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp minimală/persoană prevăzută de Legea nr. 114/1996 privind locuințele;

d) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia (soț, soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia) să nu dețină la data încheierii contractului de vânzare un teren atribuit conform dispozițiilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală;

e) valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către autoritățile administrației publice locale în conformitate cu dispozițiile art. 10 alin. (2) lit. d) și d¹) din Legea nr. 152/198 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, valoarea centralelor termice proprii fiind cuprinsă în prețul locuințelor (centralele termice rămân în administrarea Consiliului Local al Municipiului Piatra Neamț până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deservește);

f) la data încheierii contractului de vânzare, venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere realizat în ultimele 12 luni nu trebuie să depășească 100% din salariul mediu net pe economie.

Art. 48. Contractul de vânzare cu plata în rate lunare egale (inclusiv dobânda aferentă) prevede următoarele:

a) transferul de proprietate asupra locuinței se realizează după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate;

b¹) locuințele pentru tineri rămân în administrarea autorităților administrației publice locale până la achitarea integrală a valorii de vânzare;

b²) locuințele pentru tinerii specialiști în vârstă de până la 35 de ani din domeniile învățământ și sănătate / locuințele pentru specialiștii de orice vârstă din domeniile învățământ și sănătate rămân în administrarea autorităților administrației publice locale până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora;

c) cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență, sub sancțiunea plății de majorări de întârziere;

d) autoritățile administrației publice locale pot dispune suspendarea executării obligației de plată a ratelor pentru o perioadă de maximum 3 luni la solicitarea justificată a titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare cu 15 zile înainte de data stabilită pentru plata ratei curente, cu mențiunea că suspendarea poate fi solicitată după minimum 36 de luni de la expirarea altei perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare. Durata contractului de vânzare nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător;

e) contractul de vânzare se consideră reziliat de drept fără alte formalități după expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată;

f) posibilitatea achitării în avans total ori parțial a ratelor rămase de achitat (inclusiv dobânda) până la data achitării integrale a valorii de vânzare;

g) în cazul rezilierii contractului de vânzare pentru neplata primei rate după expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, titularul contractului de vânzare este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate care se constituie în venituri la Agenția Națională pentru Locuințe și se utilizează pentru finanțarea construcției de locuințe pentru tineri.

Art. 49. Locuințele destinate închirierii în mod exclusiv tinerilor specialiști din domeniile învățământ și sănătate, repartizate în condițiile art. 23 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, nu pot fi vândute.

Art. 50. (1) Vânzătorul este obligat să garanteze cumpărătorul în următoarele situații:

a) garantarea cumpărătorului împotriva viciilor ascunse care fac locuința ANL improprie întrebuințării;

b) garantarea cumpărătorului împotriva viciilor care îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea ori valoarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, cumpărătorul nu ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic.

(2) Dacă cumpărătorul cunoștea viciile la încheierea contractului de vânzare, vânzătorul nu datorează garanție contra viciilor.

Secțiunea 2. Locuințele de Serviciu

A. Închirierea Locuințelor de Serviciu

Art. 51. Locuințele de serviciu finanțate din bugetul de stat și din bugetele locale pot fi închiriate funcționarilor publici / personalului contractual ai Municipiului Piatra Neamț și funcționarilor publici / personalului contractual ai instituțiilor din subordinea Consiliului Local al Municipiului Piatra Neamț, acordate în condițiile contractului de muncă în conformitate cu dispozițiile Codului Civil (art. 1789-1791), ale Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe (art. 7¹) și ale Anexei 2 la Regulamentul privind administrarea, întreținerea și exploatarea fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului.

Art. 52. (1) Cererile de repartizare a locuințelor de serviciu în regim de închiriere se depun de către solicitanți (funcționari publici / personal contractual ai Municipiului Piatra Neamț, funcționari publici / personal contractual ai instituțiilor din subordinea Consiliului Local al Municipiului Piatra Neamț) la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Piatra Neamț, fiind însoțite de documentele prevăzute în Anexa 2 la prezentul Regulament.

(2) Repartizarea locuințelor de serviciu se realizează potrivit următoarelor criterii:

- a) situația locativă;
- b) situații locative sau sociale deosebite;
- c) nivelul studiilor;
- d) vechimea solicitantului în instituția publică;
- e) activitatea profesională a solicitantului;
- f) starea de sănătate a solicitantului și a membrilor de familie ai acestuia (soț/soție, copii aflați în întreținere sau în plasament);
- g) situația familială a solicitantului;
- h) venitul net pe membru de familie (soț/soție, copii);
- i) vechimea cererii de atribuire a locuinței.

(3) Au prioritate în cadrul fiecărui criteriu următoarele categorii:

- a) familiile de tineri;

b) familiile cărora li se pot acorda punctaje speciale pentru situații deosebite, cum ar fi locatari evacuați din locuință în temeiul unor prevederi contractuale sau dispoziții legale care nu țin de voința și de comportamentul acestora, repatriați, tineri din case de ocrotire socială, locatari ai unor locuințe care nu mai prezintă siguranță în exploatare sau funcționari publici transferați în interes de serviciu.

(4) Compartimentul Administrare Spații Locative asigură actualizarea și înaintarea dosarelor spre verificare către Comisia Socială.

(5) Comisia Socială analizează și aprobă dosarele solicitanților cu respectarea criteriilor prevăzute la alin. (2), întocmind lista cu repartizarea locuințelor de serviciu pe care o afișează la sediul și pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Piatra Neamț.

(6) Se vor avea în vedere punctajele realizate de fiecare solicitant per criteriu în ordinea descrescătoare a ponderii criteriilor în caz de egalitate, solicitanții fiind departajați în funcție de următoarele:

a) situația locativă constatată la data evaluării dosarelor în cazul înregistrării unor punctaje egale, având prioritate solicitanții a căror situație locativă este sau poate deveni în mod iminent gravă;

b) vechimea cererii solicitantului cu luarea în considerare a datei înregistrării cererii (ziua/luna/anul), având prioritate solicitantul a cărui cerere are vechime mai mare;

c) punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (starea civilă și starea de sănătate actuală).

(7) Comisia Socială supune lista cu repartizarea locuințelor de serviciu spre analiza și aprobarea Consiliului Local al Municipiului Piatra Neamț, care adoptă o hotărâre privind aprobarea repartizării locuințelor de serviciu.

(8) Contestațiile la repartizarea locuințelor de serviciu se vor depune la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Piatra Neamț în termen de 7 zile de la afișarea ordinii de prioritate, termenul de soluționare fiind de 15 zile de la înregistrare.

Art. 53. (1) Pot beneficia de locuință de serviciu următoarele categorii de persoane:

a) funcționarii publici și personalul contractual din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Piatra Neamț;

b) funcționarii publici și personalul contractual din cadrul direcțiilor generale ale Municipiului Piatra Neamț;

c) funcționarii publici și personalul contractual din cadrul instituțiilor / societăților aflate în subordinea Consiliului Local al Municipiului Piatra Neamț.

(2) Nu beneficiază de locuință de serviciu funcționarii publici / personalul contractual ai Municipiului Piatra Neamț și funcționarii publici / personalul contractual ai instituțiilor din subordinea Consiliului Local al Municipiului Piatra Neamț care se află în următoarele situații:

a) dețin o locuință pe raza teritorială a Municipiului Piatra Neamț;

b) au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe pe raza teritorială a Municipiului Piatra Neamț;

c) au avut sau au abateri ori sancțiuni disciplinare;

d) au fost evacuați în urma rezilierii contractului de închiriere;

(3) Nu beneficiază de locuință de serviciu nici soții/soțiile sau copiii care locuiesc și gospodăresc împreună cu solicitantul, dacă aceștia se află în una dintre situațiile prevăzute la alin. (2).

Art. 54. (1) Contractul de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinței, cuprinzând în mod obligatoriu clauze privind următoarele:

a) adresa imobilului;

b) suprafața locativă;

c) contravaloarea chiriei;

d) membrii familiei (soț, soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției) care locuiesc împreună cu titularul contractului.

e) drepturile și obligațiile părților;

f) data contractului de închiriere;

g) durata contractului de închiriere;

h) condițiile de folosire a părților aflate în coproprietate;

i) alte clauze stabilite prin acordul părților;

j) suprafața curților și grădinilor folosite în comun (dacă este cazul).

(2) Sunt nule de drept orice clauze care se referă la următoarele:

a) obligarea locatarului la încheierea unei asigurări cu un asigurător impus de locator;

b) răspunderea solidară sau indivizibilă a locatarilor, în cazul degradării elementelor de construcții și a instalațiilor, a obiectelor și dotărilor aferente părților comune ale imobilului;

c) obligarea locatarului la recunoașterea sau la plata în avans cu titlu de reparații locative a sumelor stabilite pe baza estimărilor făcute exclusiv de către locator;

d) locatorul este îndreptățit să diminueze sau să suprimă prestațiile la care s-a obligat prin contract, fără contraprestație echivalentă;

e) locatorul este exonerat de obligațiile care îi revin potrivit dispozițiilor legale.

(3) Compartimentul Administrare Spații Locative are responsabilitatea de a asigura urmărirea executării contractelor de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință de serviciu în conformitate cu legislația în vigoare.

(4) După ajungerea la termen a contractului de închiriere, acesta poate fi prelungit succesiv pe perioade de câte 5 ani.

Art. 55. (1) În cazul în care locatarul nu-și îndeplinește obligațiile contractuale, Compartimentul Administrare Spații Locative va notifica în scris locatarul să plătească chiria /

cheltuielile de întreținere și penalitățile de întârziere în termen de 5 zile de la primirea notificării în vederea recuperării debitului pe cale amiabilă.

(2) Dacă locatarul nu se conformează în urma primirii notificării, Compartimentul Administrare Spații Locative va solicita Serviciului Juridic să cheme în judecată locatarul în vederea recuperării chiriei / cheltuielilor de întreținere și a penalităților de întârziere pe calea justiției.

(3) Serviciul Juridic va introduce cererea de chemare în judecată la instanța judecătorească competentă în vederea recuperării chiriei și a penalităților de întârziere izvorâte din contractul de închiriere.

Art. 56. (1) Contractul de închiriere se poate rezilia înainte de termen la cererea locatarului sau la cererea locatorului.

(2) Municipiul Piatra Neamț poate proceda la rezilierea contractului de închiriere în următoarele situații:

- a) locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;
- b) locatarul a provocat deteriorarea clădirii sau înstrăinarea unor părți ale acesteia;
- c) locatarul nu a achitat cota de contribuție la cheltuielile de întreținere pe o perioadă de minim 3 luni;
- d) locatarul nu respectă clauzele contractuale.

Art. 57. La repartizarea locuințelor de serviciu, în limita disponibilității, se va urmări ca suprafața utilă să corespundă exigențelor minimale prevăzute de Legea nr. 114/1996 privind locuințele în funcție de numărul membrilor familiei solicitantului.

Art. 58. (1) Contractul de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani cu posibilitatea prelungirii succesive pe perioade de câte 5 ani, constituind anexă la contractul individual de muncă sau la raportul de serviciu al locatarului.

(2) Locatarul trebuie să achite o garanție de bună locație egală cu contravaloarea a 2 luni de chirie la data semnării contractului de închiriere, cu mențiunea că garanția se va restitui la data încetării contractului de închiriere (cu excepția cazului în care locuința este deteriorată sau locatarul figurează cu restanțe la plata chiriei și utilităților).

(3) Chiria se stabilește conform art. 26 și art. 27 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 și potrivit Hotărârii Guvernului nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.

(4) Contravaloarea chiriei se achită la Direcția Taxe și Impozite sau în contul Municipiului Piatra Neamț deschis la Trezoreria Municipiului Piatra Neamț (Cont RO58TREZ49121A300530XXXX, C.I.F. 2612790).

Art. 59. Locatorul este obligat să asigure în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a locuinței, fiind dator să se abțină de la orice acțiune care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință.

Art. 60. Locatorul garantează contra viciilor locuinței care împiedică sau micșorează folosirea sa, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului de închiriere și fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit pe perioada locațiunii.

Art. 61. Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului de închiriere și pe care locatarul nu le-a reclamat fără întârziere, însă locatorul poate fi obligat la despăgubiri pentru prejudiciile pe care viciile aparente le cauzează vieții, sănătății sau integrității corporale a locatarului.

Art. 62. Locatorul răspunde pentru viciile locuinței în următoarele situații:

- a) dacă locatorul nu înlătură de îndată viciile, locatarul are dreptul la o scădere proporțională a chiriei;
- b) dacă viciile sunt atât de grave încât locatarul nu ar fi încheiat contractul de închiriere în cazul în care le-ar fi cunoscut, locatarul poate rezilia contractul de închiriere în condițiile legii;
- c) dacă viciile aduc vreun prejudiciu locatarului, locatorul poate fi obligat la plata de daune-interese (cu excepția cazului în care locatorul dovedește că nu a cunoscut viciile și că nu era obligat să le cunoască).

B. Vânzarea Locuințelor de Serviciu

Art. 63. În conformitate cu dispozițiile Codului Civil (art. 1707-1715) și ale Normelor Metodologice pentru aplicarea dispozițiilor Legii nr. 114/1996 privind locuințele (art. 29), locuințele de serviciu finanțate din bugetul de stat și din bugetele locale pot fi vândute cu aprobarea Guvernului României în următoarele cazuri:

- a) în situația în care activitatea care a generat realizarea locuințelor de serviciu s-a restrâns;
- b) în situația în care activitatea care a generat realizarea locuințelor de serviciu a încetat.

Secțiunea 3. Locuințele din Fondul Locativ de Stat

A. Închirierea Locuințelor din Fondul Locativ de Stat

Art. 64. Locuințele din fondul locativ de stat, aflate în domeniul privat al statului și administrate de către Municipiul Piatra Neamț, pot fi închiriate în conformitate cu dispozițiile Codului Civil (art. 1789-1791) și ale Anexei 3 la Regulamentul privind administrarea, întreținerea și exploatarea fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului.

Art. 65. (1) Pot fi titulari ai unui contract de închiriere de locuință din fondul locativ de stat următoarele categorii:

a) persoanele fizice care nu dețin în proprietate o altă locuință;

(2) Nu beneficiază de locuință din fondul locativ de stat persoanele fizice care se află în vreuna din următoarele situații:

a) nu au domiciliul pe raza Municipiului Piatra Neamț;

b) sunt insolvabili;

c) dețin o altă locuință în proprietate (inclusiv casă de vacanță), cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință dobândite în condițiile legii;

d) au înstrăinat o locuință (inclusiv casă de vacanță) după data de 1 ianuarie 1990;

e) au beneficiat și/sau beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;

f) dețin în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ al Municipiului Piatra Neamț;

g) au fost evacuați în urma rezilierii contractului de închiriere din culpa lor;

h) nu pot face dovada unui venit reglementat prin legislația în vigoare, în vederea achitării chiriei lunare și a cheltuielilor aferente întreținerii locuinței.

(3) Nu beneficiază de locuință din fondul locativ de stat nici soții/soțiile sau copiii care locuiesc și gospodăresc împreună cu solicitantul persoană fizică, dacă se află în una dintre situațiile prevăzute la alin. (2).

Art. 66. (1) Cererile de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat în regim de închiriere se depun de către solicitanți la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Piatra Neamț, fiind însoțite de documentele prevăzute în Anexa 3 la prezentul Regulament.

(2) Repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat către persoanele fizice se realizează potrivit următoarelor criterii:

a) situația locativă;

b) situații locative sau sociale deosebite;

c) nivelul studiilor;

- e) activitatea profesională a solicitantului;
- f) starea de sănătate a solicitantului și a membrilor de familie ai acestuia (soț/soție, copii aflați în întreținere sau în plasament);
- g) situația familială a solicitantului;
- h) venitul net pe membru de familie (soț/soție, copii);
- i) vechimea cererii de atribuire a locuinței.

(3) Compartimentul Administrare Spații Locative asigură actualizarea și înaintarea dosarelor spre verificare către Comisia Socială.

(4) Comisia Socială analizează și aprobă dosarele solicitanților cu respectarea criteriilor prevăzute la alin. (2), întocmind lista cu repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat pe care o afișează la sediul și pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Piatra Neamț.

(5) Se vor avea în vedere punctajele realizate de fiecare solicitant per criteriu în ordinea descrescătoare a ponderii criteriilor în caz de egalitate, solicitanții fiind departajați în funcție de următoarele:

- a) situația locativă constatată la data evaluării dosarelor în cazul înregistrării unor punctaje egale, având prioritate solicitanții a căror situație locativă este sau poate deveni în mod iminent gravă;
- b) vechimea cererii solicitantului cu luarea în considerare a datei înregistrării cererii (ziua/luna/anul), având prioritate solicitantul a cărui cerere are vechime mai mare;
- c) punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (starea civilă și starea de sănătate actuală).

(6) Comisia Socială supune lista cu repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat spre analiza și aprobarea Consiliului Local al Municipiului Piatra Neamț, care adoptă o hotărâre privind aprobarea repartizării locuințelor din fondul locativ de stat.

(7) Contestațiile la repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat se vor depune la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Piatra Neamț în termen de 7 zile de la afișarea ordinii de prioritate, termenul de soluționare fiind de 15 zile de la înregistrare.

Art. 67. (1) Contractul de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinței, cuprinzând în mod obligatoriu clauze privind următoarele:

- a) adresa imobilului;
- b) suprafața locativă;
- c) contravaloarea chiriei;
- g) membrii familiei (soț, soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției) care locuiesc împreună cu titularul contractului;
- h) drepturile și obligațiile părților;
- i) data contractului de închiriere;

- j) durata contractului de închiriere;
- k) condițiile de folosire a părților aflate în coproprietate;
- l) alte clauze stabilite prin acordul părților;
- m) suprafața curților și grădinilor folosite în comun (dacă este cazul).

(2) Sunt nule de drept orice clauze care se referă la următoarele:

- a) obligarea locatarului la încheierea unei asigurări cu un asigurător impus de locator;
- b) răspunderea solidară sau indivizibilă a locatarilor, în cazul degradării elementelor de construcții și a instalațiilor, a obiectelor și dotărilor aferente părților comune ale imobilului;
- c) obligarea locatarului la recunoașterea sau la plata în avans cu titlu de reparații locative a sumelor stabilite pe baza estimărilor făcute exclusiv de către locator;
- d) locatorul este îndreptățit să diminueze sau să suprimă prestațiile la care s-a obligat prin contract, fără contraprestație echivalentă;
- e) locatorul este exonerat de obligațiile care îi revin potrivit dispozițiilor legale.

(3) Compartimentul Administrare Spații Locative are responsabilitatea de a asigura urmărirea executării contractelor de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință din fondul locativ de stat în conformitate cu legislația în vigoare.

(4) După ajungerea la termen a contractului de închiriere, acesta poate fi prelungit succesiv pe perioade de câte 5 ani.

Art. 68. (1) În cazul în care locatarul nu-și îndeplinește obligațiile contractuale, Compartimentul Administrare Spații Locative va notifica în scris locatarul să plătească chiria / cheltuielile de întreținere și penalitățile de întârziere în termen de 5 zile de la primirea notificării în vederea recuperării debitului pe cale amiabilă.

(2) Dacă locatarul nu se conformează în urma primirii notificării, Compartimentul Administrare Spații Locative va solicita Serviciului Juridic să cheme în judecată locatarul în vederea recuperării chiriei / cheltuielilor de întreținere și a penalităților de întârziere pe calea justiției.

(3) Serviciul Juridic va introduce cererea de chemare în judecată la instanța judecătorească competentă în vederea recuperării chiriei și a penalităților de întârziere izvorâte din contractul de închiriere.

Art. 69. (1) Contractul de închiriere se poate rezilia înainte de termen la cererea locatarului sau la cererea locatorului.

(2) Municipiul Piatra Neamț poate proceda la rezilierea contractului de închiriere în următoarele situații:

- a) locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;
- b) locatarul a provocat deteriorarea clădirii sau înstrăinarea unor părți ale acesteia;

c) locatarul nu a achitat cota de contribuție la cheltuielile de întreținere pe o perioadă de minim 3 luni;

d) locatarul nu respectă clauzele contractuale.

Art. 70. La repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat, în limita disponibilității, se va urmări ca suprafața utilă să corespundă exigențelor minimale prevăzute de Legea nr. 114/1996 privind locuințele în funcție de numărul membrilor familiei solicitantului.

Art. 71. (1) Contractul de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani cu posibilitatea prelungirii succesive pe perioade de câte 5 ani.

(2) Locatarul trebuie să achite o garanție de bună locație egală cu contravaloarea a 2 luni de chirie la data semnării contractului de închiriere, cu mențiunea că garanția se va restitui la data încetării contractului de închiriere (cu excepția cazului în care locuința este deteriorată sau locatarul figurează cu restanțe la plata chiriei și utilităților).

(3) Chiria se stabilește conform art. 26 și art. 27 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 și potrivit Hotărârii Guvernului nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.

(4) Contravaloarea chiriei se achită la Direcția Taxe și Impozite sau în contul RO58TREZ49121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Piatra Neamț (Beneficiar Municipiul Piatra Neamț, C.I.F. 2612790).

Art. 72. Locatorul este obligat să asigure în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a locuinței, fiind dator să se abțină de la orice acțiune care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință.

Art. 73. Locatorul garantează contra viciilor locuinței care împiedică sau micșorează folosirea sa, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului de închiriere și fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit pe perioada locațiunii.

Art. 74. Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului de închiriere și pe care locatarul nu le-a reclamat fără întârziere, însă locatorul poate fi obligat la despăgubiri pentru prejudiciile pe care viciile aparente le cauzează vieții, sănătății sau integrității corporale a locatarului.

Art. 75. Locatorul răspunde pentru viciile locuinței în următoarele situații:

a) dacă locatorul nu înlătură de îndată viciile, locatarul are dreptul la o scădere proporțională a chiriei;

b) dacă viciile sunt atât de grave încât locatarul nu ar fi încheiat contractul de închiriere în cazul în care le-ar fi cunoscut, locatarul poate rezilia contractul de închiriere în condițiile legii;

c) dacă viciile aduc vreun prejudiciu locatarului, locatorul poate fi obligat la plata de daune-interese (cu excepția cazului în care locatorul dovedește că nu a cunoscut viciile și că nu era obligat să le cunoască).

B. Vânzarea Locuințelor din Fondul Locativ de Stat

Art. 76. (1) Locuințele din fondul locativ de stat, aflate în domeniul privat al statului și administrate de către Municipiul Piatra Neamț, pot fi vândute cu plata integrală a prețului împreună cu dreptul de folosință asupra terenului aferent locuinței pe durata existenței construcției (fără restricții privind deținerea în proprietate a altei locuințe), în conformitate cu dispozițiile Codului Civil (art. 1707-1715), ale Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat.

Art. 77. Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii.

Secțiunea 4. Locuințele din Domeniul Privat al Municipiului Piatra Neamț

A. Închirierea Locuințelor din Domeniul Privat al Municipiului Piatra Neamț

Art. 78. Locuințele din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț pot fi închiriate în conformitate cu dispozițiile Codului Civil (art. 1789-1791) și ale Anexei 4 la Regulamentul privind administrarea, întreținerea și exploatarea fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului.

Art. 79. (1) Pot beneficia de locuință din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț următoarele categorii:

a) persoanele fizice cu domiciliul în municipiul Piatra Neamț.

(2) Nu beneficiază de locuință din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț persoanele fizice care se află în vreuna din următoarele situații:

a) nu au domiciliul pe raza Municipiului Piatra Neamț;

b) sunt insolvabili;

c) dețin o altă locuință în proprietate (inclusiv casă de vacanță), cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință dobândite în condițiile legii;

d) au înstrăinat o locuință (inclusiv casă de vacanță) după data de 1 ianuarie 1990;

e) au beneficiat și/sau beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;

- f) dețin în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ al Municipiului Piatra Neamț;
- g) au fost evacuați în urma rezilierii contractului de închiriere din culpa lor;
- h) nu pot face dovada unui venit reglementat prin legislația în vigoare, în vederea achitării chiriei lunare și a cheltuielilor aferente întreținerii locuinței.

(3) Nu beneficiază de locuință din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț nici soții/soțiile sau copiii care locuiesc și gospodăresc împreună cu solicitantul persoană fizică, dacă se află în una dintre situațiile prevăzute la alin. (2).

Art. 80. (1) Cererile de repartizare a locuințelor din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț în regim de închiriere se depun de către solicitanți la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Piatra Neamț, fiind însoțite de documentele prevăzute în Anexa 4 la prezentul Regulament.

(2) Repartizarea locuințelor se realizează potrivit următoarelor criterii:

- a) situația locativă;
- b) situații locative sau sociale deosebite;
- c) nivelul studiilor;
- d) vechimea solicitantului în instituția publică;
- e) activitatea profesională a solicitantului;
- f) starea de sănătate a solicitantului și a membrilor de familie ai acestuia (soț/soție, copii aflați în întreținere sau în plasament);
- g) situația familială a solicitantului;
- h) venitul net pe membru de familie (soț/soție, copii);
- i) vechimea cererii de atribuire a locuinței.

(3) Compartimentul Administrare Spații Locative asigură actualizarea și înaintarea dosarelor spre verificare către Comisia Socială.

(4) Comisia Socială analizează și aprobă dosarele solicitanților cu respectarea criteriilor prevăzute la alin. (2), întocmind lista cu repartizarea locuințelor pe care o afișează la sediul și pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Piatra Neamț.

(5) Se vor avea în vedere punctajele realizate de fiecare solicitant per criteriu în ordinea descrescătoare a ponderii criteriilor în caz de egalitate, solicitanții fiind departajați în funcție de următoarele:

- a) situația locativă constatată la data evaluării dosarelor în cazul înregistrării unor punctaje egale, având prioritate solicitanții a căror situație locativă este sau poate deveni în mod iminent gravă;
- b) vechimea cererii solicitantului cu luarea în considerare a datei înregistrării cererii (ziua/luna/anul), având prioritate solicitantul a cărui cerere are vechime mai mare;

c) punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (starea civilă și starea de sănătate actuală).

(6) Comisia Socială supune lista cu repartizarea locuințelor din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț spre analiza și aprobarea Consiliului Local al Municipiului Piatra Neamț, care adoptă o hotărâre privind aprobarea repartizării locuințelor din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț.

(7) Contestațiile la repartizarea locuințelor din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț se vor depune la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Piatra Neamț în termen de 7 zile de la afișarea ordinii de prioritate, termenul de soluționare fiind de 15 zile de la înregistrare.

Art. 81. (1) Contractul de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinței, cuprinzând în mod obligatoriu clauze privind următoarele:

a) adresa imobilului;

b) suprafața locativă;

c) contravaloarea chiriei;

g) membrii familiei (soț, soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției) care locuiesc împreună cu titularul contractului;

h) drepturile și obligațiile părților;

i) data contractului de închiriere;

j) durata contractului de închiriere;

k) condițiile de folosire a părților aflate în coproprietate;

l) alte clauze stabilite prin acordul părților;

m) suprafața curților și grădinilor folosite în comun (dacă este cazul).

(2) Sunt nule de drept orice clauze care se referă la următoarele:

a) obligarea locatarului la încheierea unei asigurări cu un asigurător impus de locator;

b) răspunderea solidară sau indivizibilă a locatarilor, în cazul degradării elementelor de construcții și a instalațiilor, a obiectelor și dotărilor aferente părților comune ale imobilului;

c) obligarea locatarului la recunoașterea sau la plata în avans cu titlu de reparații locative a sumelor stabilite pe baza estimărilor făcute exclusiv de către locator;

d) locatorul este îndreptățit să diminueze sau să suprimă prestațiile la care s-a obligat prin contract, fără contraprestație echivalentă;

e) locatorul este exonerat de obligațiile care îi revin potrivit dispozițiilor legale.

(3) Compartimentul Administrare Spații Locative are responsabilitatea de a asigura urmărirea executării contractelor de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț în conformitate cu legislația în vigoare.

(4) După ajungerea la termen a contractului de închiriere, acesta poate fi prelungit succesiv pe perioade de câte 5 ani.

Art. 82 (1) În cazul în care locatarul nu-și îndeplinește obligațiile contractuale, Compartimentul Administrare Spații Locative va notifica în scris locatarul să plătească chiria în termen de 5 zile de la primirea notificării în vederea recuperării debitului pe cale amiabilă.

(2) Dacă locatarul nu se conformează în urma primirii notificării, Compartimentul Administrare Spații Locative va solicita Serviciului Juridic să cheme în judecată locatarul în vederea recuperării debitului pe calea justiției.

(3) Serviciul Juridic va introduce cererea de chemare în judecată la instanța judecătorească competentă în vederea recuperării chiriei și a penalităților de întârziere izvorâte din contractul de închiriere.

Art. 83. (1) Contractul de închiriere se poate rezilia înainte de termen la cererea locatarului sau la cererea locatorului.

(2) Municipiul Piatra Neamț poate proceda la rezilierea contractului de închiriere în următoarele situații:

- a) locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;
- b) locatarul a provocat deteriorarea clădirii sau înstrăinarea unor părți ale acesteia;
- c) locatarul nu a achitat cota de contribuție la cheltuielile de întreținere pe o perioadă de minim 3 luni;
- d) locatarul nu respectă clauzele contractuale.

Art. 84. La repartizarea locuințelor din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț, în limita disponibilității, se va urmări ca suprafața utilă să corespundă exigențelor minimale prevăzute de Legea nr. 114/1996 privind locuințele în funcție de numărul membrilor familiei solicitantului.

Art. 85. (1) Contractul de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani cu posibilitatea prelungirii succesive pe perioade de câte 5 ani.

(2) Locatarul trebuie să achite o garanție de bună locație egală cu contravaloarea a 2 luni de chirie la data semnării contractului de închiriere, cu mențiunea că garanția se va restitui la data încetării contractului de închiriere (cu excepția cazului în care locuința este deteriorată sau locatarul figurează cu restanțe la plata chiriei și utilităților).

(3) Chiria se stabilește conform art. 26 și art. 27 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 și potrivit Hotărârii Guvernului nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.

(4) Contravaloarea chiriei se achită la Direcția Taxe și Impozite sau în Contul RO58TREZ49121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Piatra Neamț (Beneficiar Municipiul Piatra Neamț, C.I.F. 2612790).

Art. 86. Locatorul este obligat să asigure în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a locuinței, fiind dator să se abțină de la orice acțiune care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință.

Art. 87. Locatorul garantează contra viciilor locuinței care împiedică sau micșorează folosirea sa, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului de închiriere și fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit pe perioada locațiunii.

Art. 88. Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului de închiriere și pe care locatarul nu le-a reclamat fără întârziere, însă locatorul poate fi obligat la despăgubiri pentru prejudiciile pe care viciile aparente le cauzează vieții, sănătății sau integrității corporale a locatarului.

Art. 89. Locatorul răspunde pentru viciile locuinței în următoarele situații:

a) dacă locatorul nu înlătură de îndată viciile, locatarul are dreptul la o scădere proporțională a chiriei;

b) dacă viciile sunt atât de grave încât locatarul nu ar fi încheiat contractul de închiriere în cazul în care le-ar fi cunoscut, locatarul poate rezilia contractul de închiriere în condițiile legii;

c) dacă viciile aduc vreun prejudiciu locatarului, locatorul poate fi obligat la plata de daune-interese (cu excepția cazului în care locatorul dovedește că nu a cunoscut viciile și că nu era obligat să le cunoască).

Secțiunea 5. Evacuarea din Locuință

Art. 90. (1) Dacă locatarul nu-și îndeplinește obligația de plată a chiriei, a cheltuielilor de întreținere și a penalităților de întârziere stipulată în contractul de închiriere, locatorul va notifica locatarul să plătească chiria / cheltuielile de întreținere și penalitățile de întârziere în termen de 5 zile de la primirea notificării.

(2) Dacă locatarul nu se conformează în urma primirii notificării, locatorul poate solicita în instanță evacuarea locatarului conform procedurii generale prevăzută de art. 1831 din Codul Civil sau conform procedurii speciale prevăzută de art. 1034-1049 din Codul de Procedură Civilă.

(3) În cazul în care locațiunea încetează din orice motive, iar dreptul locatarului este socotit stins, locatarul, în temeiul art. 1038, alin. (4) Cod de procedură civilă, renunță la notificarea prevăzută de art. 1038 Cod de procedură civilă, recunoscând dreptul locatarului de a recurge imediat la procedura prevăzută la Capitolul II - Procedura de evacuare, din Codul de Procedură Civilă.

Art. 91. Se prezumă că imobilul este părăsit în următoarele cazuri:

a) în situația încetării folosirii imobilului de către locatar, ocupant sau persoanele aflate sub controlul locatarului ori ocupantului;

b) în situația returnării cheilor imobilului sau ridicării echipamentelor, mărfurilor ori altor bunuri mobile din imobil.

Art. 92. Nu pot fi evacuate pe o perioadă de până la 3 ani fără acordarea altei locuințe persoanele care nu dispun de locuință pe raza Unității Administrativ Teritoriale Municipiul Piatra Neamț și care se află într-una din următoarele situații:

a) au devenit persoane cu dizabilități severe, accentuate și medii în legătură cu exercitarea atribuțiilor de serviciu (după expirarea perioadei de 3 ani și după îndeplinirea criteriilor-cadru de repartizare a altei locuințe, persoanei cu dizabilități severe, accentuate și medii aflate în legătură cu exercitarea atribuțiilor de serviciu i se poate acorda un alt tip de locuință).

b) au atins vârsta de pensionare și locuiesc singure;

c) membrii familiei salariatului decedat într-un accident de muncă căruia i-a fost acordată locuința de serviciu;

d) persoanele singure care locuiesc împreună cu copiii minori.

Art. 93. În termen de 3 zile, locatarul are obligația de a notifica în scris administratorul fondului locativ cu privire la apariția situațiilor enumerate la art. 120 și să depună documentele justificative în acest sens.

Art. 94. Dacă locatarul continuă să dețină bunul și să-și îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului după ajungerea la termen a contractului de închiriere, se consideră încheiată o nouă locațiune în condițiile celei vechi.

Art. 95. Evacuarea locatarului se realizează în baza hotărârii judecătorești definitive, locatarul fiind obligat la plata chiriei stipulate în contractul de închiriere până la data eliberării efective a locuinței și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

Art. 96. Încetarea contractului de închiriere și hotărârea judecătorească definitivă privind evacuarea locatarului sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc – cu titlu sau fără titlu – împreună cu locatarul.

Secțiunea 6. Transferul Folosinței Locuinței

Art. 97. În cazul renunțării sau părăsirii definitive a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția și alte persoane care au locuit împreună cu locatarul cel puțin 1 an preiau drepturile și obligațiile titularului de contract. Prin părăsire definitivă a locuinței se înțelege absența continuă a titularului contractului de închiriere pentru o perioadă mai mare de 2 luni consecutive care nu a fost notificată locatorului, cu excepția detașării ori transferării în interes de serviciu, efectuării de

intervenții ori tratamente medicale de specialitate, efectuării de studii de specialitate la instituții de învățământ situate în alte localități din țară ori străinătate sau altor situații asemănătoare.

Art. 98. (1) Persoanele prevăzute la art. 125 care au solicitat continuarea raporturilor contractuale desemnează persoana/persoanele care semnează contractul de închiriere în locul locatarului decedat sau care a părăsit locuința.

(2) În cazul în care persoanele prevăzute la alin. (1) nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului locatarului / părăsirii locuinței, locatorul va desemna persoana/persoanele care semnează contractul de închiriere în locul locatarului decedat sau care a părăsit locuința.

(3) În cazul minorilor și a persoanelor lipsite de discernământ care nu au reprezentant legal, instanța de tutelă va dispune asistarea la încheierea, modificarea sau încetarea contractului de închiriere.

(4) Dacă persoanele prevăzute la alin. (1) nu declară că doresc continuarea raporturilor contractuale în termen de 30 de zile de la data la care au avut cunoștință de decesul locatarului / părăsirii locuinței, contractul de închiriere încetează.

(5) În lipsa persoanelor prevăzute la alin. (1), contractul de închiriere încetează de la data înregistrării decesului locatarului / părăsirii locuinței.

Art. 99. În caz de divorț, dacă soții nu și-au dat consimțământul privind preluarea contractului de închiriere, continuarea raporturilor contractuale se va face cu soțul căruia instanța de judecată i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

CAPITOLUL IV. SCHIMBUL DE LOCUINȚE

Art. 100. (1) Schimbul de locuințe din aceeași categorie se realizează în cazul locuințelor aflate în exploatare în scopul facilitării mobilității locuitorilor și satisfacerea nevoilor de spațiu locativ ale acestora (excepție fac locuințele noi), după cum urmează:

- a) printr-o convenție sau printr-un acord între doi locatari;
- b) printr-o convenție sau printr-un acord între locatar și Municipiul Piatra Neamț, în cazul locuințelor vacante.

Art. 101. Locuințele rămase vacante în urma refuzului solicitanților înscriși pe lista de repartizare definitivă, pe perioada exploatării acestora în regim de închiriere, pot fi supuse schimbului de locuințe de aceeași categorie numai dacă există astfel de solicitări.

Art. 102. Compartimentul Administrare Spații Locative are ca atribuții:

- a) verifică respectarea condițiilor legale pentru efectuarea schimbului de locuințe în perioada de valabilitate a contractului de închiriere sau la prelungirea contractului de închiriere;

b) reevaluează starea civilă a locatarilor și numărul de persoane aflate în întreținerea acestora;
c) la solicitarea locatarilor, procedează la schimbul de locuințe cu asigurarea exigențelor minimale prevăzute în Anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996 privind locuințele.

Art. 103. Schimbul de locuințe are la bază principiul echității, luând în considerare următoarele criterii:

- a) suprafața utilă;
- b) locația imobilelor;
- c) starea de întreținere;
- d) dotările locuințelor.

Art. 104. Pentru a participa la programul de schimb de locuințe, solicitanții trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) să fie titulari ai contractelor de închiriere a locuințelor din fondul locativ;
- b) să nu fie implicați în litigii în legătură cu locuințele închiriate;
- c) să își exprime acordul în scris pentru participarea la procedura de schimb;

Art. 105. Titularii contractelor de închiriere pot face între ei schimb de locuințe sau schimbarea cu o locuință vacantă în cazuri temeinic justificate, conform procedurii prevăzute la art. 131-art. 136 din prezentul Regulament.

Art. 106. Cererile privind schimbul de locuințe între locatari se depun la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Piatra Neamț, însoțite de următoarele acte:

- a) actele de identitate ale titularilor contractelor de închiriere, în copie (inclusiv soț/soție, dacă este cazul);
- b) certificatele de căsătorie ale titularilor contractelor de închiriere, în copie (dacă este cazul);
- c) certificatele de naștere ale copiilor, în copie (dacă este cazul);
- d) adeverințele de salarizare ale titularilor contractelor de închiriere, în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni (dacă este cazul);
- e) adeverințele de salarizare pentru soț/soție și membrii majori care locuiesc împreună cu titularii contractelor de închiriere, în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni (dacă este cazul);
- f) adeverințele de la Asociația de Proprietari, potrivit cărora titularii contractelor de închiriere nu înregistrează debite la plata cheltuielilor de întreținere;
- g) adeverințe medicale pentru persoanele cu dizabilități și invalizii de gradul I și II (dacă este cazul);
- h) hotărârile judecătorești definitive privind divorțul și partajul, în copie (dacă este cazul);
- i) declarațiile pe propria răspundere date în fața notarului public de către titularii contractelor de închiriere și membrii familiilor acestora (soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea

solicitanților) din care să rezulte că nu au dobândit alte locuințe în proprietate (inclusiv case de vacanță), cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință dobândite în condițiile legii numai dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 metri pătrați minimală/persoană prevăzută de Legea nr. 114/1996 privind locuințele;

j) alte documente de natură să susțină actele sus-menționate.

Art. 106¹. Cererile privind schimbarea cu o locuință vacantă se depun la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Piatra Neamț, însoțite de următoarele acte:

a) actul de identitate a titularului contractului de închiriere, în copie (inclusiv soț/soție, dacă este cazul);

b) certificatul de căsătorie al titularului contractului de închiriere, în copie (dacă este cazul);

c) certificatul de naștere al copilului, în copie (dacă este cazul);

d) adeverința de salarizare a titularului contractului de închiriere, în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni (dacă este cazul);

e) adeverința de salarizare pentru soț/soție și membrii majori care locuiesc împreună cu titularul contractului de închiriere, în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni (dacă este cazul);

f) adeverința de la Asociația de Proprietari, potrivit căror titularul contractului de închiriere nu înregistrează debite la plata cheltuielilor de întreținere;

g) adeverința medicală pentru persoanele cu dizabilități și invalizii de gradul I și II (dacă este cazul);

h) hotărârea judecătorească definitivă privind divorțul și partajul, în copie (dacă este cazul);

i) declarația pe propria răspundere dată în fața notarului public de către titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia (soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea solicitantului) din care să rezulte că nu a dobândit o altă locuință în proprietate (inclusiv casă de vacanță), cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință dobândite în condițiile legii numai dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 metri pătrați minimală/persoană prevăzută de Legea nr. 114/1996 privind locuințele;

j) alte documente de natură să susțină actele sus-menționate.

Art. 107. Compartimentul Administrare Spații Locative analizează dosarele solicitanților și întocmesc referatul privind propunerea de aprobare / respingere a dosarelor, înaintând referatul Comisiei Sociale.

Art. 108. Comisia Socială aprobă sau respinge dosarele, semnând procesul-verbal care conține obligatoriu una dintre cele două formulări: „avizează favorabil schimbul de locuințe între / pentru” sau „avizează nefavorabil schimbul de locuințe între / pentru”.

Art. 109. Consiliul Local al Municipiului Piatra Neamț aprobă schimbul de locuințe printr-o hotărâre de consiliu în temeiul căreia Compartimentul Administrare Spații Locative va întocmi repartiția pentru spațiile cu destinația de locuință.

Art. 110. Schimbul de locuințe se va realiza în baza următoarelor documente:

- a) referatul de aprobare;
- b) repartiția;
- b) acordul de reziliere al contractului de închiriere;
- c) procesul-verbal de predare-primire a locuinței;
- d) contractul de închiriere întocmit de către funcționarul public responsabil din cadrul Compartimentului Administrare Spații Locative, avizat de Serviciul Juridic, avizat de Directorul Executiv al Direcției Cadastru, Domeniul Public și Privat, avizat de Directorul Executiv al Direcției Economice, prevăzut cu viza de control financiar preventiv și aprobat de Primarul Municipiului Piatra Neamț.

Art. 111. La momentul semnării contractului de închiriere, locatarul achită garanția egală cu contravaloarea a 2 luni de chirie, semnează procesul-verbal de predare-primire a locuinței și preia cheia de la locator.

CAPITOLUL V. RĂSPUNDEREA JURIDICĂ

Art. 112. Încălcarea dispozițiilor prezentului Regulament atrage răspunderea disciplinară, civilă, contravențională sau penală a persoanelor vinovate în condițiile legii.

Art. 113. Dacă locatarii nu-și îndeplinesc obligațiile prevăzute de Regulamentul privind administrarea, întreținerea și exploatarea fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului sau obligațiile stipulate în Contractele de Închiriere, Compartimentul Administrare Spații Locative va proceda după cum urmează:

- a) somarea locatarilor pentru neîndeplinirea clauzelor prevăzute în contractul de închiriere;
- b) aplicarea unor penalizări corespunzătoare prejudiciilor aduse bunurilor pentru a remedia deficiențele constatate, penalizările fiind definite în contractul de închiriere;
- c) rezilierea contractului de închiriere, dacă se constată încălcarea repetată a obligațiilor contractuale;
- d) verificarea identității și a veniturilor locatarilor prin Direcția Taxe și Impozite.

Art. 114. Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor prevăzute de art. 132 din Regulamentul privind administrarea, întreținerea și exploatarea fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului, de Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, de Legea nr. 114/1996 privind locuințele sau de

Ordonanța Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor se realizează de către următoarele persoane:

- a) agenții din cadrul Ministerului Afacerilor Interne;
- b) agenții din cadrul Poliției Locale a Municipiului Piatra Neamț;
- c) persoanele împuternicite de Primarul Municipiului Piatra Neamț.

Art. 115. La solicitarea Primarului Municipiului Piatra Neamț, Poliția Locală a Municipiului Piatra Neamț acordă sprijin pentru izolarea zonei de intervenție și pentru constatarea contravențiilor săvârșite de către locatari.

Art. 116. În cazul în care prin săvârșirea contravenției s-a produs o pagubă bunurilor mobile ori imobile din patrimoniul administrat sau deținut de către Municipiul Piatra Neamț, valoarea sancțiunii se va stabili în baza tarifului de evaluare rezultat din valoarea înregistrată în contabilitate a bunurilor respective sau a valorii de înlocuire a acestora.

Art. 117. În cazul în care se constată nerespectarea indicatorilor de performanță ai serviciului public, autoritatea de reglementare locală poate propune administrației publice locale aplicarea unor penalități Compartimentului Administrare Spații Locative, dacă după implementarea planului de acțiuni nu sunt remediate neconformitățile constatate.

Art. 118. Prevederile prezentului Regulament referitoare la contravenții și sancțiuni se completează cu dispozițiile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, ale Legii nr. 114/1996 privind locuințele și ale Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor.

CAPITOLUL VI. DISPOZIȚII FINALE

Art. 119. În termen de 3 zile, locatarul are obligația de a notifica în scris administratorul fondului locativ cu privire la dobândirea unei alte locuințe pe raza Unității Administrativ Teritoriale Municipiul Piatra Neamț în perioada de valabilitate a contractului de închiriere.

Art. 120. Titularul contractului de închiriere are obligația de a locui în locuința din fondul locativ de stat, fiind interzisă subînchirierea în tot ori în parte a imobilului.

Art. 121. Dacă se constată faptul că nu sunt respectate prevederile art. 150, dacă locuința este nelocuită mai mult de 2 luni consecutive sau dacă locuința a fost subînchiriată, se va proceda la rezilierea contractului de închiriere și atribuirea locuinței către alt solicitant.

Art. 123. Regulamentul privind administrarea, întreținerea și exploatarea fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului se supune dezbaterei publice pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Piatra Neamț timp de 30 de zile.

Art. 124. Regulamentul privind administrarea, întreținerea și exploatarea fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului se supune analizei și aprobării Consiliului Local al Municipiului Piatra Neamț, după expirarea termenului de dezbatere publică de 30 de zile.

Art. 125. Regulamentul privind administrarea, întreținerea și exploatarea fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului intră în vigoare de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea acestuia.

Art.126. Prevederile Regulamentului privind administrarea, întreținerea și exploatarea fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului vor fi actualizate în funcție de modificările de natură legislativă, tehnică și tehnologică, prin Hotărârea Consiliului Local.

Art. 127. Regulamentul privind administrarea, întreținerea și exploatarea fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului cuprinde următoarele Anexe:

1. Anexa 1 – Criterii-cadru privind repartizarea locuințelor pentru tineri destinate închirierii (ANL)

- Anexa 1.1 – Cerere pentru locuință ANL
- Anexa 1.2 – Cerere de actualizare a dosarului pentru locuință ANL
- Anexa 1.3 – Cerere de prelungire a contractului de închiriere a locuinței ANL
- Anexa 1.4 – Contract-cadru de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuințe destinate tinerilor
- Anexa 1.5 – Act adițional la contractul de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuințe destinate tinerilor

2. Anexa 2 – Criterii-cadru privind repartizarea locuințelor de serviciu

- Anexa 2.1 – Cerere pentru locuință de serviciu
- Anexa 2.2 – Cerere de actualizare a dosarului pentru locuință de serviciu
- Anexa 2.3 – Cerere de prelungire a contractului de închiriere pentru locuință de serviciu
- Anexa 2.4 – Contract-cadru de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuințe de serviciu
- Anexa 2.5 – Act adițional la contractul de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuințe de serviciu

3. Anexa 3 – Criterii-cadru privind repartizarea locuințelor din Fondul Locativ de Stat

- Anexa 3.1 – Cerere pentru locuință din Fondul Locativ de Stat
- Anexa 3.2 – Cerere de actualizare a dosarului pentru locuință din Fondul Locativ de Stat
- Anexa 3.3 – Cerere de prelungire a contractului de închiriere a locuinței din Fondul Locativ de Stat

- Anexa 3.4 – Contract-cadru de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuințe din Fondul Locativ de Stat
- Anexa 3.5 – Act adițional la contractul de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuințe din Fondul Locativ de Stat

4. Anexa 4 – Criterii-cadru privind repartizarea locuințelor din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț

- Anexa 4.1 – Cerere pentru locuință din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț
- Anexa 4.2 – Cerere de actualizare a dosarului pentru locuință din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț
- Anexa 4.3 – Cerere de prelungire a contractului de închiriere a locuinței din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț
- Anexa 4.4 – Contract-cadru de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuințe din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț
- Anexa 4.5 – Act adițional la contractul de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuințe din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț

Director Executiv,
Doina MUNTEANU

Întocmit,
Florin PAȘCU

I. Criterii-cadru privind repartizarea locuințelor pentru tineri destinate închirierii (ANL)

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.

NOTĂ*): Prin excepție, în cazul construcțiilor de locuințe, destinate închirierii în mod exclusiv specialiștilor din învățământ sau sănătate, conform prevederilor art. 3 alin. (2) din Normele metodologice, pot depune cereri pentru repartizarea unei locuințe pentru tineri, destinate închirierii, și după împlinirea vârstei de 35 de ani.

*) Nota se va prelua în cadrul criteriilor doar pentru locuințele destinate închirierii în mod exclusiv specialiștilor din învățământ sau sănătate.

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, în localitatea în care a solicitat locuință. Cuprinderea teritorială la care se referă această cerință se va stabili de către consiliile locale, cu avizul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, în sensul și în corelare cu cele precizate la criteriul de acces de la pct. 3.

Acte doveditoare: declarații autentificate la notar ale titularului cererii și, după caz, ale soției/soțului și ale celorlalți membri majori din familia acestuia.

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 familisti sau nefamilisti 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 familisti sau nefamilisti* se înțelege 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.

Titularul cererii de locuință trebuie să își desfășoare activitatea în localitatea în care sunt amplasate locuințele, respectiv pe raza Municipiului Piatra Neamț. Se va avea în vedere posibilitatea

extinderii acestei cuprinderi teritoriale și în afara localității în care s-a solicitat locuința, în cazuri motivate de existența unor platforme industriale, puncte de lucru ale unor unități economice din localitate, asezăminte de ocrotire socială, aeroporturi, nave maritime sau fluviale, unități turistice, cultural-sportive și de agrement sau alte asemenea cazuri, în care își desfășoară activitatea solicitanții de locuințe.

Prin excepție, în cazul în care se extinde cuprinderea teritorială a criteriului, solicitanții care își desfășoară activitatea în afara localității în care sunt amplasate locuințele trebuie să facă dovada că au domiciliul stabil de cel puțin un an în localitate.

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 înscrise în lista aprobată inițial nu mai îndeplinesc criteriile de acces la locuință sau dacă există locuințe pentru tineri rămase vacante. Solicitanții înscrise 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

1. Situația locativă actuală

1.1. Chiriaș în spațiu din fond locativ privat: 10 puncte

1.2. Tolerat în spațiu: 7 puncte

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 puncte

b) mai mare de 12 mp și până la 15 mp inclusiv: 7 puncte

c) 8 mp și până la 12 mp inclusiv: 9 puncte

d) mai mică de 8 mp: 10 puncte

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 puncte

b) necăsătorit: 8 puncte

2.2. Nr. de persoane în întreținere:

a) Copii

– 1 copil: 2 puncte

– 2 copii: 3 puncte

– 3 copii: 4 puncte

– 4 copii: 5 puncte

– > 4 copii: 5 puncte + 1 punct pentru fiecare copil

b) Alte persoane, indiferent de numărul acestora: 2 puncte

3. Starea de sănătate 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 puncte

4. Vechimea cererii solicitantului

4.1. până la 1 an: 1 punct

4.2. între 1 și 2 ani: 3 puncte

4.3. între 2 și 3 ani: 6 puncte

4.4. între 3 și 4 ani: 9 puncte

4.5. pentru fiecare an peste 4 ani: 4 puncte

5. Nivelul de studii și/sau pregătire profesională

5.1. fără studii și fără pregătire profesională: 5 puncte

5.2. cu școală generală, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă: 8 puncte

5.3. cu studii medii, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă: 10 puncte

5.4. cu pregătire profesională, prin studii medii sau profesionale de specialitate și/sau prin studii superioare de scurtă durată: 13 puncte

5.5. cu studii superioare: 15 puncte

NOTE: Se va puncta ultimul nivel de studii încheiat și atestat conform legii.

6. Situații locative sau sociale deosebite

6.1. tineri proveniți din case de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani: 15 puncte

6.2. tineri care au adoptat sau adoptă copii: 10 puncte

6.3. tineri evacuați din case naționalizate: 5 puncte

7. Venitul mediu net lunar/membru de familie

7.1. mai mic decât salariul minim pe economie: 15 puncte

7.2. între salariul minim pe economie și salariul mediu net pe economie: 10 puncte

NOTE: Criteriile de ierarhizare stabilite prin punctaj se aplică numai solicitanților de locuință care au îndeplinit în totalitate criteriile specificate la lit. A. 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).

C. Criterii specifice)**

În cazul locuințelor destinate în mod exclusiv tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate se pot propune și adopta criterii specifice în suplimentarea celor prevăzute de criteriile-cadru, în conformitate cu prevederile art. art.14 alin (8)lit (c) din Normele metodologice.

**) Punctul C. „Criterii specifice“ nu se va propune și adopta pentru locuințele pentru tineri destinate închirierii.

D. Documente necesare pentru obținerea unei locuințe

- Adeverință de la Direcția de Taxe și Impozite Locale Piatra Neamț care să ateste că solicitantul nu deține locuință în proprietate;
- Confirmare de la asociația de proprietari a numărului exact de persoane care domiciliază împreună cu solicitantul sau copii după actele de identitate și certificatele de naștere ale minorilor care locuiesc cu solicitantul în cazul în care acesta locuiește la casă particulară;
- Copie după contractul de închiriere înregistrat la organele fiscale teritoriale, în situația în care solicitantul locuiește cu chirie;
- Copie după actul de identitate;
- Copie după certificatul de naștere al solicitantului;
- Copie după certificatul de căsătorie;
- Copii după certificatele de naștere ale copiilor;
- Copie după diploma ultimei unități de învățământ absolvite ale solicitantului;
- Adeverință de salarizare pentru solicitant, care să ateste că are locul de muncă în Piatra Neamț;
- Adeverință de salarizare în care să fie specificat venitul brut pentru fiecare membru al familiei major;

- Adeverințe medicale pentru persoanele cu dizabilități și invalizii gr.I și gr.II;
- Copie după hotărârea definitivă de divorț și partaj (dacă este cazul);
- Adeverință care să dovedească faptul că solicitantul sau soțul/soția a fost asistat al unui centru de plasament;
- Declarație pe propria răspundere dată în fața notarului de către titular și membrii familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, că nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 metri pătrați, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr.114/1996 Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Alte documente în măsură să susțină actele mai sus menționate.

CERERE PENTRU LOCUINȚĂ ANL**DOMNULE PRIMAR,****Subsemnatul/a.....****Domiciliat/ă în.....****TelefonE-mail.....****Depun următoarele documente în vederea întocmirii unui dosar nou pentru repartizarea unei locuințe ANL în regim de închiriere:**

- Adeverință de la Direcția de Taxe și Impozite Locale Piatra Neamț care atestă că solicitantul nu deține locuință în proprietate;
- Confirmare de la asociația de proprietari a numărului exact de persoane care domiciliază împreună cu solicitantul sau copii după actele de identitate și certificatele de naștere ale minorilor care locuiesc împreună cu solicitantul în cazul în care acesta locuiește la casă particulară;
- Copie după contractul de închiriere însoțit de dovada înregistrării la organele fiscale teritoriale, în situația în care solicitantul locuiește cu chirie;
- Copie după actul de identitate al solicitantului (soț/soție);
- Copie după certificatul de căsătorie al solicitantului (dacă este cazul);
- Copii după certificatele de naștere ale copiilor (dacă este cazul);
- Copie după diploma ultimei unități de învățământ absolvite a solicitantului;
- Adeverință de salarizare care să ateste că are locul de muncă în Piatra Neamț(soț/soție) și în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni;
- Adeverințe medicale pentru persoanele cu dizabilități și invalizii gr. I și gr. II (dacă este cazul);
- Copie după hotărârea definitivă de divorț și partaj (dacă este cazul);
- Adeverință care să dovedească faptul că solicitantul sau soțul/soția a fost asistat al unui centru de plasament (dacă este cazul);
- Declarații autentificate ale titularului cererii și, după caz, ale soției/soțului și ale celorlalți membri majori din familia acestuia că nu dețin și nu au 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 în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care a solicitat locuință;

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 familiști sau nefamiliști și nici chiriașilor din locuințele preluate abuziv de stat și care fac obiectul unor solicitări de retrocedare sau care sunt retrocedate către foștii proprietari. 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.

• Alte documente în măsură să susțină actele mai sus menționate.

îmi exprim acordul cu privire la prelucrarea datelor mele cu caracter personal de către Primăria Municipiului Piatra Neamț *

îmi exprim acordul cu privire la verificarea veniturilor în PATRIMVEN **

Data

Semnătura /

..... /

.....

* Datele personale se vor prelucra în conformitate cu prevederile Regulamentului UE679/2016 privind prelucrarea cu caracter personal și libera circulație a acestor date, în condiții de siguranță și numai pentru scopurile specificate.

** Verificarea veniturilor în PATRIMVEN este necesară pentru calculul chiriei.

CERERE DE ACTUALIZARE A DOSARULUI PENTRU LOCUINȚĂ ANL**DOMNULE PRIMAR,****Subsemnatul/a.....****Domiciliat/ă în.....****Telefon.....E-mail.....****Depun următoarele documente necesare actualizării dosarului depus cu nr., în data de, pentru repartizarea unei locuințe ANL în regim de închiriere:**

- Adeverință de la Direcția de Taxe și Impozite Locale Piatra Neamț care atestă că solicitantul nu deține locuință în proprietate;
- Confirmare de la asociația de proprietari a numărului exact de persoane care domiciliază împreună cu solicitantul sau copii după actele de identitate și certificatele de naștere ale minorilor care locuiesc împreună cu solicitantul în cazul în care acesta locuiește la casă particulară;
- Copie după contractul de închiriere însoțit de dovada înregistrării la organele fiscale teritoriale, în situația în care solicitantul locuiește cu chirie;
- Copie după actul de identitate al solicitantului (soț/soție);
- Copie după certificatul de căsătorie al solicitantului (dacă este cazul);
- Copii după certificatele de naștere ale copiilor (dacă este cazul);
- Copie după diploma ultimei unități de învățământ absolvite a solicitantului;
- Adeverință de salarizare care să ateste că are locul de muncă în Piatra Neamț(soț/soție) și în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni;
- Adeverințe medicale pentru persoanele cu dizabilități și invalizii gr. I și gr. II (dacă este cazul);
- Copie după hotărârea definitivă de divorț și partaj (dacă este cazul);
- Adeverință care să dovedească faptul că solicitantul sau soțul/soția a fost asistat al unui centru de plasament (dacă este cazul);
- Declarații autentificate ale titularului cererii și, după caz, ale soției/soțului și ale celorlalți membri majori din familia acestuia că nu dețin și nu au 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 în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care a solicitat locuință;

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 familiști sau nefamiliști și nici chiriașilor din locuințele preluate abuziv de stat și care fac obiectul unor solicitări de retrocedare sau care sunt retrocedate către foștii proprietari. 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.

• 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.).

îmi exprim acordul cu privire la prelucrarea datelor mele cu caracter personal de către Primăria Municipiului Piatra Neamț **

îmi exprim acordul cu privire la verificarea veniturilor în PATRIMVEN **

Data

Semnătura

..... / /

.....

CERERE DE PRELUNGIRE A
CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE A LOCUINTEI ANL

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/a.....

Domiciliat/ă în.....

Telefon fixMobil.....e-mail.....

Depun următoarele documente necesare prelungirii contractului de închiriere pentru locuința ANL din str.....

- Adeverință eliberată de asociația de proprietari (pentru imobilele care au înființate asociații de proprietari) care să ateste plata cotelor de întreținere la zi;

- Actele de identitate (CI sau certificate de naștere) ale persoanelor trecute în contractul de închiriere;

- Documente din care să rezulte veniturile nete pentru titularul contractului de închiriere și fiecare membru al familiei acestuia, realizate în ultimele 12 luni, eliberate în ultimele 30 de zile calendaristice;

- Declarație pe propria răspundere dată în fața notarului de către titular și membri familiei acestuia soț/soție, copii majori și/sau alte persoane majore aflate în întreținerea acestuia, **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, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- 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.);

- Alte documente în măsură să susțină actele mai sus menționate.

îmi exprim acordul cu privire la prelucrarea datelor mele cu caracter personal de către Primăria Municipiului Piatra Neamț *

îmi exprim acordul cu privire la verificarea veniturilor în PATRIMVEN **

Data

..... /

Semnătura

.....

-----* Datele personale se vor prelucra în conformitate cu prevederile Regulamentului UE679/2016 privind prelucrarea cu caracter personal și libera circulație a acestor date, în condiții de siguranță și numai pentru scopurile specificate.

-----** Verificarea veniturilor în PATRIMVEN este necesară pentru calculul chiriei.

CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE PENTRU SUPRAFETELE
CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚE PENTRU TINERI

CAPITOLUL I.

PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. Prezentul contract de închiriere se încheie între:

a) **MUNICIPIUL PIATRA NEAMȚ**, persoană juridică conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu sediul în municipiul Piatra Neamț, str. Ștefan cel Mare, nr. 6-8, județul Neamț, C.I.F. 2612790, reprezentat prin Primar Vasile-Adian Niță , în calitate de **LOCATOR**

și

b) cu domiciliul în, Str., bl., ap., județul, telefon:, legitimat cu B.I./C.I seria...., nr., CNP:, eliberat la data de de către, în calitate de **LOCATAR** (chiriaș),

În baza prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe - republicată, ale HG 962/2001 privind NORMELE METODOLOGICE din 27 septembrie 2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe – republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii Locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare și H.G. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare, cu privire la exigențele minimale în asigurarea spațiului locativ pe număr de persoane, precum și ale art. 1777-1850 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a intervenit prezentul contract de închiriere conform H.C.L. nr. și a repartiției nr. a UAT Piatra Neamț.

CAPITOLUL II.

OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE,

PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 2. (1) Obiectul contractului îl constituie închirierea locuinței ANL, situată în Piatra Neamț, strada, nr., bl., sc., ap., proprietatea privată a Statului

Român și aflată în administrarea Consiliului Local al municipiului Piatra Neamț, compusă din cameră/e și dependințe, cu suprafața construită de mp și suprafața utilă de mp.

(2) Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de locatar și membrii săi de familie care au primit repartiziune pentru locuință.

(3) Locuința care face obiectul închirierii este folosită de chiriaș și familia sa compusă din:

..... – titular, CNP :

..... – membru , CNP :

(4) Locuința se predă conform procesului verbal de predare-primire încheiat între locator și locatar. Locuința se predă cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire încheiat între susnumiții, precizându-se starea acestora la data predării-primirii, și constituie Anexa nr. 1 la prezentul contract.

Art. 3. (1) Chiria lunară pentru suprafața construită desfășurată/utilă este de lei și este stabilită prin HCL nr. din, precum și potrivit prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, ale HG nr. 962/2001 privind normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare.

(2) Chiria se datorează începând cu data încheierii contractului de închiriere și a procesului verbal de predare-primire a locuinței și se achită în contul IBAN RO58TREZ49121A300530XXXX, deschis la Trezoreria operativă Municipiul Piatra Neamț sau la ghișeele Direcției de Taxe și impozite a Municipiului Piatra Neamț.

Art. 4 (1) Chiria se modifică potrivit actelor normative în vigoare, a Hotărârilor de Consiliu Local al municipiului Piatra Neamț, ce intervin după încheierea contractului. Chiria stabilită 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 de lege.

(2) Chiria se va revizui la împlinirea de către titularul contractului de închiriere, a vârstei de 35 de ani, în conformitate cu prevederile legale, la momentul respectiv. Chiria se va modifica ori de câte ori, prin acte normative, se prevede acest lucru. Cuantumul chiriei se modifică unilateral și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează.

(3) Vechimea contractului de închiriere se calculează, conform Legii 152/1998 - republicată, art. 8, alin. 4, de la data repartizării locuinței, respectiv: *“(4) 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 alin. (9), precum și rata anuală a inflației prevăzută la alin. (11). Nivelul maxim al chiriei nu poate depăși limitele prevăzute la alin. (9¹).”

Art. 5. Orice modificare a cuantumului chiriei se comunică în scris Locatarului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată, cu excepția modificărilor stabilite prin Hotărâri ale Consiliului Local.

Art. 6. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,05%, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă. Începând cu acea dată, debitorul este în întârziere de plată fără nici o altă formalitate. Penalizarea se aplică și în cazul prelungirii contractului de închiriere prin tacita relocațiune.

Art. 7. Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract și se transmite spre executare silită către compartimentele specifice ale locatarului.

CAPITOLUL III.

DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 8. (1) Termenul închirierii este de 5 ani, cu începere de la data de, până la data de

(2) La expirarea termenului de închiriere contractul poate fi prelungit, succesiv, cu acordul scris al ambelor părți, pe perioade de câte 5 (cinci) ani.

(3) Condițiile contractuale inițiale referitoare la cuantumul chiriei se păstrează doar în cazul titularilor de contract care nu au împlinit vârsta de 35 de ani.

CAPITOLUL IV.

OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 9. Locatarul se obligă:

- a) să predea Locatarului locuința ce face obiectul prezentului contract;
- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curți și grădini;
- d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde,

instalații electrice și de gaze, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, de antenă colectivă, telefonie, etc.).

Art. 10. Locatarul (Locatarul) se obligă:

- a) să plătească chiria la termen și penalitățile aferente, inclusiv în situația prelungirii contractului ca urmare a tacitei relocațiuni;
- b) să folosească locuința exclusiv potrivit destinației prevăzute în prezentul contract;
- c) să achite cheltuielile lunare privind consumul de utilități, cheltuielile de administrare, trecute în listele de plată și repartizate pe cota parte indiviză conform prevederilor Legii nr. 196/2018, cât și eventualele penalități pe care le calculează furnizorii de utilități și care se regăsesc în facturile emise către administrator, inclusiv în situația prelungirii contractului ca urmare a tacitei relocațiuni;
- d) să constituie, întocmai și la timp, garanția prevăzută la Cap. IX;
- e) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă (instalații sanitare, centrală termică de apartament, etc.);
- f) să întrețină în bune condiții spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri, etc.);
- g) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii. Dacă persoanele care au produs degradările nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- h) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- i) să nu subînchirieze locuința altor persoane; subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este permisă numai cu acordul prealabil dat în scris de locator;
- j) să nu efectueze modificări sau transformări neautorizate și neaprobat de locator;
- k) să apere locuința împotriva oricăror atingeri aduse de terți proprietății sau posesiei asupra acesteia;
- l) să respecte toate normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
- m) să răspundă pentru pagubele provocate de incendiu, dacă nu face dovada că incendiul a provenit din caz fortuit, forță majoră, dintr-un defect de construcție ori prin extinderea focului de la o locuință vecină;

- n) să restituie proprietarului, 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 obiectele de inventar menționate în acel proces verbal;
- o) să nu folosească locuința drept sediu social pentru Întreprindere Individuală, Persoană Fizică Autorizată, Întreprindere Familială, înființate conform Ordonanței 44/2008 sau alte Societăți Comerciale înființate conform Legii nr. 31/1990, în conformitate cu Legea nr. 114/1996, art. 49;
- p) să notifice locatorul dobândirea în proprietate de către el și/sau de către ceilalți membri ai familiei cu care locuiește împreună, a unei alte locuințe, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la data dobândirii;
- q) să notifice locatorul schimbarea locului de muncă, în termen de 15 zile calendaristice de la data modificărilor survenite;
- r) să prezinte anual adeverință de salariat până la data de 31 ianuarie;
- s) să comunice, în termen de 30 (treizeci) de zile, locatorului, orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- t) să asigure accesul locatorului în locuință în vederea debranșării de la rețelele publice de utilități, în cazul neachitării facturilor de chirie și întreținere, în termen de 3 (trei) luni de la data emiterii acestora;
- u) să permită locatorului accesul în locuință în vederea efectuării de către acesta a lucrărilor de întreținere și reparații ce cad în sarcina sa. Anterior efectuării controlului, locatorul îl înștiințează pe locatar (chirias) cu privire la data și orele la care acesta urmează să se efectueze;
- v) să permită accesul locatorului în vederea verificării persoanelor care locuiesc efectiv în locuința prevăzută la prezentul contract, fără notificare prealabilă.
- w) să comunice locatorului la încheierea contractului, o adresă de e-mail valabilă, la care să îi fie trimisă corespondența, inclusiv notificări, fiind recunoscut ca mijloc de comunicare care probează primirea acestor documente;
- x) să solicite la serviciul public comunitar de evidență a persoanelor schimbarea domiciliului sau înscrierea mențiunii privind stabilirea reședinței, în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 162 din 31 mai 2023 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 97/2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români, în termen de 15 zile de la data încheierii contractului de închiriere.

CAPITOLUL V.

DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 11. Drepturile locatorului:

a) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii, locatorul neputând fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al acestuia;

b) să solicite locatorului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatorului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;

c) să efectueze verificări în incinta locuinței o dată la 4 luni în vederea examinării stării unităților locative închiriate, a verificării respectării obligațiilor stipulate în prezentul regulament și în contractele de închiriere în legătură cu unitățile locative închiriate sau a constatării situației/situațiilor apărute (în urma sesizării/sesizărilor primite la Poliția Locală a Municipiului Piatra Neamț sau la sediul Primăriei Municipiului Piatra Neamț), verificările fiind efectuate de către o echipă mixtă din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Piatra Neamț (Direcția Cadastru, Domeniul Public și Privat) și din cadrul Poliției Locale a Municipiului Piatra Neamț;

d) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale locatorului.

Art. 12. Drepturile locatarului:

a) să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derulării contractului;

b) să facă îmbunătățirile necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia și doar cu acordul locatorului;

c) să efectueze lucrările majore de reparații ce se impun în cazul în care locatorul, deși notificat, nu ia de îndată măsurile necesare pentru remedierea defecțiunilor; în cazurile urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea locatorului putând fi făcută după începerea reparațiilor;

d) locatarul are drept de preferință la încheierea unui nou contract, însă acest drept nu operează în cazul în care nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare;

e) locatarul are drept de preferință la vânzarea locuinței.

CAPITOLUL VI.

PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 13. În cazul în care nici una din părți nu-și manifestă voința cu privire la încetarea contractului până la data încheierii perioadei contractuale, contractul de închiriere ajuns la termen, se poate prelungi succesiv, pe perioade de câte 5 (cinci) ani, în următoarele condiții:

- a) 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 municipiul Piara-Neamț; fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, împreună cu alte persoane decât soț/soție, copii sau alte persoane aflate în întreținere, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp suprafață utilă minimală, prevăzută de Legea nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- b) titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada îndeplinirii obligațiilor prevăzute la **art.10** din prezentul contract.

Art. 14. Documentele justificative care însoțesc cererea de prelungire a duratei contractului de închiriere, sunt următoarele:

- Adeverință eliberată de asociația de proprietari (pentru imobilele care au înființate asociații de proprietari) care să ateste plata cotelor de întreținere la zi;
- Actele de identitate (CI) ale persoanelor trecute în contractul de închiriere, în care să fie înscris domiciliul sau înscrierea mențiunii privind stabilirea reședinței, la adresa locuinței închiriate, în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 162 din 31 mai 2023 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 97/2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români;
- Certificate de naștere copii (mai mici de 14 ani, dacă este cazul);
- Documente din care să rezulte veniturile nete pentru titularul contractului de închiriere și fiecare membru al familiei acestuia, realizate în ultimele 12 luni, eliberate în ultimele 30 de zile calendaristice;
- Declarație pe propria răspundere dată în fața notarului de către titular și membri familiei acestuia soț/soție, copii majori și/sau alte persoane majore aflate în întreținerea acestuia, **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;

- 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.);
- Alte documente în măsură să susțină actele mai sus menționate.

Art. 15. La prelungirea contractului de închiriere, cât și în perioada de valabilitate a acestuia, se poate realiza un schimb de locuințe în condițiile art. 8 din Legea nr. 152/1998 - republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu aprobare prin HCL al municipiului Piatra Neamț, cu respectarea aceleiași categorii de locuință și respectarea situațiilor prevăzute de lege (ex: schimbare stare civilă, număr de persoane aflate în întreținere, asigurarea suprafețelor minimale, schimb loc de desfășurare a activității).

Art. 16. Schimbul de locuințe prevăzut la art.15 se poate realiza numai în cazul imobilelor aflate în exploatare și din aceeași categorie de locuințe construite de ANL, inclusiv în cazul imobilelor situate în UAT-uri diferite.

Art. 17. 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, în condițiile celei vechi, dar nu mai mult de 1 an de la data expirării contractului. În această perioadă, în temeiul art. 1824 Cod civil, locatorul poate denunța unilateral contractul cu acordarea unui termen de preaviz de 60 (șaizeci) zile calendaristice. La împlinirea termenului de un an, contractul încetează de drept, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

Art. 18. În cazul în care părțile nu convin asupra prelungirii contractului de închiriere și nici nu sunt îndeplinite condițiile pentru a opera tacita relocațiune, contractul încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

CAPITOLUL VII.

REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 19. Prezentul contract poate fi reziliat înainte de ajungerea la termen după cum urmează:

a) la cererea locatarului, cu condiția notificării prelabile într-un termen de minim 30 de zile;

b) la cererea locatorului, în următoarele cazuri:

- locatarul nu a achitat chiria în ultimele 3 luni;

- locatarul nu a achitat cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari, precum și plata utilităților pe ultimele 3 luni;

- locatarul 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;

- locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

- titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia 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 municipiul Piatra Neamț; fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafață utilă minimală, prevăzută de Legea nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare;

- schimbă destinația spațiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinței și clădirii;

- locatarul nu a respectat clauzele contractuale;

- locatarul nu a ocupat locuința timp de 3 (trei) luni de la data semnării contractului de închiriere și a procesului verbal de predare-primire a acesteia, din motive imputabile lui;

- la cererea asociației de proprietari atunci când locatarul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin, la cheltuielile de întreținere, pe o perioadă de minim 3 (trei) luni;

- în cazul acumulării a 3 contravenții săvârșite, pentru faptele prevăzute în HCL nr. 227/24.08.2017.

Art. 20. Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute la art. 10, locatorul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată.

Art. 21. Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile acesta fiind obligat la plata chiriei prevăzute în contract, a penalităților aferente chiriei, a cheltuielilor de întreținere și a majorărilor percepute de furnizorii de utilități și a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Art. 22. 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, cu titlu sau fără titlu, împreună cu locatarul.

Art. 23. Contractul încetează în cazul în care interesul local o impune, prin denunțare unilaterală de către locator, cu obligația acestuia de a notifica locatarului intenția de denunțare unilaterală a contractului cu cel puțin 60 (șaizeci) de zile înainte, cu precizarea expresă a motivelor pe care s-a fundamentat aceasta.

Art. 24. Contractul încetează în termen de 30 (treizeci) 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 sau dacă nu îndeplinesc criteriile de acces.

Art. 25. Contractul încetează în cazul dispariției bunului ce face obiectul prezentului contract.

Art. 26. Încetarea contractului nu are nici un efect asupra obligațiilor deja scadente.

Art. 27. În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, contractul de închiriere poate fi atribuit după caz:

- în beneficiul soțului sau al soției, dacă a locuit împreună cu titularul cel puțin 1 an de zile;
- în beneficiul descendenților dacă au locuit împreună cu acesta și au fost înscrși în contractul de închiriere cu acordul scris al locatorului;
- în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere cu acordul scris al locatorului;
- în caz de divorț, contractul de închiriere se continuă în favoarea soțului/soției căruia instanța de judecată îi încredințează dreptul locativ sau declarație notarială prin care se renunță la beneficiul contractului de închiriere în favoarea soț/soție.

Art. 28. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează daune/interese.

Art. 29. Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

Art. 30. În cazul în care locațiunea încetează din orice motive, iar dreptul locatarului este socotit stins, locatarul, în temeiul art. 1038, alin. (4) Cod de procedură civilă, renunță la notificarea prevăzută de art. 1038 Cod de procedură civilă, recunoscând dreptul locatorului de a recurge imediat la procedura prevăzută la Capitolul II - Procedura de evacuare, din Codul de Procedură Civilă.

CAPITOLUL VIII.

TRANSFERUL FOLOSINȚEI LOCUINȚEI

Art. 31. În caz de renunțare sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia, precum și alte persoane înscrise în contract, preiau drepturile și obligațiile titularului de contract dacă a fost menționat/ă în contract și dacă a locuit împreună cu acesta, cel puțin un an de zile.

Art. 32. Se consideră părăsire definitivă a locuinței, absența continuă pentru o perioadă mai mare de 30 de zile care nu a fost notificată locatorului de către persoana în cauză, cu excepția detașării / transferării în interes de serviciu, efectuării de intervenții / tratamente medicale de specialitate, efectuării de studii de specialitate la instituții de învățământ situate în alte localități din țară / străinătate sau alte asemenea situații.

Art. 33. (1) Descendenții pot fi înscrși motivat în contractul de închiriere, la solicitarea expresă a titularului contractului numai cu condiția îndeplinirii de către aceștia a criteriilor restrictive prevăzute de lege (nedeținerea unei locuințe în proprietate, neînstrăinarea unei locuințe).

(2) În cazul minorilor și a celor lipsiți de discenământ, care nu au reprezentant legal, instanța de tutelă va dispune asistarea la închiriere, modificare sau încetarea contractului de închiriere, după caz.

(3) Persoanele prevăzute la alin. 1 care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana/persoanele care semnează contractul de închiriere în locul locatarului decedat/care a părăsit locuința. În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului locatarului/părăsirii locuinței, desemnarea se face de către locator.

Art. 34. (1) Dacă în termen de 30 de zile de la data la care au avut cunoștință de decesul survenit, persoanele prevăzute la art. 31 nu declară că doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit art. 31 contractul de închiriere încetează de la data înregistrării decesului titularului contractului.

Art. 35. În caz de divorț, dacă soții nu și-au dat consimțământul privind preluarea contractului de închiriere, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

CAPITOLUL IX.

GARANȚII

Art. 36. (1) La data încheierii prezentului contract, locatarul achită la casieria sau în contul locatorului **RO82TREZ4915006XXX000150** deschis la **Trezoreria operativă Municipiul Piatra-Neamt**, cu anticipație, suma de..... lei, egală cu contravaloarea a 2 (două) chirii aferente închirierii locuinței, sumă ce se constituie în fond de garanție.

(2) Garanția se restituie deponentului în termen de 30 (treizeci) de zile de la data predării cheilor către locator și încheierii procesului verbal de reziliere sau de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului respectiv, conform legislației în vigoare.

(3) Locatorul are dreptul de a opri din garanția depusă de locatar sumele datorate către acesta, sub rezerva justificării acestora.

(4) Sumele reținute din garanție sunt destinate acoperirii următoarele cheltuieli:

- reparații sau înlocuirea obiectelor sanitare și lucrările de construcții care vor cădea în sarcina locatarului, conform art. 1802 din Codul Civil;

- întreținerea curentă și reparațiile lunare la elementele de folosință comună care sunt în sarcina locatarului;

- chiria neachitată de către locatar;

- alte servicii realizate în folosul locatarului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat;

- plata contravalorii facturilor la utilități, rămase restante.

În cazul în care fondul de garanție s-a consumat, pentru lucrările prevăzute la art. 36 alin. (4), fondul de garanție trebuie reconstituit în termen de 30 de zile de la consumare, prin depunerea sumelor de către locatarul beneficiar.

CAPITOLUL X. FORȚA MAJORĂ

Art. 37. Niciuna dintre părțile contractante, conform art. 1634 Cod civil, nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

Art. 38. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 30 zile, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lor.

Art. 39. Dacă în termen de 30 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune/interese.

CAPITOLUL XI. CLAUZE FINALE

Art. 40. Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței locuinței sub sancțiunea încetării de drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a locuinței, sub sancțiunea încetării de drept a contractului de închiriere.

Art. 41. Este interzisă ocuparea sub orice pretext a spațiilor cu destinația de adăpost antiaerian din subsolul blocului, sub sancțiunea încetării de drept a contractului de închiriere.

Art. 42. În cazul în care notificarea se face prin poștă, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor, pe această confirmare. Sunt recunoscute ca mijloace de comunicare care probează primirea: scrisoare recomandată cu confirmarea primirii, poșta electronică sau orice alte mijloace de comunicare recunoscute de lege.

Art. 43. În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui, nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile convin să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

Art. 44. Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

Art. 45. Sunt anexe ale prezentului contract și fac parte din cuprinsul său, procesul verbal de predare-primire a locuinței și actele adiționale care se semnează ulterior și reprezintă voința părților.

Art. 46. La încasarea sumelor restante, repartizarea plății între chirie și întreținere se va face proporțional cu debitul.

CAPITOLUL XII.

NULITATEA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 47. Sunt nule de drept orice clauze care se referă la următoarele:

- a) obligarea locatarului la încheierea unei asigurări cu un asigurător impus de locator;
- b) răspunderea solidară sau indivizibilă a locatarilor, în cazul degradării elementelor de construcții și a instalațiilor, a obiectelor și dotărilor aferente părților comune ale imobilului;
- c) obligarea locatarului la recunoașterea sau la plata în avans cu titlu de reparații locative a sumelor stabilite pe baza estimărilor făcute exclusiv de către locator;
- d) locatorul este îndreptățit să diminueze sau să suprimă prestațiile la care s-a obligat prin contract, fără contraprestație echivalentă;
- e) locatorul este exonerat de obligațiile care îi revin potrivit dispozițiilor legale.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte, iar un exemplar va fi transmis în copie Direcției Taxe și impozite a Municipiului Piatra Neamț.

LOCATOR,

MUNICIPIUL PIATRA NEAMȚ

PRIMAR,

(nume/prenume/semnătura)

DIRECȚIA ECONOMICĂ,

DIRECTOR EXECUTIV

(nume/prenume/semnătura)

Viza CFP

ȘEF SERVICIUL JURIDIC,

(nume/prenume/semnătura)

SERVICIUL JURIDIC,

DIRECȚIA CADASTRU,

LOCATAR,

DIRECTOR EXECUTIV,

(nume/prenume/semnătura)

ÎNTOCMIT,

(nume/prenume/semnătura)

ACT ADIȚIONAL NR. /
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE PENTRU SUPRAFETELE CU DESTINAȚIA DE
LOCUINTE DESTINATE TINERILOR NR. /

CAPITOLUL I.

PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. Prezentul act adițional la contractul de închiriere se încheie între:

a) **MUNICIPIUL PIATRA NEAMȚ**, persoană juridică conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, C.I.F. 2612790 cu sediul în municipiul Piatra Neamț, str. Ștefan cel Mare, nr. 6-8, județul Neamț, C.I.F. 2612790, reprezentat prin Primar Vasile-Adrian Niță,, în calitate de **LOCATOR**

și

b), cu domiciliul în municipiul, str., bl., sc., ap., județul Neamț, telefon:, posesoare a C.I. seria, nr., eliberată la data de, de către SPCLEP, C.N.P.:, în calitate de **LOCATAR** (chiriaș) (în baza Repartiției nr. emisă de Municipiul Piatra Neamț).

PREAMBUL

Având în vedere faptul că prin HCL nr. 39 din 28.02.2022 Consiliul Local al municipiului Piatra Neamț a aprobat gestiunea directă a Serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și în domeniul privat al statului, prin intermediul Direcției Patrimoniu.

TEMEI LEGAL: prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe - republicată, ale H.G. nr. 962/2001 privind NORMELE METODOLOGICE din 27 septembrie 2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe – republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii Locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare și H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare, cu privire la exigențele minimale în asigurarea spațiului locativ pe număr de persoane, precum și ale art. 1777-1850 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL II.

OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE, PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 2. (1) Obiectul ACTULUI ADIȚIONAL îl constituie **prelungirea contractului și actualizarea clauzelor contractuale din contractul privind închirierea locuinței ANL**, situată în municipiul Piatra Neamț, str., bl., sc., et....., ap....., județul Neamț, proprietatea privată a Statului Român și **aflată în administrarea Consiliului Local al municipiului Piatra Neamț**, compusă din (.....) cameră/e și dependințe, cu suprafața construită de m.p. și suprafața utilă de m.p.

(2) Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de locatar și membrii săi de familie care au primit repartiție pentru locuință.

(3) Locuința care face obiectul închirierii este folosită de chiriaș și familia sa compusă din:

.....	- titular,	CNP:
.....	- soț,	CNP:
.....	- fiică,	CNP:

Art. 3. (1) Chiria lunară pentru suprafața construită desfășurată/utilă este de lei și este stabilită prin **HCL nr. din**, precum și potrivit prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, ale H.G. nr. 962/2001 privind NORMELE METODOLOGICE pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare.

(2) Chiria se datorează începând cu data încheierii contractului de închiriere și a procesului verbal de predare-primire a locuinței și se achită în contul IBAN RO58TREZ49121A300530XXXX, deschis la Trezoreria operativă Municipiul Piatra Neamț sau la ghișeele Direcției de Taxe și impozite a Municipiului Piatra Neamț, până în ultima zi a fiecărei luni calendaristice, inclusiv.

Art. 4. (1) Chiria se modifică potrivit actelor normative în vigoare, a Hotărârilor de Consiliu Local al municipiului Piatra Neamț, ce intervin după încheierea contractului. Chiria stabilită 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 de lege.

(2) Pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani, cuantumul chiriei se va recalcula în conformitate cu art. 8 alin. 7-10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu

prevederile Anexei 3 din H.G. nr. 1174/2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998, aprobate prin H.G. nr. 962/2001. **Cuantumul chiriei se modifică unilateral și produce efecte de la data intrării în vigoare a actului normativ care o reglementează.**

Art.5 Orice modificare a cuantumului chiriei se comunică în scris Locatarului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată, cu excepția modificărilor stabilite prin Hotărâri ale Consiliului Local.

Art. 6. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,05%, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă. Începând cu acea dată, debitorul este în întârziere de plată fără nici o altă formalitate. Penalizarea se aplică și în cazul prelungirii contractului de închiriere prin tacita relocațiune.

Art. 7. Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract și se transmite spre executare silită către compartimentele specifice ale locatorului.

CAPITOLUL III.

DURATA

Art. 8. (1) Prin prezentul act adițional se prelungește durata Contractului de închiriere nr., din data de, pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data de, până la data de cu condiția ca locatarul să nu se aple într-o situație care să determine nulitatea, rezilierea sau încetarea contractului conform obligațiilor contractuale.

(2) La expirarea duratei prezentului act adițional și numai în cazul în care nici una din părți nu-și manifestă voința cu privire la încetarea contractului până la data încheierii perioadei contractuale, contractul poate fi prelungit, printr-un nou act adițional, cu acordul scris al ambelor părți, pentru perioade succesive de câte 5 ani, conform Legii nr. 318/2022 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe. O nouă prelungire a contractului necesită cererea scrisă a Locatarului adresată locatorului; orice modificare în starea civilă a locatarului și a familiei, precum și a veniturilor familiei, se notifică, în scris, locatorului.

(3) Condițiile contractuale inițiale referitoare la cuantumul chiriei se păstrează doar în cazul titularilor de contract care nu au împlinit vârsta de 35 de ani.

(4) Contractul de închiriere ajuns la termen, se prelungește succesiv, pe perioade de câte cinci ani, în următoarele condiții:

a) 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 municipiul Piatra Neamț; fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite

în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

b) titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada îndeplinirii obligațiilor prevăzute în contractul de închiriere și actele adiționale aferente.

Art. 9. Documentele justificative care însoțesc cererea de prelungire a duratei contractului de închiriere, sunt următoarele:

- Adeverință eliberată de asociația de proprietari (pentru imobilele care au înființat asociații de proprietari) care să ateste plata cotelor de întreținere la zi,
- Actele de identitate (CI sau certificate de naștere) ale persoanelor trecute în contractul de închiriere, inclusiv să facă dovada schimbării domiciliului sau înscrierii mențiunii privind stabilirea reședinței la locuința ce face obiectul prezentului contract, conform dispozițiilor art. 39, alin. (1) din O.U.G. nr. 97/14.07.2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români;
- Documente din care să rezulte veniturile nete pentru titularul contractului de închiriere și fiecare membru major al familiei acestuia, realizate în ultimele 12 luni, eliberate în ultimele 30 de zile calendaristice;
- Declarație pe propria răspundere dată în fața notarului de către titular și membri familiei acestuia soț/soție, copii majori și/sau alte persoane majore aflate în întreținerea acestuia, că nu au dobândit o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 metri pătrați, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare eliberate în ultimele 30 de zile calendaristice;
- 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.).

Art. 10. La prelungirea contractului de închiriere, cât și în perioada de valabilitate a acestuia, se poate realiza un schimb de locuințe în condițiile art. 8 din Legea nr. 152/1998 - republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu aprobare prin HCL a municipiului Piatra Neamț, cu respectarea aceleiași categorii de locuință și respectarea situațiilor prevăzute de lege (ex: schimbare stare civilă, număr de persoane aflate în întreținere, asigurarea suprafețelor minimale, schimb loc de desfășurare a activității).

Art. 11. Schimbul de locuințe prevăzut la art.10 se poate realiza numai în cazul imobilelor aflate în exploatare și din aceeași categorie de locuințe construite de ANL, inclusiv în cazul imobilelor situate în UAT-uri diferite.

Art. 12. 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, în condițiile celei vechi, dar nu mai mult de 1 (unu) an de la data expirării contractului. În această perioadă, în temeiul art. 1824 Cod civil, locatorul poate denunța unilateral contractul cu acordarea unui termen de preaviz de 60 (șaizeci) zile calendaristice. La împlinirea termenului de 1 (unu) an, contractul încetează de drept, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

Art. 13. În cazul în care părțile nu convin asupra prelungirii contractului de închiriere și nici nu sunt îndeplinite condițiile pentru a opera tacita relocațiune, contractul încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

CAPITOLUL IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 14. Locatorul se obligă:

- e) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate, a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- f) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curți și grădini.
- g) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, de antenă colectivă, telefonie, etc.).

Art. 15. Locatarul (Locatarul) se obligă:

- h) să plătească chiria la termen și penalitățile aferente, inclusiv în situația prelungirii contractului ca urmare a tacitei relocațiuni;
- i) să folosească locuința exclusiv potrivit destinației prevăzute în prezentul contract;
- j) să achite cheltuielile lunare privind consumul de utilități, cheltuielile de administrare, trecute în listele de plată și repartizate pe cota parte indiviză conform prevederilor Legii nr.196/2018, cât și eventualele penalități pe care le calculează furnizorii de utilități și care se regăsesc în facturile emise către administrator, inclusiv în situația prelungirii contractului ca urmare a tacitei relocațiuni;
- k) să constituie, întocmai și la timp, garanția prevăzută la Cap. IX;

- l) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă (instalații sanitare, centrală termică de apartament, etc.);
- m) să întrețină în bune condiții spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri, etc.);
- n) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii. Dacă persoanele care au produs degradările nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- o) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- p) să nu subînchirieze locuința altor persoane; subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este permisă numai cu acordul prealabil dat în scris de locator;
- q) să nu efectueze modificări sau transformări neautorizate și neaprobat de locator;
- r) să apere locuința împotriva oricăror atingeri aduse de terți proprietății sau posesiei asupra acesteia;
- s) să respecte toate normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
- t) să răspundă pentru pagubele provocate de incendiu, dacă nu face dovada că incendiul a provenit din caz fortuit, forță majoră, dintr-un defect de construcție ori prin extinderea focului de la o locuință vecină;
- u) să restituie proprietarului, 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 obiectele de inventar menționate în acel proces verbal;
- v) să nu folosească locuința drept sediu social pentru Întreprindere Individuală, Persoană Fizică Autorizată, Întreprindere Familială, înființate conform Ordonanței 44/2008 sau alte Societăți Comerciale înființate conform Legii nr. 31/1990, în conformitate cu Legea nr. 114/1996, art. 49;
- w) să notifice locatorul dobândirea în proprietate de către el și/sau de către ceilalți membri ai familiei cu care locuiește împreună, a unei alte locuințe, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la data dobândirii;
- x) să notifice locatorul schimbarea locului de muncă, în termen de 15 zile calendaristice de la data modificărilor survenite;
- y) să prezinte anual adeverință de salariat până la data de 31 ianuarie;

- z) să comunice, în termen de 30(treizeci) de zile, locatorului, orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- aa) să asigure accesul locatorului în locuință în vederea debransării de la rețelele publice de utilități, în cazul neachitării facturilor de chirie și întreținere, în termen de 3(trei) luni de la data emiterii acestora;
- bb) să permită locatorului accesul în locuință în vederea efectuării de către acesta a lucrărilor de întreținere și reparații ce cad în sarcina sa. Anterior efectuării controlului, locatorul îl înștiințează pe locatar (chiriaș) cu privire la data și orele la care acesta urmează să se efectueze;
- cc) să permită accesul locatorului în vederea verificării persoanelor care locuiesc efectiv în locuința prevăzută la prezentul contract, fără notificare prealabilă.
- dd) să comunice locatorului la încheierea actului adițional, o adresa de e-mail valabilă, la care să îi fie trimisă corespondența, inclusiv notificări, fiind recunoscut ca mijloc de comunicare care probează primirea acestor documente.

CAPITOLUL V.

DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 16. Drepturile locatorului:

- a) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii, locatorul neputând fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al acestuia;
- b) să solicite locatarului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatorului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;
- c) să efectueze verificări în incinta locuinței o dată la 4 luni în vederea examinării stării unităților locative închiriate, a verificării respectării obligațiilor stipulate în prezentul regulament și în contractele de închiriere în legătură cu unitățile locative închiriate sau a constatării situației/situațiilor apărute (în urma sesizării/sesizărilor primite la Poliția Locală a Municipiului Piatra Neamț sau la sediul Primăriei Municipiului Piatra Neamț), verificările fiind efectuate de către o echipă mixtă din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Piatra Neamț (Direcția Cadastru, Domeniul Public și Privat) și din cadrul Poliției Locale a Municipiului Piatra Neamț;
- d) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale locatarului.

Art. 17. Drepturile locatarului:

- a) să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derulării contractului;

- b) să facă îmbunătățirile necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia și doar cu acordul locatorului;
- c) să efectueze lucrările majore de reparații ce se impun în cazul în care locatorul, deși notificat, nu ia de îndată măsurile necesare pentru remedierea defecțiunilor; în cazurile urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea locatorului putând fi făcută după începerea reparațiilor;
- d) locatarul are drept de preferință la încheierea unui nou contract, însă acest drept nu operează în cazul în care nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare;
- e) locatarul are drept de preferință la vânzarea locuinței.

CAPITOLUL VII.

REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 18. Contractul poate fi reziliat înainte de ajungerea la termen, după cum urmează:

a) la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minim 30 de zile;

b) la cererea locatorului, în următoarele cazuri:

- locatarul nu a achitat chiria în ultimele 3 luni;

- locatarul nu a achitat cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari, precum și plata utilităților pe ultimele 3 luni;

- locatarul 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;

- locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

- titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au dobândit o locuință în proprietate sau au dobândit o locuință cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în municipiul Piatra Neamț; fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafața utilă minimală, prevăzută de Legea nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare;

- schimbă destinația spațiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinței și clădirii;

- locatarul nu a respectat clauzele contractuale;

- locatarul nu a ocupat locuința timp de 3 (trei) luni de la data semnării contractului de închiriere și a procesului verbal de predare-primire a acesteia, din motive imputabile lui;

în cazul acumulării a 3 (trei) contravenții săvârșite, pentru faptele prevăzute în HCL nr. 227/24.08.2017;

- la cererea asociației de proprietari atunci când locatarul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin, la cheltuielile de întreținere, pe o perioadă de minim 3 (trei) luni, dacă acestea au fost stabilite prin contractul de închiriere în sarcina locatarului.

Art. 19. Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute la art. 15, locatorul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată.

Art. 20. Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile acesta fiind obligat la plata chiriei prevăzute în contract, a penalităților aferente chiriei, a cheltuielilor de întreținere și a majorărilor percepute de furnizorii de utilități și a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Art.21 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, cu titlu sau fără titlu, împreună cu locatarul.

Art. 22. Contractul încetează în cazul în care interesul local o impune, prin denunțare unilaterală de către locator, cu obligația acestuia de a notifica locatarului intenția de denunțare unilaterală a contractului cu cel puțin 60 (șaizeci) de zile înainte, cu precizarea expresă a motivelor pe care s-a fundamentat aceasta.

Art. 23. Contractul încetează **în termen de 30 (treizeci) 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 sau dacă nu îndeplinesc criteriile de acces.

Art. 24. Contractul încetează de drept în cazul dispariției bunului ce face obiectul prezentului contract.

Art. 25. Încetarea contractului nu are nici un efect asupra obligațiilor deja scadente.

Art. 26. În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, contractul de închiriere poate fi atribuit după caz:

- a) în beneficiul soțului sau al soției, dacă a locuit împreună cu titularul cel puțin 1 an de zile;
- b) în beneficiul descendenților dacă au locuit împreună cu acesta și au fost înscrși în contractul de închiriere cu acordul scris al locatorului;
- c) în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere cu acordul scris al locatorului;
- d) în caz de divorț, contractul de închiriere se continuă în favoarea soțului/soției căruia instanța de judecată îi încredințează dreptul locativ sau declarație notarială prin care se renunță la beneficiul contractului de închiriere în favoarea soțului/soției.

Art. 27. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează daune/interese.

Art. 28. Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

În cazul în care locațiunea încetează din orice motive, iar dreptul locatarului este socotit stins, locatarul, în temeiul art. 1038, alin. (4) Cod de procedură civilă, renunță la notificarea prevăzută de art. 1038 Cod de procedură civilă, recunoscând dreptul locatorului de a recurge imediat la procedura prevăzută la Capitolul II - Procedura de evacuare, din Codul de procedură civilă.

CAPITOLUL VIII.

TRANSFERUL FOLOSINȚEI LOCUINȚEI

Art. 29. În caz de renunțare sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia, precum și alte persoane înscrise în contract, preiau drepturile și obligațiile titularului de contract dacă a fost menționat/ă în contract și dacă a locuit împreună cu acesta, cel puțin un an de zile.

Art. 30. Se consideră părăsire definitivă a locuinței, absența continuă pentru o perioadă mai mare de 30 de zile care nu a fost notificată locatorului de către persoana în cauză, cu excepția detașării / transferării în interes de serviciu, efectuării de intervenții / tratamente medicale de specialitate, efectuării de studii de specialitate la instituții de învățământ situate în alte localități din țară sau străinătate sau alte asemenea situații.

Art. 31. (1) Descendenții pot fi înscrși motivat în contractul de închiriere, la solicitarea expresă a titularului contractului numai cu condiția îndeplinirii de către aceștia a criteriilor restrictive prevăzute de lege (nedeținerea unei locuințe în proprietate, neînstrăinarea unei locuințe).

(2) În cazul minorilor și a celor lipsiți de dispență, care nu au reprezentant legal, instanța de tutelă va dispune asistarea la închiriere, modificare sau încetarea contractului de închiriere, după caz.

(3) Persoanele prevăzute la alin. 1 care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana/persoanele care semnează contractul de închiriere în locul locatarului decedat/care a părăsit locuința. În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului locatarului/părăsirii locuinței, desemnarea se face de către locator.

Art. 32. (1) Dacă în termen de 30 de zile de la data la care au avut cunoștință de decesul survenit, persoanele prevăzute la art. 29 nu declară că doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit art. 29 contractul de închiriere încetează de la data înregistrării decesului titularului contractului.

Art. 33. În caz de divorț, dacă soții nu și-au dat consimțământul privind preluarea contractului de închiriere, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

CAPITOLUL IX.

GARANȚII

Art. 34. (1) La data încheierii prezentului act adițional, garanția este egală cu contravaloarea a 2 (două) chirii lunare aferente închirierii locuinței, în sumă de lei, iar locatarul achită la casieria **Municipiului Piatra Neamț** sau în contul locatarului **RO82TREZ4915006XXX000150** deschis la **Trezoreria operativă Municipiul Piatra Neamț**, cu anticipație, suma de lei, ce reprezintă diferența dintre valoarea garanției calculată în baza valorii actuale a chiriei și suma constituită drept garanție la data încheierii contractului de închiriere, sumă ce constituie un fond de garanție.

(2) Garanția se restituie deponentului în termen de 30 (treizeci) de zile de la data predării cheilor către locatar și încheierii procesului verbal de reziliere sau de la data încetării contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului respectiv, conform legislației în vigoare.

(3) Locatarul oprește din garanția depusă de locatar sumele datorate către acesta, sub rezerva justificării acestora.

(4) Sumele reținute din garanție sunt destinate acoperirii următoarele cheltuieli:

- reparații sau înlocuirea obiectelor sanitare și lucrările de construcții care vor cădea în sarcina locatarului, conform art. 1802 din Codul Civil;

- întreținerea curentă și reparațiile lunare la elementele de folosință comună care sunt în sarcina locatarului;

- chiria neachitată de către locatar;

- alte servicii realizate în folosul locatarului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat;

- plata contravalorii facturilor la utilități, rămase restante.

În cazul în care fondul de garanție s-a consumat, pentru lucrările prevăzute la art. 34 alin. (4), fondul de garanție trebuie reconstituit în termen de 30 de zile de la consumare, prin depunerea sumelor de către locatarul beneficiar.

CAPITOLUL X. FORȚA MAJORĂ

Art. 35. Niciuna dintre părțile contractante, conform art. 1634 Cod civil, nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

Art. 36. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 30 zile, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lor.

Art. 37. Dacă în termen de 30 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune/interese.

CAPITOLUL XI. CLAUZE FINALE

Art. 38. Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței ce face obiectul contractului între părți, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței locuinței sub sancțiunea încetării de drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a locuinței, sub sancțiunea încetării de drept a contractului de închiriere.

Art. 39. Este interzisă ocuparea sub orice pretext a spațiilor cu destinația de adăpost antiaerian din subsolul blocului, sub sancțiunea încetării de drept a contractului de închiriere.

Art. 40. În cazul în care notificarea se face prin poștă, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor, pe această confirmare. Sunt recunoscute ca mijloace de comunicare care probează primirea: scrisoare recomandată cu confirmarea primirii, poșta electronică sau orice alte mijloace de comunicare recunoscute de lege.

Art. 41. În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului act adițional sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui, nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile convin să se adreseze instanțelor judecătorești competente în materie.

Art. 42. **Dispozițiile prezentului act adițional care completează și actualizează clauzele contractuale din contractul privind închirierea locuinței ANL, se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.**

Prezentul act adițional s-a încheiat astăzi în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte, iar un exemplar în copie pentru organele fiscale teritoriale.

LOCATOR,
MUNICIPIUL PIATRA NEAMȚ

PRIMAR,

(nume/prenume/semnătura)

DIRECȚIA ECONOMICĂ,

DIRECTOR EXECUTIV

(nume/prenume/semnătura)

Viza CFP

ȘEF SERVICIUL JURIDIC,

(nume/prenume/semnătura)

SERVICIUL JURIDIC,

DIRECȚIA CADASTRU

DIRECTOR EXECUTIV,

(nume/prenume/semnătura)

ÎNTOCMIT, (nume/prenume/semnătura)

LOCATAR,

II. Criterii-cadru privind repartizarea locuințelor de serviciu

1. Pot beneficia de locuință de serviciu funcționarilor publici / personalului contractual ai Municipiului Piatra Neamț și funcționarilor publici / personalului contractual ai instituțiilor din subordinea Consiliului Local al Municipiului Piatra Neamț.

2. Nu beneficiază de locuință de serviciu funcționarii publici / personalul contractual ai Municipiului Piatra Neamț și funcționarii publici / personalul contractual ai instituțiilor din subordinea Consiliului Local al Municipiului Piatra Neamț, care se află în una din următoarele situații:

- dețin o locuință în Municipiul Piatra Neamț;
- au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe pe raza teritorială a municipiului Piatra Neamț;
- au avut/au abateri sau sancțiuni disciplinare;
- au fost evacuați în urma rezilierii contractului de închiriere încheiat cu Municipiul Piatra Neamț.

3. Neeligibilitatea pentru atribuirea unei locuințe de serviciu există și în cazul în care soții/soțiile sau copiii care locuiesc și gospodăresc împreună cu solicitantul se află în una din situațiile prevăzute la pct. 2.

4. La atribuirea unei locuințe de serviciu, se va ține de seama de următoarele criterii (C):

C1. Situația locativă

- nu au înstrăinat o locuință/ o suprafață de teren mai mare de 200 mp, situată pe raza teritorială a municipiului Piatra Neamț în ultimii 15 ani (Nu se au în vedere locuințele/terenurile înstrăinate în urma unei acțiuni de partaj sau a locuințelor/terenurilor trecute în proprietatea statului în mod abuziv și care nu au fost retrocedate în natură): 25 p

- chiriaș în spațiu din fond locativ privat: 15 p
- tolerat în spațiu la părinți/prieteni/alte persoane: 10 p

C2. Situații locative sau sociale deosebite

- evacuați din locuință în virtutea unor prevederi contractuale sau legale care nu țin de voința și de comportamentul acestora / repatriați / tineri proveniți din sistemul de protecție socială / locatari ai locuințelor care nu mai prezintă siguranță în exploatare / funcționari publici transferați în interes de serviciu: 10 p

C3. Nivelul studiilor

- funcția deținută se exercită în baza absolvirii de studii postuniversitare - doctorat: 25 p

- funcția deținută se exercită în baza absolvirii de studii superioare de lungă durată sau în baza absolvirii de studii superioare de scurtă durată + masterat: 20 p

- funcția deținută se exercită în baza absolvirii de studii superioare de scurtă durată: 15 p
- funcția deținută se exercită în baza absolvirii de studii medii: 10 p.
- funcția deținută se exercită în baza absolvirii de studii gimnaziale: 5 p.

C4. Vechimea în instituția publică a solicitantului – se acordă câte 1 p pentru fiecare an întreg de vechime

C5. Activitatea profesională a solicitantului – scrisoare de recomandare profesională din partea superiorului direct: 25 p

C6. Starea de sănătate a solicitantului și a membrilor de familie ai acestuia (soț/soție, copii aflați în întreținere sau în plasament) – boala de care suferă solicitantul sau un alt membru al familiei ori aflat în întreținere, necesită, potrivit Legii nr. 448/2006 cu completările și modificările ulterioare, însoțitor sau o cameră în plus: 2 p

C7. Situația familială a solicitantului

- starea civilă

a) căsătorit: 10 p

b) divorțat/văduv cu 1 copil/copii în întreținere: 8 p

c) necăsătorit: 5 p

- Număr de persoane în întreținere

a) copii

- 1 copil: 3 p
- 2 copii: 6 p
- 3 copii: 9 p
- > 4 copii: 12 p + 1 p pentru fiecare copil

b) Alte persoane, indiferent de numărul acestora: 2 p

C8. Venitul net/membru de familie (soț, soție, copii)

- mai mic decât salariul minim pe economie: 15 p

- între salariul minim net pe economie și salariul mediu net pe economie: 10 p.

C9. Vechimea cererii de atribuire a unei locuințe – se acordă câte 1 p pentru fiecare an întreg de vechime a cererii

5. Stabilirea ordinii de prioritate în repartizarea locuințelor de serviciu se face de către Comisia Socială, care va supune ordinea de prioritate.

În caz de egalitate, se vor avea în vedere punctajele realizate de fiecare solicitant per criteriu, în ordinea descrescătoare a ponderii criteriilor. În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați în funcție de situația locativă constatată la data evaluării, 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).

Ordinea de prioritate stabilită de către Comisia Socială se va afișa la sediul și pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Piatra Neamț.

Contestațiile cu privire la stabilirea ordinii de prioritate se vor adresa reprezentantului legal al instituției publice care administrează locuințele, în termen de 7 zile de la afișarea ordinii de prioritate.

Soluționarea contestațiilor se va realiza în termen de 15 zile de la primire, în condițiile legii.

Repartițiile se propun de către Comisia Socială și se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local în baza și cu respectarea ordinii de prioritate.

Se va urmări ca, în limita disponibilității, la repartizarea locuințelor de serviciu, suprafața utilă să corespundă exigențelor minimale prevăzute de Legea locuinței nr. 114/1996, în funcție de numărul membrilor familiei solicitantului.

Cererile pentru atribuirea unei locuințe de serviciu se depun la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Piatra Neamț, fiind însoțite de următoarele înscrisuri:

- declarație pe propria răspundere dată în fața notarului a solicitantului că nu a înstrăinat o locuință/ o suprafață de teren mai mare de 200 mp, situată pe raza teritorială a municipiului Piatra Neamț în ultimii 15 ani (dacă este cazul) și nu deține o locuință proprietate personală sau încoproprietate în municipiul Piatra Neamț, nu a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe pe raza teritorială a municipiului Piatra Neamț, că nu deține o altă locuință de serviciu în localitatea în care își desfășoară activitatea sau nu a fost evacuat în urma rezilierii unui alt contract de închiriere încheiat cu Municipiul Piatra Neamț;

- declarație pe propria răspundere dată în fața notarului a soțului/soției și a membrilor majori ai familiei care locuiesc și gospodăresc împreună cu solicitantul (dacă este cazul), că nu a înstrăinat o locuință/ o suprafață de teren mai mare de 200 mp, situată pe raza teritorială a municipiului Piatra Neamț în ultimii 15 ani (dacă este cazul) și nu deține o locuință proprietate personală sau în coproprietate în municipiul Piatra Neamț, nu a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe pe raza teritorială a municipiului Piatra Neamț, că nu deține o altă locuință de serviciu în localitatea în care își desfășoară activitatea sau nu a fost evacuat în urma rezilierii unui alt contract de închiriere încheiat cu Municipiul Piatra Neamț;

- actul de identitate al solicitantului și, după caz, al soțului/soției, în fotocopie;

- adeverință eliberată de către Serviciul Resurse Umane din cadrul instituției publice care să ateste veniturile nete realizate în ultimele 12 luni, vechimea în instituție, funcția deținută, studiile și observații, dacă este cazul, cu privire la abateri/sanțiuni disciplinare, în original;

- adeverință de la locul de muncă al soțului/soției și a membrilor majori ai familiei care locuiesc și gospodăresc împreună cu solicitantul (dacă este cazul), în original, sau orice alte acte eliberate de către autoritățile statului care să dovedească veniturile nete realizate în ultimele 12 luni, ca urmare a desfășurării unei activități generatoare de venituri;

- certificatul de căsătorie al solicitantului, în copie, dacă este cazul;

- certificatul de naștere al copilului, după caz actul de încredințare a copilului în plasament, în copie, dacă este cazul;

- înscrisuri cu caracter medical, în copie, dacă este cazul;

- sentință de divorț sau certificat de deces al soțului/soției, în copie, dacă este cazul;

- contractul de închiriere vizat de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Neamț, în copie, dacă este cazul;

- scrisoare de recomandare profesională pentru solicitant.

6. Contractul de închiriere va avea următoarele anexe:

- procesul-verbal de predare-primire a locuinței;

- fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare.

7. Contractele de închiriere a locuințelor de serviciu constituie anexă la contractul individual de muncă/raportul de serviciu al beneficiarilor.

8. Contractele de închiriere a locuințelor de serviciu se încheie pe o durată de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii succesive pe perioade de câte 5 ani de zile cu îndeplinirea obligatorie a condițiilor prevăzute la pct. 6 și 7.

9. Solicitantul cărui a fost repartizată o locuință de serviciu trebuie să achite, la data semnării contractului de închiriere, o garanție de bună locație, egală cu contravaloarea a 2 (două) luni de chirie. Această garanție se va restitui la data încetării contractului de închiriere, cu excepția cazului în care locuința este deteriorată sau locatarul figurează cu restanțe la plata chiriei și utilităților.

10. Chiriile pentru locuințele de serviciu se stabilesc în baza criteriilor prevăzute la art. 26 și art. 27 din O.U.G. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările și completările ulterioare, și a celor prevăzute în Hotărârea nr. 310 din 28 martie 2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.

11. Contravaloarea chiriei se achită la Direcția Taxe și Impozite sau în Contul RO58TREZ49121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Piatra Neamț (Beneficiar Municipiul Piatra Neamț, C.I.F. 2612790).

CERERE PENTRU LOCUINȚĂ DE SERVICIU**DOMNULE PRIMAR,****Subsemnatul/a.....****Domiciliat/a în.....****Telefon fix.....Mobil.....e-mail.....****Depun următoarele documente în vederea întocmirii unui dosar nou pentru repartizarea unei locuințe de serviciu în regim de închiriere:**

- Declarație pe propria răspundere dată în fața notarului a solicitantului că nu a înstrăinat o locuință/ o suprafață de teren mai mare de 200 mp, situată pe raza teritorială a municipiului Piatra Neamț în ultimii 15 ani (dacă este cazul) și nu deține o locuință proprietate personală sau în coproprietate în municipiul Piatra Neamț/o suprafață de teren mai mare de 200 mp, situat pe raza teritorială a municipiului Piatra Neamț, nu a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe pe raza teritorială a municipiului Piatra Neamț, că nu deține o altă locuință de serviciu în localitatea în care își desfășoară activitatea sau nu a fost evacuat în urma rezilierii unui alt contract de închiriere încheiat cu Municipiul Piatra Neamț;
- Declarație pe propria răspundere dată în fața notarului a soțului/soției și a membrilor majori ai familiei care locuiesc și gospodăresc împreună cu solicitantul (dacă este cazul), că nu a înstrăinat o locuință/ o suprafață de teren mai mare de 200 mp, situată pe raza teritorială a municipiului Piatra Neamț în ultimii 15 ani (dacă este cazul) și nu deține o locuință proprietate personală sau în coproprietate în municipiul Piatra Neamț/o suprafață de teren mai mare de 200 mp, situat pe raza teritorială a municipiului Piatra Neamț, nu a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe pe raza teritorială a municipiului Piatra Neamț, că nu deține o altă locuință de serviciu în localitatea în care își desfășoară activitatea sau nu a fost evacuat în urma rezilierii unui alt contract de închiriere încheiat cu Municipiul Piatra Neamț;
- Actul de identitate al solicitantului și, după caz, al soțului/soției, în fotocopie;
- Adeverință eliberată de către Serviciul Resurse Umane din cadrul instituției publice care să ateste veniturile nete realizate în ultimele 12 luni, vechimea în instituție, funcția deținută, studiile și observații, dacă este cazul, cu privire la abateri/sanțiuni disciplinare, în original;

- Adeverință de la locul de muncă al soțului/soției și a membrilor majori ai familiei care locuiesc și gospodăresc împreună cu solicitantul (dacă este cazul), în original, sau orice alte acte eliberate de către autoritățile statului care să dovedească veniturile nete realizate în ultimele 12 luni, ca urmare a desfășurării unei activități generatoare de venituri;
- Certificatul de căsătorie al solicitantului, în copie, dacă este cazul;
- Certificatul de naștere al copilului, după caz actul de încredințare a copilului în plasament, în copie, dacă este cazul;
- Înscrisuri cu caracter medical, în copie, dacă este cazul;
- Sentință de divorț sau certificat de deces al soțului/soției, în copie, dacă este cazul;
- Contractul de închiriere vizat de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Neamț, în copie, dacă este cazul;
- Scrisoare de recomandare profesională pentru solicitant.

îmi exprim acordul cu privire la prelucrarea datelor mele cu caracter personal de către Primăria Municipiului Piatra Neamț **

Data Semnătura

..... / /

** Datele personale se vor prelucra în conformitate cu prevederile Regulamentului UE679/2016 privind prelucrarea cu caracter personal și libera circulație a acestor date, în condiții de siguranță și numai pentru scopurile specificate.

CERERE DE ACTUALIZARE A DOSARULUI PENTRU LOCUINȚĂ DE SERVICIU**DOMNULE PRIMAR,**

Subsemnatul/a.....

Domiciliat/a în.....

Telefon fix.....Mobil.....e-mail.....

Depun următoarele documente în vederea întocmirii unui dosar nou pentru repartizarea unei locuințe de serviciu în regim de închiriere:

- Declarație pe propria răspundere dată în fața notarului a solicitantului că nu a înstrăinat o locuință/ o suprafață de teren mai mare de 200 mp, situată pe raza teritorială a municipiului Piatra Neamț în ultimii 15 ani (dacă este cazul) și nu deține o locuință proprietate personală sau în coproprietate în municipiul Piatra Neamț/o suprafață de teren mai mare de 200 mp, situat pe raza teritorială a municipiului Piatra Neamț, nu a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe pe raza teritorială a municipiului Piatra Neamț, că nu deține o altă locuință de serviciu în localitatea în care își desfășoară activitatea sau nu a fost evacuat în urma rezilierii unui alt contract de închiriere încheiat cu Municipiul Piatra Neamț;
- Declarație pe propria răspundere dată în fața notarului a soțului/soției și a membrilor majori ai familiei care locuiesc și gospodăresc împreună cu solicitantul (dacă este cazul), că nu a înstrăinat o locuință/ o suprafață de teren mai mare de 200 mp, situată pe raza teritorială a municipiului Piatra Neamț în ultimii 15 ani (dacă este cazul) și nu deține o locuință proprietate personală sau în coproprietate în municipiul Piatra Neamț/o suprafață de teren mai mare de 200 mp, situat pe raza teritorială a municipiului Piatra Neamț, nu a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe pe raza teritorială a municipiului Piatra Neamț, că nu deține o altă locuință de serviciu în localitatea în care își desfășoară activitatea sau nu a fost evacuat în urma rezilierii unui alt contract de închiriere încheiat cu Municipiul Piatra Neamț;
- Actul de identitate al solicitantului și, după caz, al soțului/soției, în fotocopie;
- Adeverință eliberată de către Serviciul Resurse Umane din cadrul instituției publice care să ateste veniturile nete realizate în ultimele 12 luni, vechimea în instituție, funcția deținută, studiile și observații, dacă este cazul, cu privire la abateri/sanțiuni disciplinare, în original;
- Adeverință de la locul de muncă al soțului/soției și a membrilor majori ai familiei care locuiesc și gospodăresc împreună cu solicitantul (dacă este cazul), în original, sau orice alte acte eliberate de către

autoritățile statului care să dovedească veniturile nete realizate în ultimele 12 luni, ca urmare a desfășurării unei activități generatoare de venituri;

- Certificatul de căsătorie al solicitantului, în copie, dacă este cazul;
- Certificatul de naștere al copilului, după caz actul de încredințare a copilului în plasament, în copie, dacă este cazul;
- Înscrisuri cu caracter medical, în copie, dacă este cazul;
- Sentință de divorț sau certificat de deces al soțului/soției, în copie, dacă este cazul;
- Contractul de închiriere vizat de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Neamț, în copie, dacă este cazul;
- Scrisoare de recomandare profesională pentru solicitant.

îmi exprim acordul cu privire la prelucrarea datelor mele cu caracter personal de către Primăria Municipiului Piatra Neamț **

Data Semnătura

..... / /

** Datele personale se vor prelucra în conformitate cu prevederile Regulamentului UE679/2016 privind prelucrarea cu caracter personal și libera circulație a acestor date, în condiții de siguranță și numai pentru scopurile specificate.

CERERE DE PRELUNGIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE
A LOCUINTEI DE SERVICIU

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/a.....

Domiciliat/a în.....

Telefon fix.....Mobil.....e-mail.....

Depun următoarele documente în vederea prelungirii contractului de închiriere nr...../.....-locuință de serviciu:

- Declarație pe propria răspundere dată în fața notarului a titularului de contract că nu deține o locuință proprietate personală sau în coproprietate în municipiul Piatra Neamț;
- Declarație pe propria răspundere dată în fața notarului a soțului/soției și a membrilor majori ai familiei care locuiesc și gospodăresc împreună cu titularul de contract (dacă este cazul), că nu dețin o locuință proprietate personală sau în coproprietate în municipiul Piatra Neamț;
- Actul de identitate al titularului de contract și, după caz, al soțului/soției, în fotocopie;
- Adeverință eliberată de către Serviciul Resurse Umane din cadrul instituției publice care să ateste că deține în continuare calitatea de angajat și veniturile nete realizate în ultimele 12 luni, în original;
- Adeverință de la locul de muncă al soțului/soției și a membrilor majori ai familiei care locuiesc și gospodăresc împreună cu titularul de contract (dacă este cazul), în original, sau orice alte acte eliberate de către autoritățile statului care să dovedească veniturile nete realizate în ultimele 12 luni, ca urmare a desfășurării unei activități generatoare de venituri;
- Certificatul de căsătorie al titularului de contract, în copie, dacă este cazul;
- Certificatul de naștere al copilului, după caz actul de încredințare a copilului în plasament, în copie, dacă este cazul;
- Înscrisuri cu caracter medical, în copie, dacă este cazul;
- Sentință de divorț sau certificat de deces al soțului/soției, în copie, dacă este cazul;
- Adeverință de la Asociația de proprietari al imobilului care să ateste că beneficiarul contractului de închiriere nu înregistrează restanțe la plata cheltuielilor de întreținere.

îmi exprim acordul cu privire la prelucrarea datelor mele cu caracter personal de către Primăria Municipiului Piatra Neamț **

Data Semnătura

..... / /

** Datele personale se vor prelucra în conformitate cu prevederile Regulamentului UE679/2016 privind prelucrarea cu caracter personal și libera circulație a acestor date, în condiții de siguranță și numai pentru scopurile specificate.

CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE PENTRU SUPRAFETELE
CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚĂ DE SERVICIU

CAPITOLUL I.

PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. Prezentul contract de închiriere se încheie între:

a) **MUNICIPIUL PIATRA NEAMȚ**, persoană juridică conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu sediul în Municipiul Piatra Neamț, str. Ștefan cel Mare, nr. 6-8, județul Neamț, C.I.F 2612790, reprezentat prin Primar Vasile-Adrian Niță, în calitate de **LOCATOR**

și

b) cu domiciliul în, telefon:, legitimat(ă) cu B.I./C.I seria, nr. C.N.P:, eliberat la data de de către, în calitate de **LOCATAR** (chiriaș),

În baza art. 1777-1850 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a repartiției nr. a UAT Piatra Neamț, a intervenit prezentul contract de închiriere.

CAPITOLUL II.

OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE, PREȚUL
ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 2. (1) Obiectul contractului îl constituie închirierea unei locuințe de serviciu, situată în Piatra Neamț, str., nr., bl., et., ap., județul Neamț, proprietatea Municipiului Piatra Neamț, compusă din și dependințe, cu suprafața construită de mp și suprafața utilă demp.

(2) Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de locatar și membrii săi de familie care au primit repartiție pentru locuință.

(3) Locuința care face obiectul închirierii este folosită de chiriaș și familia sa compusă din:

.....	- titular,	CNP :
.....	- soț,	CNP:
.....	- fiu	CNP:

(4) Locuința se predă conform procesului verbal de predare-primire încheiat între locatar și locatar. Locuința se predă cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire încheiat între susnumiții, precizându-se starea acestora la data predării-primirii, și constituie Anexa nr. 1 la prezentul contract.

Art. 3. (1) Chiria lunară pentru suprafața construită desfășurată/utilă este de lei și este stabilită prin HCL nr. din, precum și potrivit prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările și completările ulterioare și HG nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.

(2) Chiria se datorează începând cu data încheierii contractului de închiriere și a procesului verbal de predare-primire a locuinței și se achită în contul IBAN RO58TREZ49121A300530XXXX, deschis la Trezoreria operativă Municipiul Piatra Neamț sau la ghișeele Direcției de Taxe și Impozite a Municipiului Piatra Neamț, până în ultima zi a fiecărei luni, inclusiv.

(3) Chiria astfel stabilită se poate reactualiza în condițiile legii.

Art. 4. Chiria se modifică potrivit actelor normative în vigoare, a Hotărârilor de Consiliu Local al Municipiului Piatra Neamț, ce intervin după încheierea contractului. Chiria stabilită 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 de lege. Chiria se va modifica ori de câte ori prin acte normative se prevede acest lucru. Modificarea cuantumului chiriei este unilaterală și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează.

Art. 5. Orice modificare a cuantumului chiriei se comunică în scris Locatarului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată, cu excepția modificărilor stabilite prin Hotărâri ale Consiliului Local.

Art. 6. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 1% pe lună sau fracțiune de lună pentru neîndeplinirea obligațiilor de către persoanele fizice/juridice cu care Municipiul Piatra Neamț are încheiate relații contractuale, cu excepția contractelor încheiate cu profesioniști, conform HCL nr. 336/23.12.2016, începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă. Începând cu acea zi, debitorul este pus în întârziere, fără nici o altă formalitate. Penalizarea se aplică și în cazul prelungirii contractului de închiriere prin tacita relocațiune.

Art. 7. Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract și se transmite spre executare silită către compartimentele specifice ale locatorului.

CAPITOLUL III.

DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 8. (1) Contractul de închiriere se încheie pe o durată de 5(cinci) ani, începând cu data de și până la data de

(2) În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, Locatarul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

CAPITOLUL IV.

OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 9. Locatorul se obligă:

- a) să predea Locatarului locuința ce face obiectul prezentului contract;
- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curți și grădini;
- d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, de antenă colectivă, telefonie, ș.a.).

Art. 10. Locatarul se obligă:

- a) să plătească chiria la termen și penalitățile aferente, inclusiv în situația prelungirii contractului ca urmare a tacitei relocațiuni;
- b) să folosească locuința exclusiv potrivit destinației prevăzute în prezentul contract;
- c) să achite cheltuielile lunare privind consumul de utilități, cheltuielile de administrare, trecute în listele de plată și repartizate pe cotă parte indiviză conform prevederilor Legii nr. 196/2018 cu modificările și completările ulterioare, cât și eventualele penalități pe care le calculează furnizorii de utilități și care se regăsesc în facturile emise către administrator, inclusiv în situația prelungirii contractului ca urmare a tacitei relocațiuni;
- d) să constituie, întocmai și la timp, garanția prevăzută la Cap. IX;

- e) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă (instalații sanitare, centrală termică de apartament, etc.);
- f) să întrețină în bune condiții spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri, etc.);
- g) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii. Dacă persoanele care au produs degradările nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- h) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- i) să nu subînchirieze locuința altor persoane, subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este permisă numai cu acordul prealabil dat în scris de locator;
- j) să nu efectueze modificări sau transformări neautorizate și neaprobat de locator;
- k) să apere locuința împotriva oricăror atingeri aduse de terți proprietății sau posesiei asupra acesteia;
- l) să respecte toate normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de lege;
- m) să răspundă pentru pagubele provocate de incendiu, dacă nu face dovada că incendiul a provenit din caz fortuit, forță majoră, dintr-un defect de construcție ori prin extinderea focului de la o locuință vecină;
- n) să restituie locatorului, 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 obiectele de inventar menționate în acel proces verbal;
- o) să nu folosească locuința drept sediu social pentru Întreprindere individuală, Persoană Fizică Autorizată, Întreprindere Familială, înființate conform Ordonanței 44/2008 sau alte societăți comerciale înființate conform Legii nr. 31/1990, conform Legii 114/1996, art. 49;
- p) să notifice locatorul dobândirea în proprietate de către el și/sau de către ceilalți membri ai familiei cu care locuiește împreună, a unei alte locuințe, în termen de 3 (trei) zile de la data dobândirii;
- q) să notifice locatorul schimbarea locului de muncă;
- r) să comunice în termen de 30(treizeci) de zile locatorului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- s) să asigure accesul locatorului în locuință, în vederea debranșării de la rețelele publice de utilități, în cazul neachitării facturilor de chirie și întreținere în termen de 3(trei) luni de la data emiterii acestora;

ș) să permită locatorului accesul în locuință în vederea efectuării de către acesta a lucrărilor de întreținere și reparații ce cad în sarcina sa. Anterior efectuării controlului, proprietarul îl înștiințează pe chiriaș cu privire la data și orele în care acesta urmează să se efectueze;

t) să permită accesul locatorului în vederea verificării persoanelor care locuiesc efectiv în locuința prevăzută la prezentul contract, fără notificare prealabilă.

ț) să comunice locatorului la încheierea contractului, o adresa de e-mail valabilă, la care să îi fie trimisă corespondența, inclusiv notificări, fiind recunoscut ca mijloc de comunicare care probează primirea acestor documente.

CAPITOLUL V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 11. Drepturile locatorului:

- a) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii, locatorul neputând fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al acestuia;
- b) să solicite locatorului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatorului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;
- c) să efectueze verificări în incinta locuinței o dată la 4 luni în vederea examinării stării unităților locative închiriate, a verificării respectării obligațiilor stipulate în prezentul regulament și în contractele de închiriere în legătură cu unitățile locative închiriate sau a constatării situației/situațiilor apărute (în urma sesizării/sesizărilor primite la Poliția Locală a Municipiului Piatra Neamț sau la sediul Primăriei Municipiului Piatra Neamț), verificările fiind efectuate de către o echipă mixtă din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Piatra Neamț (Direcția Cadastru, Domeniul Public și Privat) și din cadrul Poliției Locale a Municipiului Piatra Neamț;
- d) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale Locatarului.

Art. 12. Drepturile locatarului:

- a) să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derulării contractului;
- b) să facă îmbunătățirile necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia și doar cu acordul proprietarului;
- c) 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 cazurile urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea proprietarului putând fi făcută după

începerea reparațiilor. Contravaloarea reparațiilor va fi achitată de locator locatarului sau va fi compensată cu chiria, conform prevederilor art. 1788 din Codul Civil;

- d) locatarul are drept de preferință la încheierea unui nou contract, însă acest drept nu operează în cazul în care Locatarul nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare;

CAPITOLUL VI.

PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 13. În cazul în care nici una din părți nu-și manifestă voința cu privire la încetarea contractului până la data încheierii perioadei contractuale, contractul de închiriere ajuns la termen se prelungește succesiv, pe perioade de câte 5 (cinci) ani, în următoarele condiții:

- a) beneficiarii contractului de închiriere nu au dobândit o locuință în municipiul Piatra Neamț;
- b) plata chiriei și a cheltuielilor de întreținere sunt la zi;
- c) titularul contractului de închiriere are calitatea de salariat al Administrației Publice Locale a Municipiului Piatra Neamț sau al instituțiilor publice aflate sub autoritatea sau în coordonarea acesteia: Direcția de Asistență Socială, Direcția de Taxe și Impozite, Poliția Locală, Creșa Piatra Neamț.

Art. 14. Documentele justificative care însoțesc cererea de prelungire a duratei contractului de închiriere sunt următoarele:

- a) declarație autentică pe proprie răspundere a solicitantului că nu deține o locuință proprietate personală sau în coproprietate în municipiul Piatra Neamț;
- b) declarație autentică pe proprie răspundere a soțului/soției și a membrilor majori ai familiei care locuiesc și gospodăresc împreună cu solicitantul (dacă este cazul), că nu dețin o locuință proprietate personală sau în coproprietate în municipiul Piatra Neamț;
- c) actul de identitate al solicitantului și, după caz, al soțului/soției, în fotocopie;
- d) adeverință eliberată de către Serviciul Resurse Umane din cadrul instituției publice care să ateste că deține în continuare calitatea de angajat și veniturile nete realizate în ultimele 12 luni, în original;
- e) adeverință de la locul de muncă al soțului/soției și a membrilor majori ai familiei care locuiesc și gospodăresc împreună cu solicitantul (dacă este cazul), în original, sau orice alte acte eliberate de către autoritățile statului care să dovedească veniturile nete realizate în ultimele 12 luni, ca urmare a desfășurării unei activități generatoare de venituri;
- f) certificatul de căsătorie al solicitantului, în copie, dacă este cazul;
- g) certificatul de naștere al copilului, după caz actul de încredințare a copilului în plasament, în copie, dacă este cazul;
- h) înscrisuri cu caracter medical, în copie, dacă este cazul;
- i) sentință de divorț sau certificat de deces al soțului/soției, în copie, dacă este cazul;

j) adeverință de la Asociația de proprietari al imobilului care să ateste că beneficiarul contractului de închiriere nu înregistrează restanțe la plata cheltuielilor de întreținere.

Art. 15. Dacă, după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o noua locațiune, în condițiile celei vechi, dar nu mai mult de 1 (unu) an de la data expirării contractului.

Art. 16. 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.

CAPITOLUL VII.

REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 17. Prezentul contract poate fi reziliat înainte de termenul pentru care s-a încheiat astfel:

a) titularii contractelor de închiriere sunt obligați să locuiască în locuințele de serviciu atribuite și le este interzis să subînchirieze către terți, în tot sau în parte, spațiul locativ atribuit cu titlu de locuință de serviciu. În cazul în care se constată, cu ocazia verificărilor, că nu sunt respectate aceste dispoziții, respectiv, locuința este nelocuită mai mult de 2 (două) luni consecutive sau este subînchiriată, se va proceda la rezilierea contractului și atribuirea locuinței unui alt solicitant;

b) la cererea Locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile;

c) la cererea proprietarului, atunci când Locatarul nu a achitat chiria și cheltuielile cu utilitățile cel puțin 3 (trei) luni consecutive, 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 și are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

d) la data încetării raporturilor de serviciu ale titularului sau dacă acesta solicită mutarea într-o altă instituție decât cele prevăzute în Regulament;

e) în situația dobândirii unei locuințe proprietate de către titular sau soțul/soția acestuia.

Art. 18. Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute la art. 10, locatorul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată în vederea rezilierii prezentului contract de închiriere.

Art. 19. În cazul în care interesul local o impune, contractul se reziliază prin denunțare unilaterală de către locator, cu obligația acestuia de a notifica locatarului intenția de denunțare unilaterală a contractului cu cel puțin 45 (patruzeci și cinci) de zile înainte, cu precizarea expresă a motivelor pe care s-a fundamentat aceasta.

Art. 20. Contractul încetează în termen de 30 (treizeci) de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului acestuia.

Art. 21. Contractul încetează în cazul dispariției bunului ce face obiectul prezentului contract.

Art. 22. Încetarea contractului nu are nici un efect asupra obligațiilor deja scadente.

Art. 23. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează daune/interese.

Art. 24. Neplata chiriei la termen îl autorizează pe locator să rezilieze contractul și să ceară daune/interese.

CAPITOLUL VIII.

EVACUAREA DIN LOCUINȚELE DE SERVICIU

Art. 25. Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract, a penalităților aferente chiriei, a cheltuielilor de întreținere și a majorărilor percepute de furnizorii de utilități și a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Art. 26. 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, cu titlu sau fără titlu, împreună cu Locatarul.

Art. 28. Nu pot fi evacuate pe o perioadă de până la 3 ani din locuințele de serviciu fără acordarea altei locuințe, persoanele care nu dispun de locuință pe teritoriul Municipiului Piatra Neamț și se află în următoarele situații:

- a) au devenit persoane cu dizabilități severe, accentuate și medii în legătură cu exercitarea atribuțiilor de serviciu, în conformitate cu legislația în vigoare;
- b) au atins vârsta de pensionare și care locuiesc singure în locuința de serviciu;
- c) membrii familiei salariatului decedat în legătură cu exercitarea atribuțiilor de serviciu, căruia i-a fost acordată locuința de serviciu;
- d) persoanele singure, care locuiesc împreună cu copiii minori.

Locatarul, în termen de 3 zile, este obligat să comunice proprietarului în scris despre apariția condițiilor menționate în art. 28, cu prezentarea documentelor justificative.

Art. 29. Persoanele care vor continua să locuiască în locuințele de serviciu după expirarea termenului de valabilitate a contractului de închiriere a locuinței de serviciu, și care au acest drept, urmează să încheie un nou contract de închiriere, conform prevederilor art. 28.

CAPITOLUL IX.

GARANȚII

Art. 30. (1) La data încheierii prezentului contract, locatarul achită la casieria sau în contul locatorului **RO82TREZ4915006XXX000150** deschis la **Trezoreria operativă a Municipiului Piatra**

Neamț, cu anticipație, suma de lei, egală cu contravaloarea a 2 (două) luni de chirie aferente închirierii locuinței, sumă ce se constituie în fond de garanție.

(2) Garanția se restituie deponentului în termen de 30(treizeci) de zile de la data predării cheilor către locator și încheierii procesului verbal de reziliere, conform legislației în vigoare.

(3) Locatorul oprește din garanția depusă de locator sumele datorate către acesta, sub rezerva justificării acestora.

(4) Sumele reținute din garanție sunt destinate acoperirii următoarele cheltuieli:

- reparații sau înlocuirea obiectelor sanitare și lucrările de construcții care vor cădea în sarcina locatarului, conform art. 1802 din Codul Civil;

- întreținerea curentă și reparațiile lunare la elementele de folosință comună care sunt în sarcina locatarului;

- chiria neachitată de către locator;

- alte servicii realizate în folosul locatarului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat;

- plata contravalorii facturilor la utilități, rămase restante.

În cazul în care fondul de garanție s-a consumat, pentru lucrările prevăzute la art. 30 alin. (4), fondul de garanție trebuie reconstituit în termen de 30 de zile de la consumare, prin depunerea sumelor de către locatarul beneficiar.

CAPITOLUL X.

FORȚA MAJORĂ

Art. 31. Niciuna dintre părțile contractante, conform art. 1634 Cod civil, nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

Art. 32. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 30 zile, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lor.

Art. 33. Dacă în termen de 30 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune/interese.

CAPITOLUL XI.

CLAUZE FINALE

Art. 34. Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței locuinței sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a locuinței, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art. 35. Este interzisă ocuparea sub orice pretext a spațiilor cu destinația de adăpost antiaerian din subsolul blocului, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art. 36. În cazul în care notificarea se face prin poștă, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar, la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare. Reclamațiile privind disciplina contractuală, notificările și corespondența dintre părți, se fac în scris (scrisoare recomandată cu confirmarea primirii sau prin orice alte mijloace de comunicare care probează primirea).

Art. 37. În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

Art. 38. Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

Art. 39. Sunt anexe ale prezentului contract și fac parte din cuprinsul său: procesul verbal de predare-primire a locuinței, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare și actele adiționale care se fac ulterior.

Art. 40. La încasarea sumelor restante, repartizarea plății la chirie și întreținere se va face proporțional cu debitul.

CAPITOLUL XII.

NULITATEA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 41. Sunt nule de drept orice clauze care se referă la următoarele:

- a) obligarea locatarului la încheierea unei asigurări cu un asigurător impus de locator;
- b) răspunderea solidară sau indivizibilă a locatarilor, în cazul degradării elementelor de construcții și a instalațiilor, a obiectelor și dotărilor aferente părților comune ale imobilului;
- c) obligarea locatarului la recunoașterea sau la plata în avans cu titlu de reparații locative a sumelor stabilite pe baza estimărilor făcute exclusiv de către locator;
- d) locatorul este îndreptățit să diminueze sau să suprimă prestațiile la care s-a obligat prin contract, fără contraprestație echivalentă;
- e) locatorul este exonerat de obligațiile care îi revin potrivit dispozițiilor legale.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi în 2(două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,

LOCATAR,

MUNICIPIUL PIATRA NEAMȚ

PRIMAR,

(nume/prenume/semnătura)

DIRECȚIA ECONOMICĂ,

DIRECTOR EXECUTIV

(nume/prenume/semnătura)

Viza CFP

ȘEF SERVICIUL JURIDIC,

(nume/prenume/semnătura)

SERVICIUL JURIDIC,

DIRECȚIA CADASTRU

DIRECTOR EXECUTIV,

(nume/prenume/semnătura)

ÎNTOCMIT,

(nume/prenume/semnătura)

ACT ADIȚIONAL NR..... /
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE PENTRU SUPRAFETELE CU DESTINAȚIA DE
LOCUIȚĂ DE SERVICIU NR..... /

CAPITOLUL I.

PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1 Prezentul act adițional la contractul de închiriere se încheie între:

a) **MUNICIPIUL PIATRA NEAMȚ**, persoană juridică conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu sediul în Municipiul Piatra Neamț, str. Ștefan cel Mare, nr. 6-8, județul Neamț, C.I.F 2612790, reprezentat prin Primar Vasile-Adrian Niță, în calitate de **LOCATOR**

și

b) cu domiciliul în, telefon:, legitimat(ă) cu B.I./C.I seria, nr. C.N.P:, eliberat la data de de către, în calitate de **LOCATAR** (chiriaș),

În baza art. 1777-1850 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a repartiției nr. a UAT Piatra Neamț, a intervenit prezentul act adițional la contractul de închiriere.

CAPITOLUL II.

**OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE,
PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ**

Art. 2. (1) Obiectul actului adițional îl constituie prelungirea contractului de închiriere și actualizarea clauzelor contractuale din contractul privind închirierea locuinței de serviciu, situată în Piatra Neamț, str., nr., bl., et., ap., județul Neamț, proprietatea Municipiului Piatra Neamț, compusă din și dependințe, cu suprafața construită de mp și suprafața utilă demp.

(2) Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de locatar și membrii săi de familie care au primit repartiție pentru locuință.

(3) Locuința care face obiectul închirierii este folosită de chiriaș și familia sa compusă din:

..... - titular,

CNP :

Art. 3. (1) Chiria lunară pentru suprafața construită desfășurată/utilă este de lei și este stabilită prin HCL nr. din, precum și potrivit prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările și completările ulterioare și HG nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.

(2) Chiria se datorează începând cu data încheierii contractului de închiriere și a procesului verbal de predare-primire a locuinței și se achită în contul IBAN RO58TREZ49121A300530XXXX, deschis la Trezoreria operativă Municipiul Piatra Neamț sau la ghișeele Direcției de Taxe și impozite a Municipiului Piatra Neamț, până în ultima zi a fiecărei luni, inclusiv.

(3) Chiria astfel stabilită se poate reactualiza în condițiile legii.

Art. 4. Chiria se modifică potrivit actelor normative în vigoare, a Hotărârilor de Consiliu Local al Municipiului Piatra Neamț, ce intervin după încheierea contractului. Chiria stabilită 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 de lege. Chiria se va modifica ori de câte ori prin acte normative se prevede acest lucru. Modificarea cuantumului chiriei este unilaterală și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează.

Art. 5. Orice modificare a cuantumului chiriei se comunică în scris Locatarului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată, cu excepția modificărilor stabilite prin Hotărâri ale Consiliului Local.

Art. 6. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 1% pe lună sau fracțiune de lună pentru neîndeplinirea obligațiilor de către persoanele fizice/juridice cu care Municipiul Piatra Neamț are încheiate relații contractuale, cu excepția contractelor încheiate cu profesioniști, conform HCL nr. 336/23.12.2016, începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă. Începând cu acea zi, debitorul este pus în întârziere, fără nici o altă formalitate. Penalizarea se aplică și în cazul prelungirii contractului de închiriere prin tacita relocațiune.

Art. 7. Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract și se transmite spre executare silită către compartimentele specifice ale locatorului.

CAPITOLUL III.

DURATA

Art. 8. (1) Prin prezentul act adițional se prelungește durata contractului de închiriere pe o durată de 5(cinci) ani, începând cu data de și până la data de, cu condiția ca locatarul să nu se afle într-o situație care să determine nulitatea, rezilierea sau încetarea contractului conform obligațiilor contractuale.

(2) 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, în condițiile celei vechi, dar nu mai mult de 1 (unu) an de la data expirării contractului. În această perioadă, în temeiul art. 1824 Cod civil, locatorul poate denunța unilateral contractul cu acordarea unui termen de preaviz de 60 (șaizeci) zile calendaristice. La împlinirea termenului de 1 (unu) an, contractul încetează de drept, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

(3) În cazul în care părțile nu convin asupra prelungirii contractului de închiriere și nici nu sunt îndeplinite condițiile pentru a opera tacita relocațiune, contractul încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

(4) Contractul de închiriere ajuns la termen, se prelungește succesiv, pe perioade de câte 5 (cinci) ani, în următoarele condiții:

a) titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada îndeplinirii obligațiilor prevăzute în contractul de închiriere și actele adiționale aferente;

b) persoanele trecute în contractul de închiriere să facă dovada schimbării domiciliului sau înscrierii mențiunii privind stabilirea reședinței la locuința ce face obiectul prezentului contract, conform dispozițiilor art. 39, alin. (1) din O.U.G. nr. 97/14.07.2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români.

CAPITOLUL IV.

OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 9. Locatorul se obligă:

- a) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- b) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curți și grădini;
- c) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde,

instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, de antenă colectivă, telefonie, ș.a.).

Art. 10. Locatarul se obligă:

- a) să plătească chiria la termen și penalitățile aferente, inclusiv în situația prelungirii contractului ca urmare a tacitei relocațiuni;
- b) să folosească locuința exclusiv potrivit destinației prevăzute în prezentul contract;
- c) să achite cheltuielile lunare privind consumul de utilități, cheltuielile de administrare, trecute în listele de plată și repartizate pe cotă parte indiviză conform prevederilor Legii nr. 196/2018 cu modificările și completările ulterioare, cât și eventualele penalități pe care le calculează furnizorii de utilități și care se regăsesc în facturile emise către administrator, inclusiv în situația prelungirii contractului ca urmare a tacitei relocațiuni;
- d) să constituie, întocmai și la timp, garanția prevăzută la Cap. IX;
- e) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă (instalații sanitare, centrală termică de apartament, etc.);
- f) să întrețină în bune condiții spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri, etc.);
- g) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii. Dacă persoanele care au produs degradările nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- h) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- i) să nu subînchirieze locuința altor persoane, subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este permisă numai cu acordul prealabil dat în scris de locator;
- j) să nu efectueze modificări sau transformări neautorizate și neaprobat de locator;
- k) să apere locuința împotriva oricăror atingeri aduse de terți proprietății sau posesiei asupra acesteia;
- l) să respecte toate normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de lege;
- m) să răspundă pentru pagubele provocate de incendiu, dacă nu face dovada că incendiul a provenit din caz fortuit, forță majoră, dintr-un defect de construcție ori prin extinderea focului de la o locuință vecină;

- n) să restituie locatorului, 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 obiectele de inventar menționate în acel proces verbal;
- o) să nu folosească locuința drept sediu social pentru Întreprindere individuală, Persoană Fizică Autorizată, Întreprindere Familială, înființate conform Ordonanței 44/2008 sau alte societăți comerciale înființate conform Legii nr. 31/1990, conform Legii 114/1996, art. 49;
- p) să notifice locatorul dobândirea în proprietate de către el și/sau de către ceilalți membri ai familiei cu care locuiește împreună, a unei alte locuințe, în termen de 3 (trei) zile de la data dobândirii;
- q) să notifice locatorul schimbarea locului de muncă;
- r) să comunice în termen de 30(treizeci) de zile locatorului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- s) să asigure accesul locatorului în locuință, în vederea debranșării de la rețelele publice de utilități, în cazul neachitării facturilor de chirie și întreținere în termen de 3(trei) luni de la data emiterii acestora;
- t) să permită locatorului accesul în locuință în vederea efectuării de către acesta a lucrărilor de întreținere și reparații ce cad în sarcina sa. Anterior efectuării controlului, proprietarul îl înștiințează pe chiriaș cu privire la data și orele în care acesta urmează să se efectueze;
- u) să permită accesul locatorului în vederea verificării persoanelor care locuiesc efectiv în locuința prevăzută la prezentul contract, fără notificare prealabilă;
- v) să solicite la serviciul public comunitar de evidență a persoanelor schimbarea domiciliului sau înscrierea mențiunii privind stabilirea reședinței, în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 162 din 31 mai 2023 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 97/2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români.
- w) să comunice locatorului la încheierea contractului, o adresa de e-mail valabilă, la care să îi fie trimisă corespondența, inclusiv notificări, fiind recunoscut ca mijloc de comunicare care probează primirea acestor documente.

CAPITOLUL V.

DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 11. Drepturile locatorului:

- a) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii, locatorul neputând fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al acestuia;

- b) să solicite locatarului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatorului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;
- c) să efectueze verificări în incinta locuinței o dată la 4 luni în vederea examinării stării unităților locative închiriate, a verificării respectării obligațiilor stipulate în prezentul regulament și în contractele de închiriere în legătură cu unitățile locative închiriate sau a constatării situației/situațiilor apărute (în urma sesizării/sesizărilor primite la Poliția Locală a Municipiului Piatra Neamț sau la sediul Primăriei Municipiului Piatra Neamț), verificările fiind efectuate de către o echipă mixtă din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Piatra Neamț (Direcția Cadastru, Domeniul Public și Privat) și din cadrul Poliției Locale a Municipiului Piatra Neamț;
- d) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale locatarului.

Art. 12. Drepturile locatarului:

- a) să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derulării contractului;
- b) să facă îmbunătățirile necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia și doar cu acordul proprietarului;
- c) 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 cazurile urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea proprietarului putând fi făcută după începerea reparațiilor. Contravaloarea reparațiilor va fi achitată de locator locatarului sau va fi compensată cu chiria, conform prevederilor art. 1788 din Codul Civil;
- d) locatarul are drept de preferință la încheierea unui nou contract, însă acest drept nu operează în cazul în care Locatarul nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare;

CAPITOLUL VI.

REZILIEREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Art. 13. Prezentul contract poate fi reziliat înainte de termenul pentru care s-a încheiat astfel:

- a) titularii contractelor de închiriere sunt obligați să locuiască în locuințele de serviciu atribuite și le este interzis să subînchirieze către terți, în tot sau în parte, spațiul locativ atribuit cu titlu de locuință de serviciu. În cazul în care se constată, cu ocazia verificărilor, că nu sunt respectate aceste dispoziții, respectiv, locuința este nelocuită mai mult de 2 (două) luni consecutive sau este subînchiriată, se va proceda la rezilierea contractului și atribuirea locuinței unui alt solicitant;
- b) la cererea Locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile;
- c) la cererea proprietarului, atunci când Locatarul nu a achitat chiria și cheltuielile cu utilitățile cel puțin 3 (trei) luni consecutive, 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 și are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

d) la data încetării raporturilor de serviciu ale titularului sau dacă acesta solicită mutarea într-o altă instituție decât cele prevăzute în prezentul regulament;

e) în situația dobândirii unei locuințe proprietate de către titular sau soțul/soția acestuia.

Art. 14. Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute la art. 10, locatorul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată în vederea rezilierii prezentului contract de închiriere.

Art. 15. În cazul în care interesul local o impune, contractul se reziliază prin denunțare unilaterală de către locator, cu obligația acestuia de a notifica locatarului intenția de denunțare unilaterală a contractului cu cel puțin 45 (patruzeci și cinci) de zile înainte, cu precizarea expresă a motivelor pe care s-a fundamentat aceasta.

Art. 16. Contractul încetează în termen de 30 (treizeci) de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului acestuia.

Art. 17. Contractul încetează în cazul dispariției bunului ce face obiectul prezentului contract.

Art. 18. Încetarea contractului nu are nici un efect asupra obligațiilor deja scadente.

Art. 19. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează daune/interese.

Art. 20. Neplata chiriei la termen îl autorizează pe locator să rezilieze contractul și să ceară daune/interese.

CAPITOLUL VII.

EVACUAREA DIN LOCUINȚELE DE SERVICIU

Art. 21. Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract, a penalităților aferente chiriei, a cheltuielilor de întreținere și a majorărilor percepute de furnizorii de utilități și a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Art. 22. 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, cu titlu sau fără titlu, împreună cu Locatarul.

Art. 23. Nu pot fi evacuate pe o perioadă de până la 3 ani din locuințele de serviciu fără acordarea altei locuințe, persoanele care nu dispun de locuință pe teritoriul municipiului Piatra Neamț și:

a) au devenit persoane cu dizabilități severe, accentuate și medii în legătură cu exercitarea atribuțiilor de serviciu, în conformitate cu legislația în vigoare;

- b) au atins vârsta de pensionare și care locuiesc singure în locuința de serviciu;
- c) membrii familiei salariatului decedat în legătură cu exercitarea atribuțiilor de serviciu, căruia i-a fost acordată locuința de serviciu;
- d) persoanele singure, care locuiesc împreună cu copiii minori.

Locatarul, în termen de 3 zile, este obligat să comunice proprietarului în scris despre apariția condițiilor menționate în art. 28, cu prezentarea documentelor justificative.

Art. 24. Persoanele care vor continua să locuiască în locuințele de serviciu după expirarea termenului de valabilitate a contractului de închiriere a locuinței de serviciu, și care au acest drept, urmează să încheie un nou contract de închiriere, conform prevederilor art. 28.

CAPITOLUL VIII.

GARANȚII

Art. 25. (1) La data încheierii prezentului act adițional, locatarul achită la casieria sau în contul locatorului **RO82TREZ4915006XXX000150** deschis la **Trezoreria operativă a Municipiului Piatra Neamț**, cu anticipație, suma de lei, ce reprezintă diferența dintre valoarea garanției calculată în baza valorii actuale a chiriei și suma constituită drept garanție la data încheierii contractului de închiriere, sumă ce constituie un fond de garanție.

(2) Garanția se restituie deponentului în termen de 30(treizeci) de zile de la data predării cheilor către locator și încheierii procesului verbal de reziliere, conform legislației în vigoare.

(3) Locatorul oprește din garanția depusă de locatar sumele datorate către acesta, sub rezerva justificării acestora.

(4) Sumele reținute din garanție sunt destinate acoperirii următoarele cheltuieli:

- reparații sau înlocuirea obiectelor sanitare și lucrările de construcții care vor cădea în sarcina locatorului, conform art. 1802 din Codul Civil;

- întreținerea curentă și reparațiile lunare la elementele de folosință comună care sunt în sarcina locatorului;

- chiria neachitată de către locatar;

- alte servicii realizate în folosul locatorului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat;

- plata contravalorii facturilor la utilități, rămase restante.

În cazul în care fondul de garanție s-a consumat, pentru lucrările prevăzute la art. 25 alin. (4), fondul de garanție trebuie reconstituit în termen de 30 de zile de la consumare, prin depunerea sumelor de către locatarul beneficiar.

CAPITOLUL IX.

FORȚA MAJORĂ

Art. 26. Niciuna dintre părțile contractante, conform art. 1634 Cod civil, nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

Art. 27. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 30 zile, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lor.

Art. 28. Dacă în termen de 30 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune/interese.

CAPITOLUL X.

CLAUZE FINALE

Art. 29. Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței ce face obiectul contractului, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței locuinței sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a locuinței, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art. 30. Este interzisă ocuparea sub orice pretext a spațiilor cu destinația de adăpost antiaerian din subsolul blocului, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art. 31. În cazul în care notificarea se face prin poștă, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar, la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare. Reclamațiile privind disciplina contractuală, notificările și corespondența dintre părți, se fac în scris (scrisoare recomandată cu confirmarea primirii sau prin orice alte mijloace de comunicare care probează primirea).

Art. 32. În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului act adițional sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui, nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

Art. 33. Dispozițiile prezentului act adițional se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

CAPITOLUL XI.

NULITATEA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 34. Sunt nule de drept orice clauze care se referă la următoarele:

- a) obligarea locatarului la încheierea unei asigurări cu un asigurător impus de locator;

- b) răspunderea solidară sau indivizibilă a locatarilor, în cazul degradării elementelor de construcții și a instalațiilor, a obiectelor și dotărilor aferente părților comune ale imobilului;
- c) obligarea locatarului la recunoașterea sau la plata în avans cu titlu de reparații locative a sumelor stabilite pe baza estimărilor făcute exclusiv de către locator;
- d) locatorul este îndreptățit să diminueze sau să suprimă prestațiile la care s-a obligat prin contract, fără contraprestație echivalentă;
- e) locatorul este exonerat de obligațiile care îi revin potrivit dispozițiilor legale.

Prezentul act adițional s-a încheiat astăzi în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte, iar un exemplar va fi transmis în copie Direcției de taxe și impozite a Municipiului Piatra Neamț.

LOCATOR,
MUNICIPIUL PIATRA NEAMȚ
PRIMAR,
(nume/prenume/semnătura)

DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV
(nume/prenume/semnătura)

Viza CFP

ȘEF SERVICIUL JURIDIC,
(nume/prenume/semnătura)

SERVICIUL JURIDIC,
DIRECȚIA CADASTRU
DIRECTOR EXECUTIV,
(nume/prenume/semnătura)

ÎNTOCMIT,
(nume/prenume/semnătura)

LOCATAR,

III. Criterii-cadru privind repartizarea locuințelor din Fondul Locativ de Stat

1. Pot beneficia de locuință din fondul locativ de stat următoarele categorii:

a) persoanele fizice;

2. Nu beneficiază de locuință din fondul locativ de stat și de locuință din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț persoanele fizice care se află în vreuna din următoarele situații:

a) nu au domiciliul pe raza Municipiului Piatra Neamț;

b) sunt insolvabili;

c) dețin o altă locuință în proprietate (inclusiv casă de vacanță), cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință dobândite în condițiile legii;

d) au înstrăinat o locuință (inclusiv casă de vacanță) după data de 1 ianuarie 1990;

e) au beneficiat și/sau beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;

f) dețin în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ al Municipiului Piatra Neamț;

g) au fost evacuați în urma rezilierii contractului de închiriere din culpa lor;

h) nu pot face dovada unui venit reglementat prin legislația în vigoare, în vederea achitării chiriei lunare și a cheltuielilor aferente întreținerii locuinței.

3. Nu beneficiază de locuință din fondul locativ de stat nici soții/soțiile sau copiii care locuiesc și gospodăresc împreună cu solicitantul persoană fizică, dacă se află în una dintre situațiile prevăzute la pct. 2.

4. La atribuirea unei locuințe din fondul locativ de stat către persoanele fizice se va ține de seama de următoarele criterii (C):

C1. Situația locativă actuală

- chriaș în spațiu din fond locativ privat: 15 p

- tolerat în spațiu la părinți/prieteni/alte persoane: 10 p

- suprafața locuibilă deținută (cu chirie sau 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.

C2. Situații locative sau sociale deosebite

- evacuați din locuință în virtutea unor prevederi contractuale sau legale care nu țin de voința și de comportamentul acestora / repatriați / tineri proveniți din sistemul de protecție socială / locatari ai unor locuințe care nu mai prezintă siguranță în exploatare / funcționari publici transferați în interes de serviciu: 10 p

C3. Nivelul studiilor și/sau pregătire profesională

- fără studii și fără pregătire profesională: 5 p
- cu școală generală, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă: 8 p
- cu studii medii, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă: 10 p
- cu pregătire profesională, prin studii medii sau profesionale de specialitate și/sau prin studii superioare de scurtă durată: 13 p
- cu studii superioare: 15 p.

C4. Starea de sănătate a solicitantului și a membrilor de familie ai acestuia (soț/soție, copii aflați în întreținere sau în plasament) – 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

C5. Situația familială a solicitantului

- starea civilă:

a) căsătorit: 10 p

b) divorțat/văduv cu 1 copil/copii în întreținere: 8 p

c) necăsătorit: 5 p

- număr de persoane în întreținere:

a) copii

- 1 copil: 3 p
- 2 copii: 6 p
- 3 copii: 9 p
- > 4 copii: 12 p + 1 p pentru fiecare copil

b) alte persoane, indiferent de numărul acestora: 2 p

C6. Venitul net/membru de familie (soț, soție, copii)

- mai mic decât salariul minim net pe economie: 15 p

- între salariul minim net pe economie și salariul mediu net pe economie: 10 p

- peste salariul mediu net pe economie: 8 p

C7. Vechimea cererii de atribuire a unei locuințe – se acordă câte 1 p pentru fiecare an întreg de vechime a cererii

7. Stabilirea ordinii de prioritate în repartizarea locuințelor din Fondul Locativ de Stat se face de către Comisia Socială, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local.

În caz de egalitate, se vor avea în vedere punctajele realizate de fiecare solicitant per criteriu, în ordinea descrescătoare a ponderii criteriilor. În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați în funcție de situația locativă constatată la data evaluării, 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).

Ordinea de prioritate stabilită de către Comisia Socială se va afișa la sediul și pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Piatra Neamț.

Contestațiile cu privire la stabilirea ordinii de prioritate se vor adresa reprezentantului legal al instituției publice care administrează locuințele, în termen de 7 zile de la afișarea ordinii de prioritate.

Soluționarea contestațiilor se va realiza în termen de 15 zile de la primire, în condițiile legii.

Repartițiile se propun de către Comisia Socială și se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local în baza și cu respectarea ordinii de prioritate.

Se va urmări ca, în limita disponibilității, la repartizarea locuințelor Fondul Locativ de Stat, suprafața utilă să corespundă exigențelor minimale prevăzute de Legea locuinței nr. 114/1996, în funcție de numărul membrilor familiei solicitantului.

8. Cererile pentru atribuirea unei locuințe din fondul locativ de stat administrat se depun la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Piatra Neamț, fiind însoțite de următoarele înscrisuri:

a) Adeverință de la Direcția de Taxe și Impozite Locale Piatra Neamț care atestă că solicitantul și membrii familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane majore aflate în întreținerea acestuia, nu dețin locuință în proprietate;

b) Confirmare de la asociația de proprietari a numărului exact de persoane care domiciliază împreună cu solicitantul sau copii după actele de identitate și certificatele de naștere ale minorilor care locuiesc împreună cu solicitantul în cazul în care acesta locuiește la casă particulară;

c) Copie după contractul de închiriere însoțit de dovada înregistrării la organele fiscale teritoriale, în situația în care solicitantul locuiește cu chirie;

d) Copie după actul de identitate al solicitantului (soț/soție);

e) Copie după certificatul de căsătorie al solicitantului (dacă este cazul);

- f) Copii după certificatele de naștere ale copiilor (dacă este cazul);
- g) Copie după diploma ultimei unități de învățământ absolvite a solicitantului;
- h) Adeverință de salarizare a solicitantului care să ateste că are locul de muncă în Piatra Neamț și în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni;
- i) Adeverință de salarizare pentru soț/soție și membrii majori care locuiesc împreună cu solicitantul, în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni;
- j) Adeverințe medicale pentru persoanele cu dizabilități și invalizii gr. I și gr. II (dacă este cazul);
- k) Copie după hotărârea definitivă de divorț și partaj (dacă este cazul);
- l) Adeverință care să dovedească faptul că solicitantul sau soțul/soția a fost asistat al unui centru de plasament (dacă este cazul);
- m) Declarație pe propria răspundere dată în fața notarului de către solicitant și membrii familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, că nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii;
- n) Alte documente în măsură să susțină actele mai sus menționate.

9. Contractul de închiriere va avea următoarele anexe:

- proces-verbal de predare-primire a locuinței;
- fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare.

10. Contractele de închiriere a locuințelor din fondul locativ de stat administrat de Municipiul Piatra Neamț se încheie pe o durată de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii succesive pe perioade de câte 5 ani de zile cu condiția ca titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia să nu dobândească o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință dobândite în condițiile legii.

11. Solicitantul căruia i-a fost repartizată o locuință din fondul locativ de stat administrat de Municipiul Piatra Neamț trebuie să achite, la data semnării contractului de închiriere, o garanție de bună locație, egală cu contravaloarea a 2 luni de chirie. Această garanție se va restitui la data încetării contractului de închiriere, cu excepția cazului în care locuința este deteriorată sau locatarul figurează cu restanțe la plata chiriei și utilităților.

12. Chiriile pentru locuințele din fondul locativ de stat administrat de Municipiul Piatra Neamț se stabilesc în baza criteriilor prevăzute la art. 26 și art. 27 din O.U.G. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările și completările ulterioare, și a celor prevăzute în Hotărârea nr. 310 din 28 martie 2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de

intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.

13. Contravaloarea chiriei se achită la Direcția Taxe și Impozite sau în Contul RO58TREZ49121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Piatra Neamț (Beneficiar Municipiul Piatra Neamț, C.I.F. 2612790).

CERERE PENTRU LOCUINȚĂ DIN FONDUL LOCATIV DE STAT**DOMNULE PRIMAR,**

Subsemnatul/a.....

Domiciliat/a în.....

Telefon fix.....Mobil.....e-mail.....

Depun următoarele documente în vederea întocmirii unui dosar nou pentru repartizarea unei locuințe din fondul locativ de stat administrat de Municipiul Piatra Neamț în regim de închiriere:

- Adeverință de la Direcția de Taxe și Impozite Locale Piatra Neamț care atestă că solicitantul și membrii familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane majore aflate în întreținerea acestuia, nu dețin locuință în proprietate;

- Confirmare de la asociația de proprietari a numărului exact de persoane care domiciliază împreună cu solicitantul sau copii după actele de identitate și certificatele de naștere ale minorilor care locuiesc împreună cu solicitantul în cazul în care acesta locuiește la casă particulară;

- Copie după contractul de închiriere însoțit de dovada înregistrării la organele fiscale teritoriale, în situația în care solicitantul locuiește cu chirie;

- Copie după actul de identitate al solicitantului (soț/soție);

- Copie după certificatul de căsătorie al solicitantului (dacă este cazul); • Copii după certificatele de naștere ale copiilor (dacă este cazul);

- Copie după diploma ultimei unități de învățământ absolvite a solicitantului;

- Adeverință de salarizare a solicitantului care să ateste că are locul de muncă în Piatra Neamț și în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni;

- Adeverință de salarizare pentru soț/soție și membrii majori care locuiesc împreună cu solicitantul, în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni;

- Adeverințe medicale pentru persoanele cu dizabilități și invalizii gr. I și gr. II (dacă este cazul); • Copie după hotărârea definitivă de divorț și partaj (dacă este cazul);

- Adeverință care să dovedească faptul că solicitantul sau soțul/soția a fost asistat al unui centru de plasament (dacă este cazul);

- Declarație pe propria răspundere dată în fața notarului de către solicitant și membrii familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, că nu dețin o altă locuință în

proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 metri pătrați, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996 Republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Alte documente în măsură să susțină actele mai sus menționate.

îmi exprim acordul cu privire la prelucrarea datelor mele cu caracter personal de către Primăria Municipiului Piatra Neamț ** Data Semnătura / /
..... ----- ** Datele personale se vor prelucra în conformitate cu prevederile Regulamentului UE679/2016 privind prelucrarea cu caracter personal și libera circulație a acestor date, în condiții de siguranță și numai pentru scopurile specificate

CERERE DE ACTUALIZARE A DOSARULUI PENTRU

LOCUIŢĂ DIN FONDUL LOCATIV DE STAT

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/a.....

Domiciliat/a în.....

Telefon fix.....Mobil.....e-mail.....

Depun următoarele documente în vederea actualizării dosarului depus cu nr.....în data de..... pentru repartizarea unei locuințe din fondul locativ de stat administrat de Municipiul Piatra Neamț în regim de închiriere:

• Adeverință de la Direcția de Taxe și Impozite Locale Piatra Neamț care atestă că solicitantul și membrii familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane majore aflate în întreținerea acestuia, nu dețin locuință în proprietate;

• Confirmare de la asociația de proprietari a numărului exact de persoane care domiciliază împreună cu solicitantul sau copii după actele de identitate și certificatele de naștere ale minorilor care locuiesc împreună cu solicitantul în cazul în care acesta locuiește la casă particulară;

• Copie după contractul de închiriere însoțit de dovada înregistrării la organele fiscale teritoriale, în situația în care solicitantul locuiește cu chirie;

• Copie după actul de identitate al solicitantului (soț/soție);

• Copie după certificatul de căsătorie al solicitantului (dacă este cazul); • Copii după certificatele de naștere ale copiilor (dacă este cazul);

• Copie după diploma ultimei unități de învățământ absolvite a solicitantului;

• Adeverință de salarizare a solicitantului care să ateste că are locul de muncă în Piatra Neamț și în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni;

• Adeverință de salarizare pentru soț/soție și membrii majori care locuiesc împreună cu solicitantul, în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni;

• Adeverințe medicale pentru persoanele cu dizabilități și invalizii gr. I și gr. II (dacă este cazul);

Copie după hotărârea definitivă de divorț și partaj (dacă este cazul);

• Adeverință care să dovedească faptul că solicitantul sau soțul/soția a fost asistat al unui centru de plasament (dacă este cazul);

• Declarație pe propria răspundere dată în fața notarului de către solicitant și membrii familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, că nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile

legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 metri pătrați, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996 Republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Alte documente în măsură să susțină actele mai sus menționate.

îmi exprim acordul cu privire la prelucrarea datelor mele cu caracter personal de către Primăria Municipiului Piatra Neamț **

Data Semnătura

..... / /

** Datele personale se vor prelucra în conformitate cu prevederile Regulamentului UE679/2016 privind prelucrarea cu caracter personal și libera circulație a acestor date, în condiții de siguranță și numai pentru scopurile specificate

CERERE DE PRELUNGIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE
PENTRU LOCUINȚĂ DIN FONDUL LOCATIV DE STAT

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/a.....

Domiciliat/a în.....

Telefon fix.....Mobil.....e-mail.....

**Depun următoarele documente în vederea prelungirii contractului de închiriere nr...../.....
 locuință din fondul locativ de stat administrat de Municipiul Piatra Neamț:**

- Copie după actul de identitate al titularului contractului de închiriere (inclusiv soț/soție, dacă este cazul);
- Copie după certificatul de căsătorie al titularului contractului de închiriere (dacă este cazul);
- Copii după cerificatele de naștere ale copiilor (dacă este cazul);
- Adeverință de salarizare a titularului contractului de închiriere în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni;
- Adeverință de salarizare pentru soț/soție și membrii majori care locuiesc împreună cu titularul contractului de închiriere, în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni;
- Adeverință de la Asociația de proprietari (dacă este cazul) care să ateste că titularul contractului de închiriere nu înregistrează debite la plata cheltuielilor de întreținere;
- Adeverințe medicale pentru persoanele cu dizabilități și invalizii gr. I și gr. II (dacă este cazul);
- Copie după hotărârea definitivă de divorț și partaj (dacă este cazul);
- Declarație pe propria răspundere dată în fața notarului de către titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, că nu au dobândit o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 metri pătrați, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996 Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Alte documente în măsură să susțină actele mai sus menționate.

îmi exprim acordul cu privire la prelucrarea datelor mele cu caracter personal de către Primăria Municipiului

Piatra Neamț **

Data Semnătura

..... / /

** Datele personale se vor prelucra în conformitate cu prevederile Regulamentului UE679/2016 privind prelucrarea cu caracter personal și libera circulație a acestor date, în condiții de siguranță și numai pentru scopurile specificate

**CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE PENTRU SUPRAFETELE CU DESTINAȚIA DE
LOCUINȚĂ DIN FONDUL LOCATIV DE STAT**

CAPITOLUL I.

PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. Prezentul contract de închiriere se încheie între:

a) **MUNICIPIUL PIATRA NEAMȚ**, persoană juridică conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu sediul în Municipiul Piatra Neamț, str. Ștefan cel Mare, nr. 6-8, județul Neamț, C.I.F 2612790, reprezentat prin Primar Vasile-Adrian Niță, în calitate de **LOCATOR**

și

b) cu domiciliul în, telefon:, legitimat(ă) cu B.I./C.I seria, nr. C.N.P:, eliberat la data de de către, în calitate de **LOCATAR** (chiriaș),

În baza art. 1777-1850 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a repartiției nr. a UAT Piatra Neamț, a intervenit prezentul contract de închiriere.

CAPITOLUL II.

**OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE,
PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ**

Art. 2. (1) Obiectul contractului îl constituie închirierea unei locuințe din fondul locativ de stat administrat de Municipiul Piatra Neamț, situată în Piatra Neamț, Str., nr., bl., et., ap., județul Neamț, proprietatea Statului Român și se află în administrarea Municipiului Piatra Neamț, compusă din cameră/e și dependințe, cu suprafața construită de mp și suprafața utilă de mp.

(2) Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de locatar și membrii săi de familie care au primit repartiție pentru locuință.

(3) Locuința care face obiectul închirierii este folosită de chiriaș și familia sa compusă din:

..... - **titular**, **CNP :**

..... - **soț**, **CNP:**

(4) Locuința se predă conform procesului verbal de predare-primire încheiat între locatar și locatar. Locuința se predă cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire încheiat între susnumiții, precizându-se starea acestora la data predării-primirii, și constituie Anexa nr. 1 la prezentul contract.

Art. 3. (1) Chiria lunară pentru suprafața construită desfășurată/utilă este de lei și este stabilită prin HCL nr. din, precum și potrivit prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările și completările ulterioare și HG nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.

(2) Chiria se datorează începând cu data încheierii contractului de închiriere și a procesului verbal de predare-primire a locuinței și se achită în contul IBAN RO58TREZ49121A300530XXXX, deschis la Trezoreria operativă a Municipiului Piatra Neamț sau la ghișeele Direcției de Taxe și Impozite a Municipiului Piatra Neamț, până în ultima zi a fiecărei luni, inclusiv.

(3) Chiria astfel stabilită se poate reactualiza în condițiile legii.

Art. 4. Chiria se modifică potrivit actelor normative în vigoare, a Hotărârilor de Consiliu Local al Municipiului Piatra Neamț, ce intervin după încheierea contractului. Chiria stabilită 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 de lege. Chiria se va modifica ori de câte ori prin acte normative se prevede acest lucru. Modificarea cuantumului chiriei este unilaterală și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează.

Art. 5. Orice modificare a cuantumului chiriei se comunică în scris Locatarului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată, cu excepția modificărilor stabilite prin Hotărâri ale Consiliului Local.

Art. 6. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 1% pe lună sau fracțiune de lună pentru neîndeplinirea obligațiilor de către persoanele fizice/juridice cu care municipiul Piatra Neamț are încheiate relații contractuale, cu excepția contractelor încheiate cu profesioniști, conform HCL nr. 336/23.12.2016, începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă. Începând cu acea zi, debitorul este pus în întârziere, fără nici o altă formalitate. Penalizarea se aplică și în cazul prelungirii contractului de închiriere prin tacita relocațiune.

Art. 7. Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract și se transmite spre executare silită către compartimentele specifice ale locatorului.

CAPITOLUL III.

DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 8. (1) Contractul de închiriere se încheie pe o durată de 5(cinci) ani, începând cu data de și până la data de

(2) La expirarea termenului de închiriere contractul poate fi prelungit, succesiv, cu acordul scris al ambelor părți, pe perioade de câte 5(cinci) ani, cu condiția ca 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 altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea locuinței nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare;

(3) În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, Locatarul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

CAPITOLUL IV.

OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 9. Prestatorul de servicii de gestionare a unităților locative se obligă:

- a) să predea Locatarului locuința ce face obiectul prezentului contract;
- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curți și grădini.
- d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, de antenă colectivă, telefonie, ș.a.).

Art. 10. Locatarul se obligă:

- a) să plătească chiria la termen și penalitățile aferente, inclusiv în situația prelungirii contractului ca urmare a tacitei relocațiuni;
- b) să folosească locuința exclusiv potrivit destinației prevăzute în prezentul contract;

- c) să achite cheltuielile lunare privind consumul de utilități, cheltuielile de administrare, trecute în listele de plată și repartizate pe cotă parte indiviză conform prevederilor Legii nr. 196/2018 cu modificările și completările ulterioare, cât și eventualele penalități pe care le calculează furnizorii de utilități și care se regăsesc în facturile emise către administrator, inclusiv în situația prelungirii contractului ca urmare a tacitei relocațiuni;
- d) să constituie, întocmai și la timp, garanția prevăzută la Cap. IX;
- e) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă (instalații sanitare, centrală termică de apartament, etc.);
- f) să întrețină în bune condiții spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri, etc.);
- g) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii. Dacă persoanele care au produs degradările nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- h) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- i) să nu subînchirieze locuința altor persoane, subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este permisă numai cu acordul prealabil dat în scris de locator;
- j) să nu efectueze modificări sau transformări neautorizate și neaprobat de locator;
- k) să apere locuința împotriva oricăror atingeri aduse de terți proprietății sau posesiei asupra acesteia;
- l) să respecte toate normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de lege;
- m) să răspundă pentru pagubele provocate de incendiu, dacă nu face dovada că incendiul a provenit din caz fortuit, forță majoră, dintr-un defect de construcție ori prin extinderea focului de la o locuință vecină;
- n) să restituie locatorului, 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 obiectele de inventar menționate în acel proces verbal;
- o) să nu folosească locuința drept sediu social pentru Întreprindere individuală, Persoană Fizică Autorizată, Întreprindere Familială, înființate conform Ordonanței 44/2008 sau alte societăți comerciale înființate conform Legii nr. 31/1990, conform Legii 114/1996, art. 49;

- p) să notifice locatorul dobândirea în proprietate de către el și/sau de către ceilalți membri ai familiei cu care locuiește împreună, a unei alte locuințe, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la data dobândirii;
- q) să comunice în termen de 30(treizeci) de zile locatorului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- r) să asigure accesul locatorului în locuință, în vederea debranșării de la rețelele publice de utilități, în cazul neachitării facturilor de chirie și întreținere în termen de 3(trei) luni de la data emiterii acestora;
- s) să permită locatorului accesul în locuință în vederea efectuării de către acesta a lucrărilor de întreținere și reparații ce cad în sarcina sa. Anterior efectuării controlului, proprietarul îl înștiințează pe chiriaș cu privire la data și orele în care acesta urmează să se efectueze;
- t) să permită accesul locatorului în vederea verificării persoanelor care locuiesc efectiv în locuința prevăzută la prezentul contract, fără notificare prealabilă;
- u) să comunice locatorului la încheierea contractului, o adresa de e-mail valabilă, la care sa îi fie trimisa corespondenta, inclusiv notificari, fiind recunoscut ca mijloc de comunicare care probează primirea acestor documente.

CAPITOLUL V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 11. Drepturile locatorului:

- a) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii, locatorul neputând fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al acestuia;
- b) să solicite locatarului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatorului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;
- c) să efectueze verificări în incinta locuinței o dată la 4 luni în vederea examinării stării unităților locative închiriate, a verificării respectării obligațiilor stipulate în prezentul regulament și în contractele de închiriere în legătură cu unitățile locative închiriate sau a constatării situației/situațiilor apărute (în urma sesizării/sesizărilor primite la Poliția Locală a Municipiului Piatra Neamț sau la sediul Primăriei Municipiului Piatra Neamț), verificările fiind efectuate de către o echipă mixtă din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Piatra Neamț (Direcția Cadastru, Domeniul Public și Privat) și din cadrul Poliției Locale a Municipiului Piatra Neamț;
- d) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale locatarului.

Art. 12. Drepturile locatarului:

- a) să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derulării contractului;
- b) să facă îmbunătățirile necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia și doar cu acordul proprietarului;
- c) 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 cazurile urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea proprietarului putând fi făcută după începerea reparațiilor. Contravaloarea reparațiilor va fi achitată de locator locatarului sau va fi compensată cu chiria, conform prevederilor art. 1788 din Codul Civil;
- d) locatarul are drept de preferință la încheierea unui nou contract, însă acest drept nu operează în cazul în care Locatarul nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare;
- e) locatarul are drept de preferință la vânzarea locuinței.

CAPITOLUL VI.

PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 13. În cazul în care nici una din părți nu-și manifestă voința cu privire la încetarea contractului până la data încheierii perioadei contractuale, contractul de închiriere ajuns la termen se prelungește succesiv, pe perioade de câte 5 ani, în următoarele condiții:

- a) 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 altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea locuinței nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- b) titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada îndeplinirii obligațiilor prevăzute la art.10 din prezentul contract.

Art. 14. Documentele justificative care însoțesc cererea de prelungire a duratei contractului de închiriere, sunt următoarele:

- Copie după actul de identitate al titularului (soț/soție);
- Copie după certificatul de căsătorie al titularului (dacă este cazul);
- Copii după certificatele de naștere ale copiilor (dacă este cazul);
- Adeverință de salarizare a titularului în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni;

- Adeverință de salarizare pentru soț/soție și membrii majori care locuiesc împreună cu titularul, în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni;
- Adeverință eliberată de asociația de proprietari care să ateste plata cotelor de întreținere la zi;
- Adeverințe medicale pentru persoanele cu dizabilități și invalizii gr. I și gr. II (dacă este cazul);
- Copie după hotărârea definitivă de divorț și partaj (dacă este cazul);
- Declarație pe propria răspundere dată în fața notarului de către titular și membrii familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, că nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 metri pătrați, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996 Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Alte documente în măsură să susțină actele mai sus menționate.

Art. 15. Dacă, după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o noua locațiune, în condițiile celei vechi, dar nu mai mult de 5(cinci) ani de la data expirării contractului.

Art. 16. 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.

CAPITOLUL VII.

REZILIEREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Art. 17. Prezentul contract poate fi reziliat înainte de ajungerea la termen după cum urmează:

- a) la cererea locatarului, cu condiția notificării prelabile într-un termen de minim 30 de zile;
- b) la cererea locatorului, în următoarele cazuri:

- locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni;

- locatarul nu a achitat cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari, precum și plata utilităților pe o perioadă de cel puțin 3 luni;

- locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricărui alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

- locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

- titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia 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

Municipiul Piatra Neamț. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp suprafață utilă minimală, prevăzută de Legea nr. 114/2996, cu modificările și completările ulterioare;

schimbă destinația spațiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinței și clădirii;

- locatarul nu a respectat clauzele contractuale;

- locatarul nu a ocupat locuința timp de 2 (două) luni de la data semnării contractului de închiriere și a procesului verbal de predare-primire a acesteia, din motive imputabile lui;

- în cazul acumulării a 3 (trei) contravenții săvârșite, pentru faptele prevăzute în HCL nr. 227/24.08.2017;

Art. 18. Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute la art. 10, locatorul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată în vederea rezilierii prezentului contract de închiriere.

Art. 19. Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract, a penalităților aferente chiriei, a cheltuielilor de întreținere și a majorărilor percepute de furnizorii de utilități și a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Art. 20. 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, cu titlu sau fără titlu, împreună cu Locatarul.

Art. 21. În cazul în care interesul local o impune, prin denunțare unilaterală de către locator, cu obligația acestuia de a notifica locatarului intenția de denunțare unilaterală a contractului cu cel puțin 45 (patruzeci și cinci) de zile înainte, cu precizarea expresă a motivelor pe care s-a fundamentat aceasta.

Art. 22. Contractul încetează în termen de 30 (treizeci) 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 sau dacă nu îndeplinesc criteriile de acces.

Art. 23. În cazul dispariției bunului ce face obiectul prezentului contract.

Art. 24. Încetarea contractului nu are nici un efect asupra obligațiilor deja scadente.

Art. 25. La cererea asociației de proprietari atunci când locatarul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin, la cheltuielile de întreținere, pe o perioadă de minim 3(trei) luni, dacă acestea au fost stabilite prin contractul de închiriere în sarcina locatarului.

Art. 26. În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, contractul de închiriere poate fi atribuit:

a) în beneficiul soțului sau al soției, dacă a locuit împreună cu titularul cel puțin 1 an de zile;

b) în beneficiul descendenților dacă au locuit împreună cu acesta și au fost înscriși în contractul de închiriere cu acordul scris al locatorului;

c) în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere cu acordul scris al locatorului;

d) în caz de divorț, contractul de închiriere se continuă în favoarea soțului/soției căruia instanța de judecată îi încredințează dreptul locativ sau declarație notarială prin care se renunță la beneficiul contractului de închiriere în favoarea soț/soție.

Art. 27. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează daune/interese.

Art. 28. Neplata chiriei la termen îl autorizează pe locator să rezilieze contractul și să ceară daune/interese.

Art. 29. Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

Art. 30. În cazul în care locațiunea încetează din orice motive, iar dreptul locatarului este socotit stins, locatarul, în temeiul art. 1038, alin. (4) Cod de procedură civilă, renunță la notificarea prevăzută de art. 1038 Cod de procedură civilă, recunoscând dreptul locatorului de a recurge imediat la procedura prevăzută la Capitolul II - Procedura de evacuare, din Codul de procedură civilă.

CAPITOLUL VIII.

TRANSFERUL FOLOSINȚEI LOCUINȚEI

Art. 31. În caz de renunțare sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia, precum și alte persoane înscrise în contract, preiau drepturile și obligațiile titularului de contract dacă a fost menționat/ă în contract și dacă a locuit împreună cu Locatarul, cel puțin un an de zile.

Art. 32. Se consideră părăsire definitivă a locuinței absența continuă pentru o perioadă mai mare de 2 (două) luni care nu a fost notificată locatorului de către persoana în cauză, cu excepția detașării / transferării în interes de serviciu, efectuării de intervenții / tratamente medicale de specialitate, efectuării de studii de specialitate la instituții de învățământ situate în alte localități din țară / străinătate sau alte asemenea situații.

Art. 33. (1) Descendenții pot fi înscriși motivat în contractul de închiriere, la solicitarea expresă a titularului contractului numai cu condiția îndeplinirii de către aceștia a criteriilor restrictive prevăzute de lege (nedeținerea unei locuințe în proprietate).

(2) În cazul minorilor și a celor lipsiți de dispenșământ, care nu au reprezentant legal, instanța de tutelă va dispune asistarea la închirierea, modificarea sau încetarea contractului de închiriere, după caz.

(3) Persoanele prevăzute la alin. 1 care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul locatarului decedat/care

a părăsit locuința. În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului locatarului/părăsirii locuinței, desemnarea se face de către locator.

Art. 34. (1) Dacă în termen de 30 de zile de la data la care au avut cunoștință de decesul survenit, persoanele prevăzute la art.31, nu declară că doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit art.31 contractul de închiriere încetează de la data înregistrării decesului titularului contractului.

Art. 35. În caz de divorț, dacă soții nu și-au dat consimțământul privind preluarea contractului de închiriere, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

CAPITOLUL IX.

GARANȚII

Art. 36. (1) La data încheierii prezentului contract, locatarul achită la casieria sau în contul locatorului **RO82TREZ4915006XXX000150** deschis la **Trezoreria operativă a Municipiului Piatra Neamț**, cu anticipație, suma de lei, egală cu contravaloarea a 2 (două) luni de chirie aferente închirierii locuinței, sumă ce se constituie în fond de garanție.

(2) Garanția se restituie deponentului în termen de 30(treizeci) de zile de la data predării cheilor către locator și încheierii procesului verbal de reziliere sau de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului respectiv, conform legislației în vigoare.

(3) Locatorul oprește din garanția depusă de locator sumele datorate către acesta, sub rezerva justificării acestora.

(4) Sumele reținute din garanție sunt destinate acoperirii următoarele cheltuieli:

- reparații sau înlocuirea obiectelor sanitare și lucrările de construcții care vor cădea în sarcina locatarului, conform art. 1802 din Codul Civil;

- întreținerea curentă și reparațiile lunare la elementele de folosință comună care sunt în sarcina locatarului;

- chiria neachitată de către locator;

- alte servicii realizate în folosul locatarului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat;

- plata contravalorii facturilor la utilități, rămase restante.

În cazul în care fondul de garanție s-a consumat, pentru lucrările prevăzute la art. 36 alin. (4), fondul de garanție trebuie reconstituit în termen de 30 de zile de la consumare, prin depunerea sumelor de către locatarul beneficiar.

CAPITOLUL X.

FORȚA MAJORĂ

Art. 37. Niciuna dintre părțile contractante, conform art. 1634 Cod civil, nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

Art. 38. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 30 zile, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lor.

Art. 39. Dacă în termen de 30 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune/interese.

CAPITOLUL XI.

CLAUZE FINALE

Art. 40. Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței locuinței sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a locuinței, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art. 41. Este interzisă ocuparea sub orice pretext a spațiilor cu destinația de adăpost antiaerian din subsolul blocului, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art. 42. În cazul în care notificarea se face prin poștă, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar, la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare. Reclamațiile privind disciplina contractuală, notificările și corespondența dintre părți, se fac în scris (scrisoare recomandată cu confirmarea primirii sau prin orice alte mijloace de comunicare care probează primirea). Sunt recunoscute ca mijloace de comunicare care probează primirea: scrisoare recomandată cu confirmarea primirii, posta electronica sau orice alte mijloace de comunicare recunoscute de lege.

Art. 43. În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

Art. 44. Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

Art. 45. Sunt anexe ale prezentului contract și fac parte din cuprinsul său: procesul verbal de predare-primire a locuinței, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare și actele adiționale care se fac ulterior.

Art. 46. La încasarea sumelor restante, repartizarea plății la chirie și întreținere se va face proporțional cu debitul.

CAPITOLUL XII.

NULITATEA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 47. Sunt nule de drept orice clauze care se referă la următoarele:

- a) obligarea locatarului la încheierea unei asigurări cu un asigurător impus de locator;
- b) răspunderea solidară sau indivizibilă a locatarilor, în cazul degradării elementelor de construcții și a instalațiilor, a obiectelor și dotărilor aferente părților comune ale imobilului;
- c) obligarea locatarului la recunoașterea sau la plata în avans cu titlu de reparații locative a sumelor stabilite pe baza estimărilor făcute exclusiv de către locator;
- d) locatorul este îndreptățit să diminueze sau să suprimă prestațiile la care s-a obligat prin contract, fără contraprestație echivalentă;
- e) locatorul este exonerat de obligațiile care îi revin potrivit dispozițiilor legale.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi în 2(două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,

LOCATAR,

MUNICIPIUL PIATRA NEAMȚ

PRIMAR,

(nume/prenume/semnătura)

DIRECȚIA ECONOMICĂ,

DIRECTOR EXECUTIV

(nume/prenume/semnătura)

Viza CFP

ȘEF SERVICIUL JURIDIC,

(nume/prenume/semnătura)

SERVICIUL JURIDIC,

DIRECȚIA CADASTRU

DIRECTOR EXECUTIV,

(nume/prenume/semnătura)

ÎNTOCMIT,

(nume/prenume/semnătura)

ACT ADIȚIONAL NR. /LA CONTRACTUL-CADRU DE ÎNCHIRIERE PENTRU SUPRAFETELE CU DESTINAȚIA DE
LOCUINȚĂ DIN FONDUL LOCATIV DE STAT NR. /

CAPITOLUL I.

PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. Prezentul contract de închiriere se încheie între:

a) **MUNICIPIUL PIATRA NEAMȚ**, persoană juridică conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu sediul în Municipiul Piatra Neamț, str. Ștefan cel Mare, nr. 6-8, județul Neamț, C.I.F 2612790, reprezentat prin Primar Vasile-Adrian Niță, în calitate de **LOCATOR**

și

b) cu domiciliul în, telefon:, legitimat(ă) cu B.I./C.I seria, nr. C.N.P:, eliberat la data de de către, în calitate de **LOCATAR** (chiriaș),

În baza art. 1777-1850 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a repartiției nr. a UAT Piatra Neamț, a intervenit prezentul act adițional la contractul de închiriere.

CAPITOLUL II.

**OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE,
PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ**

Art. 2. (1) Obiectul **ACTULUI ADIȚIONAL** îl constituie prelungirea contractului și actualizarea clauzelor contractuale din contractul privind închirierea unei locuințe din fondul locativ de stat administrat de Municipiul Piatra Neamț, situată în Piatra Neamț, Str., nr., bl., et., ap., județul Neamț, proprietatea Municipiului Piatra Neamț, compusă din cameră/e și dependințe, cu suprafața construită de mp și suprafața utilă de mp.

(2) Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de locatar și membrii săi de familie care au primit repartiție pentru locuință.

(3) Locuința care face obiectul închirierii este folosită de chiriaș și familia sa compusă din:

..... - **titular**, CNP :

..... - **membru**, CNP:

Art. 3. (1) Chiria lunară pentru suprafața construită desfășurată/utilă este de lei și este stabilită prin HCL nr. din, precum și potrivit prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările și completările ulterioare și HG nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.

(2) Chiria se datorează începând cu data încheierii contractului de închiriere și a procesului verbal de predare-primire a locuinței și se achită în contul IBAN RO58TREZ49121A300530XXXX, deschis la Trezoreria operativă a Municipiului Piatra Neamț sau la ghișeele Direcției de Taxe și Impozite a Municipiului Piatra Neamț, până în ultima zi a fiecărei luni, inclusiv.

(3) Chiria astfel stabilită se poate reactualiza în condițiile legii.

Art. 4. Chiria se modifică potrivit actelor normative în vigoare, a Hotărârilor de Consiliu Local al Municipiului Piatra Neamț, ce intervin după încheierea contractului. Chiria stabilită 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 de lege. Chiria se va modifica ori de câte ori prin acte normative se prevede acest lucru. Modificarea cuantumului chiriei este unilaterală și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează.

Art. 5. Orice modificare a cuantumului chiriei se comunică în scris Locatarului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată, cu excepția modificărilor stabilite prin Hotărâri ale Consiliului Local.

Art. 6. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 1% pe lună sau fracțiune de lună pentru neîndeplinirea obligațiilor de către persoanele fizice/juridice cu care municipiul Piatra Neamț are încheiate relații contractuale, cu excepția contractelor încheiate cu profesioniști, conform HCL nr. 336/23.12.2016, începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă. Începând cu acea zi, debitorul este pus în întârziere, fără nici o altă formalitate. Penalizarea se aplică și în cazul prelungirii contractului de închiriere prin tacita relocațiune.

Art. 7. Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract și se transmite spre executare silită către compartimentele specifice ale locatorului.

CAPITOLUL III.

DURATA

Art. 8. (1) Prin prezentul act adițional se prelungește durata contractului de închiriere nr..... din data de, pe o durată de 5(cinci) ani, începând cu data de și până la data de, cu condiția ca locatarul să nu se afle într-o situație care să determine nulitatea, rezilierea sau încetarea contractului conform obligațiilor contractuale.

(2) 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, în condițiile celei vechi, dar nu mai mult de 1 (unu) an de la data expirării contractului. În această perioadă, în temeiul art. 1824 Cod civil, locatorul poate denunța unilateral contractul cu acordarea unui termen de preaviz de 60 (șaizeci) zile calendaristice. La împlinirea termenului de 1 (unui) an, contractul încetează de drept, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

(3) În cazul în care părțile nu convin asupra prelungirii contractului de închiriere și nici nu sunt îndeplinite condițiile pentru a opera tacita relocațiune, contractul încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

(4) Contractul de închiriere ajuns la termen, se prelungește succesiv, pe perioade de câte 5 (cinci) ani, în următoarele condiții:

a) 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 municipiul Piatra Neamț; fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

b) titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada îndeplinirii obligațiilor prevăzute în contractul de închiriere și actele adiționale aferente;

c) persoanele trecute în contractul de închiriere să facă dovada schimbării domiciliului sau înscrierii mențiunii privind stabilirea reședinței la locuința ce face obiectul prezentului contract, conform dispozițiilor art. 39, alin. (1) din O.U.G. nr. 97/14.07.2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români.

CAPITOLUL IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 9. Locatorul se obligă:

- a) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- b) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curți și grădini.
- c) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, de antenă colectivă, telefonie, ș.a.).

Art. 10. Locatarul se obligă:

- a) să plătească chiria la termen și penalitățile aferente, inclusiv în situația prelungirii contractului ca urmare a tacitei relocațiuni;
- b) să folosească locuința exclusiv potrivit destinației prevăzute în prezentul contract;
- c) să achite cheltuielile lunare privind consumul de utilități, cheltuielile de administrare, trecute în listele de plată și repartizate pe cotă parte indiviză conform prevederilor Legii nr. 196/2018 cu modificările și completările ulterioare, cât și eventualele penalități pe care le calculează furnizorii de utilități și care se regăsesc în facturile emise către administrator, inclusiv în situația prelungirii contractului ca urmare a tacitei relocațiuni;
- d) să constituie, întocmai și la timp, garanția prevăzută la Cap. IX;
- e) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă (instalații sanitare, centrală termică de apartament, etc.);
- f) să întrețină în bune condiții spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri, etc.);
- g) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii. Dacă persoanele care au produs degradările nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- h) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

- i) să nu subînchirieze locuința altor persoane, subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este permisă numai cu acordul prealabil dat în scris de locator;
- j) să nu efectueze modificări sau transformări neautorizate și neaprobat de locator;
- k) să apere locuința împotriva oricăror atingeri aduse de terți proprietății sau posesiei asupra acesteia;
- l) să respecte toate normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de lege;
- m) să răspundă pentru pagubele provocate de incendiu, dacă nu face dovada că incendiul a provenit din caz fortuit, forță majoră, dintr-un defect de construcție ori prin extinderea focului de la o locuință vecină;
- n) să restituie locatorului, 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 obiectele de inventar menționate în acel proces verbal;
- o) să nu folosească locuința drept sediu social pentru Întreprindere individuală, Persoană Fizică Autorizată, Întreprindere Familială, înființate conform Ordonanței 44/2008 sau alte societăți comerciale înființate conform Legii nr. 31/1990, conform Legii 114/1996, art. 49;
- p) să notifice locatorul dobândirea în proprietate de către el și/sau de către ceilalți membri ai familiei cu care locuiește împreună, a unei alte locuințe, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la data dobândirii;
- q) să comunice în termen de 30(treizeci) de zile locatorului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- r) să asigure accesul locatorului în locuință, în vederea debranșării de la rețelele publice de utilități, în cazul neachitării facturilor de chirie și întreținere în termen de 3(trei) luni de la data emiterii acestora;
- s) să permită locatorului accesul în locuință în vederea efectuării de către acesta a lucrărilor de întreținere și reparații ce cad în sarcina sa. Anterior efectuării controlului, proprietarul îl înștiințează pe chiriaș cu privire la data și orele în care acesta urmează să se efectueze;
- t) să permită accesul locatorului în vederea verificării persoanelor care locuiesc efectiv în locuința prevăzută la prezentul contract, fără notificare prealabilă;
- u) să solicite la serviciul public comunitar de evidență a persoanelor schimbarea domiciliului sau înscrierea mențiunii privind stabilirea reședinței, în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 162 din 31 mai 2023 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 97/2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români;

- v) să comunice locatorului la încheierea contractului, o adresa de e-mail valabilă, la care să îi fie trimisă corespondența, inclusiv notificări, fiind recunoscut ca mijloc de comunicare care probează primirea acestor documente.

CAPITOLUL V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 11. Drepturile locatorului:

a) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii, locatorul neputând fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al acestuia;

b) să solicite locatorului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatorului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;

c) să efectueze verificări în incinta locuinței o dată la 4 luni în vederea examinării stării unităților locative închiriate, a verificării respectării obligațiilor stipulate în prezentul regulament și în contractele de închiriere în legătură cu unitățile locative închiriate sau a constatării situației/situațiilor apărute (în urma sesizării/sesizărilor primite la Poliția Locală a Municipiului Piatra Neamț sau la sediul Primăriei Municipiului Piatra Neamț), verificările fiind efectuate de către o echipă mixtă din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Piatra Neamț (Direcția Cadastru, Domeniul Public și Privat) și din cadrul Poliției Locale a Municipiului Piatra Neamț;

d) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale locatorului.

Art. 12. Drepturile locatarului:

a) să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derulării contractului;

b) să facă îmbunătățirile necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia și doar cu acordul proprietarului;

c) 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 cazurile urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea proprietarului putând fi făcută după începerea reparațiilor. Contravaloarea reparațiilor va fi achitată de locator locatarului sau va fi compensată cu chiria, conform prevederilor art. 1788 din Codul Civil;

d) locatarul are drept de preferință la încheierea unui nou contract, însă acest drept nu operează în cazul în care Locatarul nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare;

e) locatarul are drept de preferință la vânzarea locuinței.

CAPITOLUL VI.

REZILIEREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Art. 13. Presentul contract poate fi reziliat înainte de ajungerea la termen, după cum urmează:

a) la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minim 30 de zile;

b) la cererea locatorului, în următoarele cazuri:

- locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni;

- locatarul nu a achitat cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari, precum și plata utilităților pe o perioadă de cel puțin 3 luni;

- locatarul 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;

- locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

- titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia 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 Municipiul Piatra Neamț. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp suprafață utilă minimală, prevăzută de Legea nr. 114/2996, cu modificările și completările ulterioare;

- schimbă destinația spațiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinței și clădirii;

- locatarul nu a respectat clauzele contractuale;

- locatarul nu a ocupat locuința timp de 2 (două) luni de la data semnării contractului de închiriere și a procesului verbal de predare-primire a acesteia, din motive imputabile lui;

în cazul acumulării a 3 contravenții săvârșite, pentru faptele prevăzute în HCL nr. 227/24.08.2017.

Art. 14. Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute la art. 10, locatorul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată în vederea rezilierii prezentului contract de închiriere.

Art. 15. Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract, a penalităților aferente chiriei, a cheltuielilor de întreținere și a majorărilor percepute de furnizorii de utilități și a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Art. 16. 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, cu titlu sau fără titlu, împreună cu Locatarul.

Art. 17. În cazul în care interesul local o impune, prin denunțare unilaterală de către locator, cu obligația acestuia de a notifica locatarului intenția de denunțare unilaterală a contractului cu cel puțin

45 (patruzeci și cinci) de zile înainte, cu precizarea expresă a motivelor pe care s-a fundamentat aceasta.

Art. 18. Contractul încetează în termen de 30 (treizeci) 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 sau dacă nu îndeplinesc criteriile de acces.

Art. 19. În cazul dispariției bunului ce face obiectul prezentului contract.

Art. 20. Încetarea contractului nu are nici un efect asupra obligațiilor deja scadente.

Art. 21. În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, contractul de închiriere poate fi atribuit după caz:

a) în beneficiul soțului sau al soției, dacă a locuit împreună cu titularul cel puțin 1 an de zile;

b) în beneficiul descendenților dacă au locuit împreună cu acesta și au fost înscrși în contractul de închiriere cu acordul scris al locatorului;

c) în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere cu acordul scris al locatorului;

d) în caz de divorț, contractul de închiriere se continuă în favoarea soțului/soției căruia instanța de judecată îi încredințează dreptul locativ sau declarație notarială prin care se renunță la beneficiul contractului de închiriere în favoarea soț/soție.

Art. 22. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează daune/interese.

Art. 23. Neplata chiriei la termen îl autorizează pe locator să rezilieze contractul și să ceară daune/interese.

Art. 24. Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

Art. 25. În cazul în care locațiunea încetează din orice motive, iar dreptul locatarului este socotit stins, locatarul, în temeiul art. 1038, alin. (4) Cod de procedură civilă, renunță la notificarea prevăzută de art. 1038 Cod de procedură civilă, recunoscând dreptul locatorului de a recurge imediat la procedura prevăzută la Capitolul II - Procedura de evacuare, din Codul de procedură civilă.

CAPITOLUL VII.

TRANSFERUL FOLOSINȚEI LOCUINȚEI

Art. 26. În caz de renunțare sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia, precum și alte persoane înscrise în contract, preiau drepturile și obligațiile titularului de contract dacă a fost menționat/ă în contract și dacă a locuit împreună cu Locatarul, cel puțin un an de zile.

Art. 27. Se consideră părăsire definitivă a locuinței absența continuă pentru o perioadă mai mare de 2 (două) luni care nu a fost notificată locatarului de către persoana în cauză, cu excepția detașării/transferării în interes de serviciu, efectuării de intervenții/tratamente medicale de specialitate sau studii de specialitate la instituții de învățământ situate în alte localități din țară sau străinătate etc.

Art. 28. (1) Descendenții pot fi înscrși motivat în contractul de închiriere, la solicitarea expresă a titularului contractului numai cu condiția îndeplinirii de către aceștia a criteriilor restrictive prevăzute de lege (nedeținerea unei locuințe în proprietate).

(2) În cazul minorilor și a celor lipsiți de dispenșământ, care nu au reprezentant legal, instanța de tutelă va dispune asistarea la închirierea, modificarea sau încetarea contractului de închiriere, după caz.

(3) Persoanele prevăzute la alin. 1 care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul locatarului decedat/care a părăsit locuința. În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului locatarului/părăsirii locuinței, desemnarea se face de către locator.

Art. 29. (1) Dacă în termen de 30 de zile de la data la care au avut cunoștință de decesul survenit, persoanele prevăzute la art.31, nu declară că doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit art.31 contractul de închiriere încetează de la data înregistrării decesului titularului contractului.

Art. 30. În caz de divorț, dacă soții nu și-au dat consimțământul privind preluarea contractului de închiriere, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

CAPITOLUL VIII.

GARANȚII

Art. 31. (1) La data încheierii prezentului act adițional, garanția este egală cu contravaloarea a 2 (două) chirii lunare aferente închirierii locuinței, în sumă de lei, iar locatarul achită la casieria Municipiului Piatra Neamț sau în contul locatorului RO82TREZ4915006XXX000150 deschis la Trezoreria operativă Municipiul Piatra Neamț, **cu anticipatie**, suma de lei, ce reprezintă diferența dintre valoarea garanției calculată în baza valorii actuale a chiriei și suma constituită drept garanție la data încheierii contractului de închiriere, sumă ce se constituie în fond de garanție.

(2) Garanția se restituie deponentului în termen de 30(treizeci) de zile de la data predării cheilor către locator și încheierii procesului verbal de reziliere sau de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului respectiv, conform legislației în vigoare.

(3) Locatorul are dreptul de a reține din garanția depusă de locatar sumele datorate către acesta, sub rezerva justificării acestora.

(4) Sumele reținute din garanție sunt destinate acoperirii următoarelor cheltuieli:

- reparații sau înlocuirea obiectelor sanitare și lucrările de construcții care vor cădea în sarcina locatarului, conform art. 1802 din Codul Civil;

- întreținerea curentă și reparațiile lunare la elementele de folosință comună care sunt în sarcina locatarului;

- chiria neachitată de către locatar;

- alte servicii realizate în folosul locatarului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat;

- plata contravalorii facturilor la utilități, rămase restante.

În cazul în care fondul de garanție s-a consumat, pentru lucrările prevăzute la art. 36 alin. (4), fondul de garanție trebuie reconstituit în termen de 30 de zile de la consumare, prin depunerea sumelor de către locatarul beneficiar.

CAPITOLUL IX.

FORȚA MAJORĂ

Art. 32. Niciuna dintre părțile contractante, conform art. 1634 Cod civil, nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

Art. 33. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 30 zile, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lor.

Art. 34. Dacă în termen de 30 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune/interese.

CAPITOLUL X.

CLAUZE FINALE

Art. 35. Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței locuinței sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a locuinței, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art. 36. Este interzisă ocuparea sub orice pretext a spațiilor cu destinația de adăpost antiaerian din subsolul blocului, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art. 37. În cazul în care notificarea se face prin poștă, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar, la data menționată de

oficiul poștal primitor pe această confirmare. Reclamațiile privind disciplina contractuală, notificările și corespondența dintre părți, se fac în scris (scrisoare recomandată cu confirmarea primirii sau prin orice alte mijloace de comunicare care probează primirea).

Art. 38. În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

Art. 39. Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

Art. 40. Sunt anexe ale prezentului contract și fac parte din cuprinsul său: procesul verbal de predare-primire a locuinței, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare și actele adiționale care se fac ulterior.

Art. 41. La încasarea sumelor restante, repartizarea plății la chirie și întreținere se va face proporțional cu debitul.

CAPITOLUL XI.

NULITATEA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 42. Sunt nule de drept orice clauze care se referă la următoarele:

- a) obligarea locatarului la încheierea unei asigurări cu un asigurător impus de locator;
- b) răspunderea solidară sau indivizibilă a locatarilor, în cazul degradării elementelor de construcții și a instalațiilor, a obiectelor și dotărilor aferente părților comune ale imobilului;
- c) obligarea locatarului la recunoașterea sau la plata în avans cu titlu de reparații locative a sumelor stabilite pe baza estimărilor făcute exclusiv de către locator;
- d) locatorul este îndreptățit să diminueze sau să suprimă prestațiile la care s-a obligat prin contract, fără contraprestație echivalentă;
- e) locatorul este exonerat de obligațiile care îi revin potrivit dispozițiilor legale.

Prezentul act adițional s-a încheiat astăzi în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte, iar un exemplar va fi transmis în copie Direcției de Taxe și Impozite a Municipiului Piatra Neamț.

LOCATOR,
MUNICIPIUL PIATRA NEAMȚ

PRIMAR,

(nume/prenume/semnătura)

DIRECȚIA ECONOMICĂ,

DIRECTOR EXECUTIV

(nume/prenume/semnătura)

Viza CFP

ȘEF SERVICIUL JURIDIC,

(nume/prenume/semnătura)

SERVICIUL JURIDIC,

DIRECȚIA CADASTRU

DIRECTOR EXECUTIV,

(nume/prenume/semnătura)

ÎNTOCMIT,

(nume/prenume/semnătura)

LOCATAR,

IV. Criterii-cadru privind repartizarea locuințelor din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț

1. Pot beneficia de locuință din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț următoarele categorii:

a) persoanele fizice;

2. Nu beneficiază de locuință din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț persoanele fizice care se află în vreuna din următoarele situații:

a) nu au domiciliul pe raza Municipiului Piatra Neamț;

b) sunt insolvabili;

c) dețin o altă locuință în proprietate (inclusiv casă de vacanță), cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință dobândite în condițiile legii;

d) au înstrăinat o locuință (inclusiv casă de vacanță) după data de 1 ianuarie 1990;

e) au beneficiat și/sau beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;

f) dețin în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ al Municipiului Piatra Neamț;

g) au fost evacuați în urma rezilierii contractului de închiriere din culpa lor;

h) nu pot face dovada unui venit reglementat prin legislația în vigoare, în vederea achitării chiriei lunare și a cheltuielilor aferente întreținerii locuinței.

3. Nu beneficiază de locuință din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț nici soții/soțiile sau copiii care locuiesc și gospodăresc împreună cu solicitantul persoană fizică, dacă se află în una dintre situațiile prevăzute la pct. 2.

4. La atribuirea unei locuințe din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț se va ține de seama de următoarele criterii (C):

C1. Situația locativă actuală

- chiriaș în spațiu din fond locativ privat: 15 p

- tolerat în spațiu la părinți/prieteni/alte persoane: 10 p

- suprafața locuibilă deținută (cu chirie sau 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.

C2. Situații locative sau sociale deosebite

- evacuați din locuință în virtutea unor prevederi contractuale sau legale care nu țin de voința și de comportamentul acestora / repatriați / tineri proveniți din sistemul de protecție socială / locatari ai unor locuințe care nu mai prezintă siguranță în exploatare / funcționari publici transferați în interes de serviciu: 10 p

C3. Nivelul studiilor și/sau pregătire profesională

- fără studii și fără pregătire profesională: 5 p
- cu școală generală, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă: 8 p
- cu studii medii, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă: 10 p
- cu pregătire profesională, prin studii medii sau profesionale de specialitate și/sau prin studii superioare de scurtă durată: 13 p
- cu studii superioare: 15 p.

C4. Starea de sănătate a solicitantului și a membrilor de familie ai acestuia (soț/soție, copii aflați în întreținere sau în plasament) – 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

C5. Situația familială a solicitantului

- starea civilă:

a) căsătorit: 10 p

b) divorțat/văduv cu 1 copil/copii în întreținere: 8 p

c) necăsătorit: 5 p

- număr de persoane în întreținere:

a) copii

- 1 copil: 3 p
- 2 copii: 6 p
- 3 copii: 9 p
- > 4 copii: 12 p + 1 p pentru fiecare copil

b) alte persoane, indiferent de numărul acestora: 2 p

C6. Venitul net/membru de familie (soț, soție, copii)

- mai mic decât salariul minim net pe economie: 15 p

- între salariul minim net pe economie și salariul mediu net pe economie: 10 p

- peste salariul mediu net pe economie: 8 p

C7. Vechimea cererii de atribuire a unei locuințe – se acordă câte 1 p pentru fiecare an întreg de vechime a cererii

7. Stabilirea ordinii de prioritate în repartizarea locuințelor din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț se face de către Comisia Socială, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local.

În caz de egalitate, se vor avea în vedere punctajele realizate de fiecare solicitant per criteriu, în ordinea descrescătoare a ponderii criteriilor. În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați în funcție de situația locativă constatată la data evaluării, 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).

Ordinea de prioritate stabilită de către Comisia Socială se va afișa la sediul și pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Piatra Neamț.

Contestațiile cu privire la stabilirea ordinii de prioritate se vor adresa reprezentantului legal al instituției publice care administrează locuințele, în termen de 7 zile de la afișarea ordinii de prioritate.

Soluționarea contestațiilor se va realiza în termen de 15 zile de la primire, în condițiile legii.

Repartițiile se propun de către Comisia Socială și se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local în baza și cu respectarea ordinii de prioritate.

Se va urmări ca, în limita disponibilității, la repartizarea locuințelor din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț, suprafața utilă să corespundă exigențelor minimale prevăzute de Legea locuinței nr. 114/1996, în funcție de numărul membrilor familiei solicitantului.

8. Cererile pentru atribuirea unei locuințe din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț se depun la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Piatra Neamț, fiind însoțite de următoarele înscrisuri:

a) Adeverință de la Direcția de Taxe și Impozite Locale Piatra Neamț care atestă că solicitantul și membrii familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane majore aflate în întreținerea acestuia, nu dețin locuință în proprietate;

b) Confirmare de la asociația de proprietari a numărului exact de persoane care domiciliază împreună cu solicitantul sau copii după actele de identitate și certificatele de naștere ale minorilor care locuiesc împreună cu solicitantul în cazul în care acesta locuiește la casă particulară;

c) Copie după contractul de închiriere însoțit de dovada înregistrării la organele fiscale teritoriale, în situația în care solicitantul locuiește cu chirie;

d) Copie după actul de identitate al solicitantului (soț/soție);

- e) Copie după certificatul de căsătorie al solicitantului (dacă este cazul);
- f) Copii după cerificatele de naștere ale copiilor (dacă este cazul);
- g) Copie după diploma ultimei unități de învățământ absolvite a solicitantului;
- h) Adeverință de salarizare a solicitantului care să ateste că are locul de muncă în Piatra Neamț și în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni;
- i) Adeverință de salarizare pentru soț/soție și membrii majori care locuiesc împreună cu solicitantul, în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni;
- j) Adeverințe medicale pentru persoanele cu dizabilități și invalizii gr. I și gr. II (dacă este cazul);
- k) Copie după hotărârea definitivă de divorț și partaj (dacă este cazul);
- l) Adeverință care să dovedească faptul că solicitantul sau soțul/soția a fost asistat al unui centru de plasament (dacă este cazul);
- m) Declarație pe propria răspundere dată în fața notarului de către solicitant și membrii familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, că nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 metri pătrați, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996 Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- n) Alte documente în măsură să susțină actele mai sus menționate.

7. Contractul de închiriere va avea următoarele anexe:

- proces-verbal de predare-primire a locuinței;
- fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare.

9. Contractele de închiriere a locuințelor din fondul locativ de stat administrat de Municipiul Piatra Neamț se încheie pe o durată de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii succesive pe perioade de câte 5 ani de zile cu condiția ca titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia să nu dobândească o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință dobândite în condițiile legii.

10. Solicitantul căruia i-a fost repartizată o locuință din fondul locativ de stat administrat de Municipiul Piatra Neamț trebuie să achite, la data semnării contractului de închiriere, o garanție de bună locație, egală cu contravaloarea a 2 luni de chirie. Această garanție se va restitui la data încetării contractului de închiriere, cu excepția cazului în care locuința este deteriorată sau locatarul figurează cu restanțe la plata chiriei și utilităților.

11. Chiriile pentru locuințele din fondul se stabilesc în baza criteriilor prevăzute la art. 26 și art. 27 din O.U.G. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările și completările ulterioare, și a celor prevăzute în Hotărârea nr. 310 din 28 martie 2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe

aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.

12. Contravaloarea chiriei se achită la Direcția Taxe și Impozite sau în Contul RO58TREZ49121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Piatra Neamț (Beneficiar Municipiul Piatra Neamț, C.I.F. 2612790).

CERERE PENTRU LOCUINȚĂ
DIN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI PIATRA NEAMȚ

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/a.....

Domiciliat/a în.....

Telefon fix.....Mobil.....e-mail.....

Depun următoarele documente în vederea întocmirii unui dosar nou pentru pentru repartizarea unei locuințe din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț, în regim de închiriere:

- Adeverință de la Direcția de Taxe și Impozite Locale Piatra Neamț care atestă că solicitantul și membrii familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane majore aflate în întreținerea acestuia, nu dețin locuință în proprietate;
- Confirmare de la asociația de proprietari a numărului exact de persoane care domiciliază împreună cu solicitantul sau copii după actele de identitate și certificatele de naștere ale minorilor care locuiesc împreună cu solicitantul în cazul în care acesta locuiește la casă particulară;
- Copie după contractul de închiriere însoțit de dovada înregistrării la organele fiscale teritoriale, în situația în care solicitantul locuiește cu chirie;
- Copie după actul de identitate al solicitantului (soț/soție);
- Copie după certificatul de căsătorie al solicitantului (dacă este cazul);
- Copii după certificatele de naștere ale copiilor (dacă este cazul);
- Copie după diploma ultimei unități de învățământ absolvite a solicitantului;
- Adeverință de salarizare a solicitantului care să ateste că are locul de muncă în Piatra Neamț și în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni;
- Adeverință de salarizare pentru soț/soție și membrii majori care locuiesc împreună cu solicitantul, în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni;
- Adeverințe medicale pentru persoanele cu dizabilități și invalizii gr. I și gr. II (dacă este cazul);

- Copie după hotărârea definitivă de divorț și partaj (dacă este cazul);
 - Adeverință care să dovedească faptul că solicitantul sau soțul/soția a fost asistat al unui centru de plasament (dacă este cazul);
 - Declarație pe propria răspundere dată în fața notarului de către solicitant și membrii familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, că nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 metri pătrați, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996 Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Alte documente în măsură să susțină actele mai sus menționate.
- îmi exprim acordul cu privire la prelucrarea datelor mele cu caracter personal de către Primăria Municipiului Piatra Neamț **

Data

..... / /

Semnătura

.....

** Datele personale se vor prelucra în conformitate cu prevederile Regulamentului UE679/2016 privind prelucrarea cu caracter personal și libera circulație a acestor date, în condiții de siguranță și numai pentru scopurile specificate.

CERERE DE ACTUALIZARE A DOSARULUI LOCUINTEI
DIN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI PIATRA NEAMȚ

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/a.....

Domiciliat/a în.....

Telefon fix.....Mobil.....e-mail.....

Depun următoarele documente în vederea actualizării dosarului depus cu nr.....în data de..... pentru repartizarea unei locuințe din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț, în regim de închiriere:

- Adeverință de la Direcția de Taxe și Impozite Locale Piatra Neamț care atestă că solicitantul și membrii familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane majore aflate în întreținerea acestuia, nu dețin locuință în proprietate;
 - Confirmare de la asociația de proprietari a numărului exact de persoane care domiciliază împreună cu solicitantul sau copii după actele de identitate și certificatele de naștere ale minorilor care locuiesc împreună cu solicitantul în cazul în care acesta locuiește la casă particulară;
 - Copie după contractul de închiriere însoțit de dovada înregistrării la organele fiscale teritoriale, în situația în care solicitantul locuiește cu chirie;
 - Copie după actul de identitate al solicitantului (soț/soție);
 - Copie după certificatul de căsătorie al solicitantului (dacă este cazul);
 - Copii după certificatele de naștere ale copiilor (dacă este cazul);
- Copie după diploma ultimei unități de învățământ absolvite a solicitantului;
- Adeverință de salarizare a solicitantului care să ateste că are locul de muncă în Piatra Neamț și în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni;
 - Adeverință de salarizare pentru soț/soție și membrii majori care locuiesc împreună cu solicitantul, în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni;
 - Adeverințe medicale pentru persoanele cu dizabilități și invalizii gr. I și gr. II (dacă este cazul);
 - Copie după hotărârea definitivă de divorț și partaj (dacă este cazul);

- Adeverință care să dovedească faptul că solicitantul sau soțul/soția a fost asistat al unui centru de plasament (dacă este cazul);
- Declarație pe propria răspundere dată în fața notarului de către solicitant și membrii familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, că nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 metri pătrați, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996 Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Alte documente în măsură să susțină actele mai sus menționate.

îmi exprim acordul cu privire la prelucrarea datelor mele cu caracter personal de către Primăria Municipiului Piatra Neamț **

Data Semnătura

..... / /

** Datele personale se vor prelucra în conformitate cu prevederile Regulamentului UE679/2016 privind prelucrarea cu caracter personal și libera circulație a acestor date, în condiții de siguranță și numai pentru scopurile specificate

**CERERE DE PRELUNGIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE PENTRU
SUPRAFETELE CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚĂ**

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/a.....

Domiciliat/a în.....

Telefon fix.....Mobil.....e-mail.....

**Depun următoarele documente în vederea prelungirii contractului de închiriere nr...../.....-
locuință din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț:**

- Copie după actul de identitate al titularului contractului de închiriere (inclusiv soț/soție, dacă este cazul);
- Copie după certificatul de căsătorie al titularului contractului de închiriere (dacă este cazul);
- Copii după cerificatele de naștere ale copiilor (dacă este cazul);
- Adeverință de salarizare a titularului contractului de închiriere în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni;
- Adeverință de salarizare pentru soț/soție și membrii majori care locuiesc împreună cu titularul contractului de închiriere, în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni;
- Adeverință de la Asociația de proprietari (dacă este cazul) care să ateste că titularul contractului de închiriere nu înregistrează debite la plata cheltuielilor de întreținere;
- Adeverințe medicale pentru persoanele cu dizabilități și invalizii gr. I și gr. II (dacă este cazul);
- Copie după hotărârea definitivă de divorț și partaj (dacă este cazul);
- Declarație pe propria răspundere dată în fața notarului de către titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, că nu au dobândit o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 metri pătrați, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996 Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Alte documente în măsură să susțină actele mai sus menționate.

îmi exprim acordul cu privire la prelucrarea datelor mele cu caracter personal de către Primăria Municipiului

Piatra Neamț **

Data Semnătura

..... / /

** Datele personale se vor prelucra în conformitate cu prevederile Regulamentului UE679/2016 privind prelucrarea cu caracter

personal și libera circulație a acestor date, în condiții de siguranță și numai pentru scopurile specificate.

CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE
PENTRU SUPRAFETELE CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚĂ
DIN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI PIATRA NEAMȚ

CAPITOLUL I.

PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. Prezentul contract de închiriere se încheie între:

a) **MUNICIPIUL PIATRA NEAMȚ**, persoană juridică conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu sediul în Municipiul Piatra Neamț, str. Ștefan cel Mare, nr. 6-8, județul Neamț, reprezentat prin Primar Vasile-Adrian Niță, în calitate de **LOCATOR**

și

b) cu domiciliul în, telefon:, legitimat(ă) cu B.I./C.I seria, nr. C.N.P:, eliberat la data de de către, în calitate de **LOCATAR** (chiriaș),

În baza art. 1777-1850 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a repartiției nr. a UAT Piatra Neamț, a intervenit prezentul contract de închiriere.

CAPITOLUL II.

OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE,
PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 2. (1) Obiectul contractului îl constituie închirierea unei locuințe, situată în Piatra Neamț, Str., nr., bl., et., ap., județul Neamț, locuință din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț, compusă din cameră/e și dependințe, cu suprafața construită de mp și suprafața utilă de mp.

(2) Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de locatar și membrii săi de familie care au primit repartiție pentru locuință.

(3) Locuința care face obiectul închirierii este folosită de chiriaș și familia sa compusă din:

.....	- titular,	CNP :
.....	- soț,	CNP:
.....	- fiu	CNP:

(4) Locuința se predă conform procesului verbal de predare-primire încheiat între locator și locatar. Locuința se predă cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire încheiat între susnumiții, precizându-se starea acestora la data predării-primirii, și constituie Anexa nr. 1 la prezentul contract.

Art. 3. (1) Chiria lunară pentru suprafața construită desfășurată/utilă este de lei și este stabilită prin HCL nr. din, precum și potrivit prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările și completările ulterioare și HG nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.

(2) Chiria se datorează începând cu data încheierii contractului de închiriere și a procesului verbal de predare-primire a locuinței și se achită în contul IBAN RO58TREZ49121A300530XXXX, deschis la Trezoreria operativă a Municipiului Piatra Neamț sau la ghișeele Direcției de Taxe și Impozite a Municipiului Piatra Neamț, până în ultima zi a fiecărei luni, inclusiv.

(3) Chiria astfel stabilită se poate reactualiza în condițiile legii.

Art. 4. Chiria se modifică potrivit actelor normative în vigoare, a Hotărârilor de Consiliu Local al Municipiului Piatra Neamț, ce intervin după încheierea contractului. Chiria stabilită 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 de lege. Chiria se va modifica ori de câte ori prin acte normative se prevede acest lucru. Modificarea cuantumului chiriei este unilaterală și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează.

Art. 5. Orice modificare a cuantumului chiriei se comunică în scris Locatarului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată, cu excepția modificărilor stabilite prin Hotărâri ale Consiliului Local.

Art. 6. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 1% pe lună sau fracțiune de lună pentru neîndeplinirea obligațiilor de către persoanele fizice/juridice cu care municipiul Piatra Neamț are încheiate relații contractuale, cu excepția contractelor încheiate cu profesioniști, conform HCL nr. 336/23.12.2016, începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă. Începând cu acea zi, debitorul este pus în întârziere, fără nici o altă formalitate. Penalizarea se aplică și în cazul prelungirii contractului de închiriere prin tacita relocațiune.

Art. 7. Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract și se transmite spre executare silită către compartimentele specifice ale locatorului.

CAPITOLUL III.

DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 8. (1) Contractul de închiriere se încheie pe o durată de 5 (cinci) ani, începând cu data de și până la data de

(2) La expirarea termenului de închiriere contractul poate fi prelungit, succesiv, cu acordul scris al ambelor părți, pe perioade de câte 5 ani, cu condiția să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea locuinței nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare.

(3) În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, Locatarul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

CAPITOLUL IV.

OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 9. Locatorul se obligă:

- a) să predea Locatarului locuința ce face obiectul prezentului contract;
- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejurimi, pavimente, scări exterioare), curți și grădini;
- d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, de antenă colectivă, telefonie, ș.a.).

Art. 10 Locatarul se obligă:

- a) să plătească chiria la termen și penalitățile aferente, inclusiv în situația prelungirii contractului ca urmare a tacitei relocațiuni;
- b) să folosească locuința exclusiv potrivit destinației prevăzute în prezentul contract;
- c) să achite cheltuielile lunare privind consumul de utilități, cheltuielile de administrare, trecute în listele de plată și repartizate pe cotă parte indiviză conform prevederilor Legii nr. 196/2018 cu

- modificările și completările ulterioare, cât și eventualele penalități pe care le calculează furnizorii de utilități și care se regăsesc în facturile emise către administrator, inclusiv în situația prelungirii contractului ca urmare a tacitei relocațiuni;
- d) să constituie, întocmai și la timp, garanția prevăzută la Cap. IX;
 - e) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă (instalații sanitare, centrală termică de apartament, etc.);
 - f) să întrețină în bune condiții spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri, etc.);
 - g) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii. Dacă persoanele care au produs degradările nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
 - h) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
 - i) să nu subînchirieze locuința altor persoane, subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este permisă numai cu acordul prealabil dat în scris de locator;
 - j) să nu efectueze modificări sau transformări neautorizate și neaprobat de locator;
 - k) să apere locuința împotriva oricăror atingeri aduse de terți proprietății sau posesiei asupra acesteia;
 - l) să respecte toate normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de lege;
 - m) să răspundă pentru pagubele provocate de incendiu, dacă nu face dovada că incendiul a provenit din caz fortuit, forță majoră, dintr-un defect de construcție ori prin extinderea focului de la o locuință vecină;
 - n) să restituie locatorului, 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 obiectele de inventar menționate în acel proces verbal;
 - o) să nu folosească locuința drept sediu social pentru Întreprindere individuală, Persoană Fizică Autorizată, Întreprindere Familială, înființate conform Ordonanței 44/2008 sau alte societăți comerciale înființate conform Legii nr. 31/1990, conform Legii 114/1996, art. 49;
 - p) să notifice locatorul dobândirea în proprietate de către el și/sau de către ceilalți membri ai familiei cu care locuiește împreună, a unei alte locuințe, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la data dobândirii;

- ee) să comunice în termen de 30(treizeci) de zile locatorului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- ff) să asigure accesul locatorului în locuință, în vederea debransării de la rețelele publice de utilități, în cazul neachitării facturilor de chirie și întreținere în termen de 3(trei) luni de la data emiterii acestora;
- gg) să permită locatorului accesul în locuință în vederea efectuării de către acesta a lucrărilor de întreținere și reparații ce cad în sarcina sa. Anterior efectuării controlului, proprietarul îl înștiințează pe chiriaș cu privire la data și orele în care acesta urmează să se efectueze;
- hh) să permită accesul locatorului în vederea verificării persoanelor care locuiesc efectiv în locuința prevăzută la prezentul contract, fără notificare prealabilă.
- ii) să comunice locatorului la încheierea contractului, o adresa de e-mail valabilă, la care sa îi fie trimisa corespondenta, inclusiv notificari, fiind recunoscut ca mijloc de comunicare care probează primirea acestor documente.

CAPITOLUL V.

DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 11. Drepturile locatorului:

- a) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii, locatorul neputând fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al acestuia;
- b) să solicite locatarului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatorului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;
- c) să efectueze verificări în incinta locuinței o dată la 4 luni în vederea examinării stării unităților locative închiriate, a verificării respectării obligațiilor stipulate în prezentul regulament și în contractele de închiriere în legătură cu unitățile locative închiriate sau a constatării situației/situațiilor apărute (în urma sesizării/sesizărilor primite la Poliția Locală a Municipiului Piatra Neamț sau la sediul Primăriei Municipiului Piatra Neamț), verificările fiind efectuate de către o echipă mixtă din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Piatra Neamț (Direcția Cadastru, Domeniul Public și Privat) și din cadrul Poliției Locale a Municipiului Piatra Neamț;
- d) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale Locatarului.

Art. 12. Drepturile locatarului:

- a) să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derulării contractului;
- b) să facă îmbunătățirile necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura

- de rezistență a acestuia și doar cu acordul proprietarului;
- c) 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 cazurile urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea proprietarului putând fi făcută după începerea reparațiilor. Contravaloarea reparațiilor va fi achitată de locator locatarului sau va fi compensată cu chiria, conform prevederilor art. 1788 din Codul Civil;
- d) locatarul are drept de preferință la încheierea unui nou contract, însă acest drept nu operează în cazul în care Locatarul nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare;

CAPITOLUL VI.

PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 13. În cazul în care nici una din părți nu-și manifestă voința cu privire la încetarea contractului până la data încheierii perioadei contractuale, contractul de închiriere ajuns la termen se prelungește succesiv, pe perioade de câte 5 (cinci) ani, în următoarele condiții:

- a) 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 altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea locuinței nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- b) titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada îndeplinirii obligațiilor prevăzute la art.10 din prezentul contract.

Art. 14. Documentele justificative care însoțesc cererea de prelungire a duratei contractului de închiriere, sunt următoarele:

- Copie după actul de identitate al titularului (soț/soție);
- Copie după certificatul de căsătorie al titularului (dacă este cazul);
- Copii după cerificatele de naștere ale copiilor (dacă este cazul);
- Adeverință de salarizare a titularului în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni;
- Adeverință de salarizare pentru soț/soție și membrii majori care locuiesc împreună cu titularul, în care să fie specificat venitul net pe ultimele 12 luni;
- Adeverință eliberată de asociația de proprietari care să ateste plata cotelor de întreținere la zi;
- Adeverințe medicale pentru persoanele cu dizabilități și invalizii gr. I și gr. II (dacă este cazul);
- Copie după hotărârea definitivă de divorț și partaj (dacă este cazul);

- Declarație pe propria răspundere dată în fața notarului de către titular și membrii familiei acestuia soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, că nu dețin o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 metri pătrați, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996 Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Alte documente în măsură să susțină actele mai sus menționate.

Art. 15. Dacă, după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o noua locațiune, în condițiile celei vechi, dar nu mai mult de 5(cinci) ani de la data expirării contractului.

Art. 16. 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.

CAPITOLUL VII.

REZILIEREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Art. 17. Prezentul contract poate fi reziliat înainte ajungerea la termen, după cum urmează:

- a) la cererea locatarului, cu condiția notificării prelabile într-un termen de minim 30 de zile;
- b) la cererea locatorului, în următoarele cazuri:
 - locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni;
 - locatarul nu a achitat cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari, precum și plata utilităților pe o perioadă de cel puțin 3 luni;
 - locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricărui alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
 - titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia 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 Municipiul Piatra Neamț. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp suprafață utilă minimală, prevăzută de Legea nr. 114/2996, cu modificările și completările ulterioare;
 - schimbă destinația spațiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinței și clădirii;
 - locatarul nu a respectat clauzele contractuale;

- locatarul nu a ocupat locuința timp de 2 (două) luni de la data semnării contractului de închiriere și a procesului verbal de predare-primire a acesteia, din motive imputabile lui;

- în cazul acumulării a 3 (trei) contravenții săvârșite, pentru faptele prevăzute în HCL nr. 227/24.08.2017;

Art. 18. Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute la art. 10, locatorul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată în vederea rezilierii prezentului contract de închiriere.

Art. 19. Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract, a penalităților aferente chiriei, a cheltuielilor de întreținere și a majorărilor percepute de furnizorii de utilități și a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Art. 20. 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, cu titlu sau fără titlu, împreună cu Locatarul.

Art. 21. În cazul în care interesul local o impune, prin denunțare unilaterală de către locator, cu obligația acestuia de a notifica locatarului intenția de denunțare unilaterală a contractului cu cel puțin 45 (patruzeci și cinci) de zile înainte, cu precizarea expresă a motivelor pe care s-a fundamentat aceasta.

Art. 22. Contractul încetează în termen de 30 (treizeci) 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 sau dacă nu îndeplinesc criteriile de acces.

Art. 23. În cazul dispariției bunului ce face obiectul prezentului contract.

Art. 24. Încetarea contractului nu are nici un efect asupra obligațiilor deja scadente.

Art. 25. La cererea asociației de proprietari atunci când locatarul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin, la cheltuielile de întreținere, pe o perioadă de minim 3(trei) luni, dacă acestea au fost stabilite prin contractul de închiriere în sarcina locatarului.

Art. 26. În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, contractul de închiriere poate fi atribuit după caz:

a) în beneficiul soțului sau al soției, dacă a locuit împreună cu titularul cel puțin 1 an de zile;

b) în beneficiul descendenților dacă au locuit împreună cu acesta și au fost înscrși în contractul de închiriere cu acordul scris al locatorului;

c) în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere cu acordul scris al locatorului;

d) în caz de divorț, contractul de închiriere se continuă în favoarea soțului/soției căruia instanța de judecată îi încredințează dreptul locativ sau declarație notarială prin care se renunță la beneficiul contractului de închiriere în favoarea soț/soție.

Art. 27. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează daune/interese.

Art. 28. Neplata chiriei la termen îl autorizează pe locator să rezilieze contractul și să ceară daune/interese.

Art. 29. Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

Art. 30. În cazul în care locațiunea încetează din orice motive, iar dreptul locatarului este socotit stins, locatarul, în temeiul art. 1038, alin. (4) Cod de procedură civilă, renunță la notificarea prevăzută de art. 1038 Cod de procedură civilă, recunoscând dreptul locatorului de a recurge imediat la procedura prevăzută la Capitolul II - Procedura de evacuare, din Codul de procedură civilă.

CAPITOLUL VIII.

TRANSFERUL FOLOSINȚEI LOCUINȚEI

Art. 31. În caz de renunțare sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia, precum și alte persoane înscrise în contract, preiau drepturile și obligațiile titularului de contract dacă a fost menționat/ă în contract și dacă a locuit împreună cu Locatarul, cel puțin un an de zile.

Art. 32. Se consideră părăsire definitivă a locuinței absența continuă pentru o perioadă mai mare de 2 (două) luni care nu a fost notificată locatorului de către persoana în cauză, cu excepția detașării / transferării în interes de serviciu, efectuării de intervenții / tratamente medicale de specialitate, efectuării de studii de specialitate la instituții de învățământ situate în alte localități din țară / străinătate sau alte asemenea situații.

Art. 33. (1) Descendenții pot fi înscrși motivat în contractul de închiriere, la solicitarea expresă a titularului contractului numai cu condiția îndeplinirii de către aceștia a criteriilor restrictive prevăzute de lege (nedeținerea unei locuințe în proprietate).

(2) În cazul minorilor și a celor lipsiți de dispență, care nu au reprezentant legal, instanța de tutelă va dispune asistarea la închirierea, modificarea sau încetarea contractului de închiriere, după caz.

(3) Persoanele prevăzute la alin. 1 care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul locatarului decedat/care a părăsit locuința. În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului locatarului/părăsirii locuinței, desemnarea se face de către locator.

Art. 34. (1) Dacă în termen de 30 de zile de la data la care au avut cunoștință de decesul survenit, persoanele prevăzute la art.31, nu declară că doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit art.31 contractul de închiriere încetează de la data înregistrării decesului titularului contractului.

Art. 35. În caz de divorț, dacă soții nu și-au dat consimțământul privind preluarea contractului de închiriere, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

CAPITOLUL IX.

GARANȚII

Art. 36. (1) La data încheierii prezentului contract, locatarul achită la casieria sau în contul locatarului **RO82TREZ4915006XXX000150** deschis la **Trezoreria operativă a Municipiului Piatra Neamț**, cu anticipație, suma de lei, egală cu contravaloarea a 2 (două) luni de chirie aferente închirierii locuinței, sumă ce se constituie în fond de garanție.

(2) Garanția se restituie deponentului în termen de 30(treizeci) de zile de la data predării cheilor către locator și încheierii procesului verbal de reziliere sau de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului respectiv, conform legislației în vigoare.

(3) Locatorul oprește din garanția depusă de locatar sumele datorate către acesta, sub rezerva justificării acestora.

(4) Sumele reținute din garanție sunt destinate acoperirii următoarele cheltuieli:

- reparații sau înlocuirea obiectelor sanitare și lucrările de construcții care vor cădea în sarcina locatarului, conform art. 1802 din Codul Civil;

- întreținerea curentă și reparațiile lunare la elementele de folosință comună care sunt în sarcina locatarului;

- chiria neachitată de către locatar;

- alte servicii realizate în folosul locatarului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat;

- plata contravalorii facturilor la utilități, rămase restante.

În cazul în care fondul de garanție s-a consumat, pentru lucrările de la Capitolul IX – art. 36 alin. (3), fondul de garanție trebuie reconstituit în termen de 30 de zile de la consumare, prin depunerea sumelor de către locatarul beneficiar.

CAPITOLUL X.

FORȚA MAJORĂ

Art. 37. Niciuna dintre părțile contractante, conform art. 1634 Cod civil, nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei

obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forta majoră, așa cum este definită de lege.

Art. 38. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 30 zile, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lor.

Art. 39. Dacă în termen de 30 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune/interese.

CAPITOLUL XI.

CLAUZE FINALE

Art. 40. Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței locuinței sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a locuinței, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art. 41. Este interzisă ocuparea sub orice pretext a spațiilor cu destinația de adăpost antiaerian din subsolul blocului, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art. 42. În cazul în care notificarea se face prin poștă, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar, la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare. Reclamațiile privind disciplina contractuală, notificările și corespondența dintre părți, se fac în scris (scrisoare recomandată cu confirmarea primirii sau prin orice alte mijloace de comunicare care probează primirea).

Art. 43. În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

Art. 44. Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

Art. 45. Sunt anexe ale prezentului contract și fac parte din cuprinsul său: procesul verbal de predare-primire a locuinței, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare și actele adiționale care se fac ulterior.

Art. 46. La încasarea sumelor restante, repartizarea plății la chirie și întreținere se va face proporțional cu debitul.

CAPITOLUL XII.

NULITATEA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 47. Sunt nule de drept orice clauze care se referă la următoarele:

- a) obligarea locatarului la încheierea unei asigurări cu un asigurător impus de locator;
- b) răspunderea solidară sau indivizibilă a locatarilor, în cazul degradării elementelor de construcții și a instalațiilor, a obiectelor și dotărilor aferente părților comune ale imobilului;
- c) obligarea locatarului la recunoașterea sau la plata în avans cu titlu de reparații locative a sumelor stabilite pe baza estimărilor făcute exclusiv de către locator;
- d) locatorul este îndreptățit să diminueze sau să suprimă prestațiile la care s-a obligat prin contract, fără contraprestație echivalentă;
- e) locatorul este exonerat de obligațiile care îi revin potrivit dispozițiilor legale.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,

LOCATAR,

MUNICIPIUL PIATRA NEAMȚ

PRIMAR,

(nume/prenume/semnătura)

DIRECȚIA ECONOMICĂ,

DIRECTOR EXECUTIV

(nume/prenume/semnătura)

Viza CFP

ȘEF SERVICIUL JURIDIC,

(nume/prenume/semnătura)

SERVICIUL JURIDIC,

DIRECȚIA CADASTRU

DIRECTOR EXECUTIV,

(nume/prenume/semnătura)

ÎNTOCMIT,

(nume/prenume/semnătura)

ACT ADIȚIONAL NR. /
LA CONTRACTUL-CADRU DE ÎNCHIRIERE PENTRU SUPRAFETELE CU DESTINAȚIA
DE LOCUINȚĂ NR. /

CAPITOLUL I.

PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. Prezentul act adițional la contractul de închiriere se încheie între:

a) **MUNICIPIUL PIATRA NEAMȚ**, persoană juridică conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu sediul în Municipiul Piatra Neamț, str. Ștefan cel Mare, nr. 6-8, județul Neamț, C.I.F 2612790, reprezentat prin Primar Vasile-Adrian Niță, în calitate de **LOCATOR**

și

b) cu domiciliul în, telefon:, legitimat(ă) cu B.I./C.I seria, nr. C.N.P:, eliberat la data de de către, în calitate de **LOCATAR** (chiriaș),

În baza art. 1777-1850 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a repartiției nr. a UAT Piatra Neamț, a intervenit prezentul act adițional la contractul de închiriere.

CAPITOLUL II.

OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL LA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE,

PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 2. (1) Obiectul **ACTULUI ADIȚIONAL** îl constituie prelungirea contractului și actualizarea clauzelor contractuale din contractul privind închirierea unei locuințe, situată în Piatra Neamț, str., nr., bl., et., ap., județul Neamț, locuință din domeniul privat al Municipiului Piatra Neamț, compusă din cameră/e și dependințe, cu suprafața construită de mp și suprafața utilă de mp.

(2) Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de locatar și membrii săi de familie care au primit repartiție pentru locuință.

(3) Locuința care face obiectul închirierii este folosită de chiriaș și familia sa compusă din:

..... - titular,

CNP :

Art. 3. (1) Chiria lunară pentru suprafața construită desfășurată/utilă este de lei și este stabilită prin HCL nr. din, precum și potrivit prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările și completările ulterioare și HG nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.

(2) Chiria se datorează începând cu data încheierii contractului de închiriere și a procesului verbal de predare-primire a locuinței și se achită în contul IBAN RO58TREZ49121A300530XXXX, deschis la Trezoreria operativă a Municipiului Piatra Neamț sau la ghișeele Direcției de Taxe și Impozite a Municipiului Piatra Neamț, până în ultima zi a fiecărei luni, inclusiv.

(3) Chiria astfel stabilită se poate reactualiza în condițiile legii.

Art. 4. Chiria se modifică potrivit actelor normative în vigoare, a Hotărârilor de Consiliu Local al Municipiului Piatra Neamț, ce intervin după încheierea contractului. Chiria stabilită 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 de lege. Chiria se va modifica ori de câte ori prin acte normative se prevede acest lucru. Modificarea cuantumului chiriei este unilaterală și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează.

Art. 5. Orice modificare a cuantumului chiriei se comunică în scris Locatarului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată, cu excepția modificărilor stabilite prin Hotărâri ale Consiliului Local.

Art. 6. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 1% pe lună sau fracțiune de lună pentru neîndeplinirea obligațiilor de către persoanele fizice/juridice cu care municipiul Piatra Neamț are încheiate relații contractuale, cu excepția contractelor încheiate cu profesioniști, conform HCL nr. 336/23.12.2016, începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă. Începând cu acea zi, debitorul este pus în întârziere, fără nici o altă formalitate. Penalizarea se aplică și în cazul prelungirii contractului de închiriere prin tacita relocațiune.

Art. 7. Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract și se transmite spre executare silită către compartimentele specifice ale locatorului.

CAPITOLUL III.

DURATA

Art. 8. (1) Prin prezentul act adițional se prelungește durata contractului de închiriere nr....., din data de, pe o durată de 5(cinci) ani, începând cu data de și până la data de, cu condiția ca locatarul să nu se afle într-o situație care să determine nulitatea, rezilierea sau încetarea contractului conform obligațiilor contractuale.

(2) 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, în condițiile celei vechi, dar nu mai mult de 1(unu) an de la data expirării contractului. În această perioadă, în temeiul art. 1824 Cod civil, locatorul poate denunța unilateral contractul cu acordarea unui termen de preaviz de 60 (șaizeci) zile calendaristice. La împlinirea termenului de 5 (cinci) ani, contractul încetează de drept, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

(3) În cazul în care părțile nu convin asupra prelungirii contractului de închiriere și nici nu sunt îndeplinite condițiile pentru a opera tacita relocațiune, contractul încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

(4) Contractul de închiriere ajuns la termen, se prelungește succesiv, pe perioade de câte 5 (cinci) ani, în următoarele condiții:

a) 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 municipiul Piatra Neamț; fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

b) titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada îndeplinirii obligațiilor prevăzute în contractul de închiriere și actele adiționale aferente;

c) persoanele trecute în contractul de închiriere să facă dovada schimbării domiciliului sau înscrierii mențiunii privind stabilirea reședinței la locuința ce face obiectul prezentului contract, conform dispozițiilor art. 39, alin. (1) din O.U.G. nr. 97/14.07.2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români.

CAPITOLUL IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 9 Locatorul se obligă:

- a) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- b) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curți și grădini;
- c) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, de antenă colectivă, telefonie, ș.a.).

Art. 10. Locatarul se obligă:

- a) să plătească chiria la termen și penalitățile aferente, inclusiv în situația prelungirii contractului ca urmare a tacitei relocațiuni;
- b) să folosească locuința exclusiv potrivit destinației prevăzute în prezentul contract;
- c) să achite cheltuielile lunare privind consumul de utilități, cheltuielile de administrare, trecute în listele de plată și repartizate pe cotă parte indiviză conform prevederilor Legii nr. 196/2018 cu modificările și completările ulterioare, cât și eventualele penalități pe care le calculează furnizorii de utilități și care se regăsesc în facturile emise către administrator, inclusiv în situația prelungirii contractului ca urmare a tacitei relocațiuni;
- d) să constituie, întocmai și la timp, garanția prevăzută la Cap. IX;
- e) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă (instalații sanitare, centrală termică de apartament, etc.);
- f) să întrețină în bune condiții spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri, etc.);
- g) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii. Dacă persoanele care au produs degradările nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- h) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

- i) să nu subînchirieze locuința altor persoane, subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este permisă numai cu acordul prealabil dat în scris de locator;
- j) să nu efectueze modificări sau transformări neautorizate și neaprobat de locator;
- k) să apere locuința împotriva oricăror atingeri aduse de terți proprietății sau posesiei asupra acesteia;
- l) să respecte toate normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de lege;
- m) să răspundă pentru pagubele provocate de incendiu, dacă nu face dovada că incendiul a provenit din caz fortuit, forță majoră, dintr-un defect de construcție ori prin extinderea focului de la o locuință vecină;
- n) să restituie locatorului, 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 obiectele de inventar menționate în acel proces verbal;
- o) să nu folosească locuința drept sediu social pentru Întreprindere individuală, Persoană Fizică Autorizată, Întreprindere Familială, înființate conform Ordonanței 44/2008 sau alte societăți comerciale înființate conform Legii nr. 31/1990, conform Legii 114/1996, art. 49;
- p) să notifice locatorul dobândirea în proprietate de către el și/sau de către ceilalți membri ai familiei cu care locuiește împreună, a unei alte locuințe, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la data dobândirii;
- q) să comunice în termen de 30(treizeci) de zile locatorului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- r) să asigure accesul locatorului în locuință, în vederea debransării de la rețelele publice de utilități, în cazul neachitării facturilor de chirie și întreținere în termen de 3(trei) luni de la data emiterii acestora;
- s) să permită locatorului accesul în locuință în vederea efectuării de către acesta a lucrărilor de întreținere și reparații ce cad în sarcina sa. Anterior efectuării controlului, proprietarul îl înștiințează pe chiriaș cu privire la data și orele în care acesta urmează să se efectueze;
- t) să permită accesul locatorului în vederea verificării persoanelor care locuiesc efectiv în locuința prevăzută la prezentul contract, fără notificare prealabilă;
- u) să solicite la serviciul public comunitar de evidență a persoanelor schimbarea domiciliului sau înscrierea mențiunii privind stabilirea reședinței, în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 162 din 31 mai 2023 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 97/2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români.

CAPITOLUL V.

DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 11. Drepturile locatarului:

- a) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii, locatarul neputând fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al acestuia;
- b) să solicite locatarului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatarului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;
- c) să efectueze verificări în incinta locuinței o dată la 4 luni în vederea examinării stării unităților locative închiriate, a verificării respectării obligațiilor stipulate în prezentul regulament și în contractele de închiriere în legătură cu unitățile locative închiriate sau a constatării situației/situațiilor apărute (în urma sesizării/sesizărilor primite la Poliția Locală a Municipiului Piatra Neamț sau la sediul Primăriei Municipiului Piatra Neamț), verificările fiind efectuate de către o echipă mixtă din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Piatra Neamț (Direcția Cadastru, Domeniul Public și Privat) și din cadrul Poliției Locale a Municipiului Piatra Neamț;
- d) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale Locatarului.

Art. 12. Drepturile locatarului:

- a) să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derulării contractului;
- b) să facă îmbunătățirile necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia și doar cu acordul proprietarului;
- c) 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 cazurile urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea proprietarului putând fi făcută după începerea reparațiilor. Contravaloarea reparațiilor va fi achitată de locatar locatarului sau va fi compensată cu chiria, conform prevederilor art. 1788 din Codul Civil;
- d) locatarul are drept de preferință la încheierea unui nou contract, însă acest drept nu operează în cazul în care Locatarul nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare;

CAPITOLUL VI.

REZILIEREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Art. 13. Prezentul contract poate fi reziliat înainte ajungerea la termen, după cum urmează:

- a) la cererea locatarului, cu condiția notificării prelabile într-un termen de minim 30 de zile;
- b) la cererea locatarului, în următoarele cazuri:

- locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni;
- locatarul nu a achitat cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari, precum și plata utilităților pe o perioadă de cel puțin 3 luni;
- locatarul 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;
- locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia 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 Municipiul Piatra Neamț. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp suprafață utilă minimală, prevăzută de Legea nr. 114/2996, cu modificările și completările ulterioare;
- schimbă destinația spațiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinței și clădirii;
- locatarul nu a respectat clauzele contractuale;
- locatarul nu a ocupat locuința timp de 2 (două) luni de la data semnării contractului de închiriere și a procesului verbal de predare-primire a acesteia, din motive imputabile lui;
- în cazul acumulării a 3 (trei) contravenții săvârșite, pentru faptele prevăzute în HCL nr. 227/24.08.2017;

Art. 14. Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute la art. 10, locatorul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată în vederea rezilierii prezentului contract de închiriere.

Art. 15. Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract, a penalităților aferente chiriei, a cheltuielilor de întreținere și a majorărilor percepute de furnizorii de utilități și a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Art. 16. 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, cu titlu sau fără titlu, împreună cu Locatarul.

Art. 17. În cazul în care interesul local o impune, prin denunțare unilaterală de către locator, cu obligația acestuia de a notifica locatarului intenția de denunțare unilaterală a contractului cu cel puțin 45 (patruzeci și cinci) de zile înainte, cu precizarea expresă a motivelor pe care s-a fundamentat aceasta.

Art. 18. Contractul încetează în termen de 30 (treizeci) 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 sau dacă nu îndeplinesc criteriile de acces.

Art. 19. În cazul dispariției bunului ce face obiectul prezentului contract.

Art. 20. Încetarea contractului nu are nici un efect asupra obligațiilor deja scadente.

Art. 21. În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, contractul de închiriere poate fi atribuit după caz:

- a) în beneficiul soțului sau al soției, dacă a locuit împreună cu titularul cel puțin 1 an de zile;
- b) în beneficiul descendenților dacă au locuit împreună cu acesta și au fost înscrși în contractul de închiriere cu acordul scris al locatorului;
- c) în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere cu acordul scris al locatorului;
- d) în caz de divorț, contractul de închiriere se continuă în favoarea soțului/soției căruia instanța de judecată îi încredințează dreptul locativ sau declarație notarială prin care se renunță la beneficiul contractului de închiriere în favoarea soț/soție.

Art. 22. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează daune/interese.

Art. 23. Neplata chiriei la termen îl autorizează pe locator să rezilieze contractul și să ceară daune/interese.

Art. 24. Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

Art. 25. În cazul în care locațiunea încetează din orice motive, iar dreptul locatarului este socotit stins, locatarul, în temeiul art. 1038, alin. (4) Cod de procedură civilă, renunță la notificarea prevăzută de art. 1038 Cod de procedură civilă, recunoscând dreptul locatorului de a recurge imediat la procedura prevăzută la Capitolul II - Procedura de evacuare, din Codul de procedură civilă.

CAPITOLUL VII.

TRANSFERUL FOLOSINȚEI LOCUINȚEI

Art. 26. În caz de renunțare sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia, precum și alte persoane înscrise în contract, preiau drepturile și obligațiile titularului de contract dacă a fost menționat/ă în contract și dacă a locuit împreună cu Locatarul, cel puțin un an de zile.

Art. 27. Se consideră părăsire definitivă a locuinței absența continuă pentru o perioadă mai mare de 2 (două) luni care nu a fost notificată locatorului de către persoana în cauză, cu excepția

detașării / transferării în interes de serviciu, efectuării de intervenții / tratamente medicale de specialitate, efectuării de studii de specialitate la instituții de învățământ situate în alte localități din țară / străinătate sau alte situații asemănătoare.

Art. 28. (1) Descendenții pot fi înscriși motivat în contractul de închiriere, la solicitarea expresă a titularului contractului numai cu condiția îndeplinirii de către aceștia a criteriilor restrictive prevăzute de lege (nedeținerea unei locuințe în proprietate).

(2) În cazul minorilor și a celor lipsiți de dispenșământ, care nu au reprezentant legal, instanța de tutelă va dispune asistarea la închirierea, modificarea sau încetarea contractului de închiriere, după caz.

(3) Persoanele prevăzute la alin. 1 care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul locatarului decedat/care a părăsit locuința. În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului locatarului/părăsirii locuinței, desemnarea se face de către locator.

Art. 29. (1) Dacă în termen de 30 de zile de la data la care au avut cunoștință de decesul survenit, persoanele prevăzute la art.24, nu declară că doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit art.24 contractul de închiriere încetează de la data înregistrării decesului titularului contractului.

Art. 30. În caz de divorț, dacă soții nu și-au dat consimțământul privind preluarea contractului de închiriere, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

CAPITOLUL VIII.

GARANȚII

Art. 31. (1) La data încheierii prezentului act adițional, garanția este egală cu contravaloarea a 2 (două) chirii lunare aferente închirierii locuinței, în sumă de lei, iar locatarul achită la casieria Municipiului Piatra Neamț sau în contul locatorului RO82TREZ4915006XXX000150 deschis la Trezoreria operativă Municipiul Piatra Neamț, cu anticipație, suma de lei, ce reprezintă diferența dintre valoarea garanției calculată în baza valorii actuale a chiriei și suma constituită drept garanție la data încheierii contractului de închiriere, sumă ce se constituie în fond de garanție.

(2) Garanția se restituie deponentului în termen de 30(treizeci) de zile de la data predării cheilor către locator și încheierii procesului verbal de reziliere sau de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului respectiv, conform legislației în vigoare.

(3) Locatorul are dreptul de a reține din garanția depusă de locatar sumele datorate către acesta, sub rezerva justificării acestora.

(4) Sumele reținute din garanție sunt destinate acoperirii următoarele cheltuieli:

- reparații sau înlocuirea obiectelor sanitare și lucrările de construcții care vor cădea în sarcina locatarului, conform art. 1802 din Codul Civil;
- întreținerea curentă și reparațiile lunare la elementele de folosință comună care sunt în sarcina locatarului;
- chiria neachitată de către locatar;
- alte servicii realizate în folosul locatarului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat;
- plata contravalorii facturilor la utilități, rămase restante.

În cazul în care fondul de garanție s-a consumat, pentru lucrările prevăzute la art. 31 alin. (4), fondul de garanție trebuie reconstituit în termen de 30 de zile de la consumare, prin depunerea sumelor de către locatarul beneficiar.

CAPITOLUL IX.

FORȚA MAJORĂ

Art. 32. Niciuna dintre părțile contractante, conform art. 1634 Cod civil, nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forta majoră, așa cum este definită de lege.

Art. 33. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 30 zile, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lor.

Art. 34. Dacă în termen de 30 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune/interese.

CAPITOLUL X.

CLAUZE FINALE

Art. 35. Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței locuinței sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a locuinței, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art. 36. Este interzisă ocuparea sub orice pretext a spațiilor cu destinația de adăpost antiaerian din subsolul blocului, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art. 37. În cazul în care notificarea se face prin poștă, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar, la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare. Reclamațiile privind disciplina contractuală, notificările

și corespondența dintre părți, se fac în scris (scrisoare recomandată cu confirmarea primirii sau prin orice alte mijloace de comunicare care probează primirea).

Art. 38. În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

Art. 39. Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

Art. 40. Sunt anexe ale prezentului contract și fac parte din cuprinsul său: procesul verbal de predare-primire a locuinței, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare și actele adiționale care se fac ulterior.

Art. 41. La încasarea sumelor restante, repartizarea plății la chirie și întreținere se va face proporțional cu debitul.

CAPITOLUL XI.

NULITATEA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 42. Sunt nule de drept orice clauze care se referă la următoarele:

- a) obligarea locatarului la încheierea unei asigurări cu un asigurător impus de locator;
- b) răspunderea solidară sau indivizibilă a locatarilor, în cazul degradării elementelor de construcții și a instalațiilor, a obiectelor și dotărilor aferente părților comune ale imobilului;
- c) obligarea locatarului la recunoașterea sau la plata în avans cu titlu de reparații locative a sumelor stabilite pe baza estimărilor făcute exclusiv de către locator;
- d) locatorul este îndreptățit să diminueze sau să suprimă prestațiile la care s-a obligat prin contract, fără contraprestație echivalentă;
- e) locatorul este exonerat de obligațiile care îi revin potrivit dispozițiilor legale.

Prezentul act adițional s-a încheiat astăzi în 2(două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte, iar un exemplar va fi transmis în copie Direcției de taxe și impozite a Municipiului Piatra Neamț.

LOCATAR,
MUNICIPIUL PIATRA NEAMȚ
PRIMAR,
(nume/prenume/semnătura)

LOCATOR,

DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV

(nume/prenume/semnătura)

Viza CFP

ȘEF SERVICIUL JURIDIC,

(nume/prenume/semnătura)

SERVICIUL JURIDIC,

DIRECȚIA CADASTRU

DIRECTOR EXECUTIV,

(nume/prenume/semnătura)

ÎNTOCMIT,

(nume/prenume/semnătura)