

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL
PRIMAR

INITIATOR
PRIMAR
DORIN NISTOR



PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea prelungirii contractului de închiriere nr. 74/36169/07.10.2013,
pentru chiriașul din blocul ANL 53, sc. C, ap. 4 - cartier Lucian Blaga

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința din data de _____;

Luând în dezbateră Proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii contractului de închiriere nr. 73/36168/07.10.2013, pentru chiriașul din blocul ANL 53, sc. C, ap. 4 - cartier Lucian Blaga;

Având în vedere Referatul de aprobare întocmit de către Primarul Municipiului Sebeș, Dorin Gheorghe Nistor, în calitate de inițiator;

Văzând:

- Cererea înregistrată cu nr. 68819/14.09.2021, prin care solicită prelungirea contractului de închiriere nr. 74/36169/07.10.2013;

- Contractul de închiriere nr. 74/36169/07.10.2013;

- Raportul de specialitate nr. 69251 / 15.09.2021 întocmit de către Compartimentul Patrimoniu și Transport din cadrul Primăriei Municipiului Sebeș;

Având în vedere prevederile:

- H.C.L. nr. 90/2010 privind apartamentarea imobilului înscris în C.F. 72320-C1/IV Sebeș, blocul A.N.L. nr. 53, sc. C, ap. 4 - cartier Lucian Blaga - Municipiul Sebeș;

- Prevederile art. 8, alin. (5) din Legea nr. 152 / 1998: "(5) După expirarea perioadei contractuale inițiale, prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte un an"

- H.G. nr. 420/2018 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001.

În baza art. 196 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, adoptă prezenta:

HOTĂRÂRE

Art.1. Se aprobă prelungirea duratei Contractului de închiriere nr. 74/36169/07.10.2013, pe o perioadă de 1 (un) an, începând cu data de 10.10.2021, precum și modificarea nivelului chiriei conform prevederilor legale.

Art. 2. Se aprobă încheierea actului adițional la contractul de închiriere nr. 74/36169/07.10.2013 situat administrativ în Municipiul Sebeș, Cartier Lucian Blaga, bl. 53, sc. C, ap. 4, privind prelungirea duratei contractuale pe perioada **10.10.2021 - 09.10.2022**.

Art. 3. Actul adițional se va încheia după efectuarea verificărilor prevăzute la art. 8 din Legea nr. 152/1998 cu modificările și completările ulterioare privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

Art.4. Actul adițional se va încheia numai după achitarea datoriilor către bugetul local al Municipiului Sebeș. În caz contrar contractul de închiriere își încetează valabilitatea și chiriașul este obligat să elibereze apartamentul închiriat la data expirării.

Art.5 De ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Compartimentul Patrimoniu și Transport, Biroul Contencios Juridic, Transparență Decizională și Arhivă și Direcția Venituri.

Art.6. Prezenta hotărâre poate fi atacată de către persoanele îndreptățite, în termenul și în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta hotărâre va fi afișată, se va publica pe site-ul primăriei și în monitorul oficial al Municipiului Sebeș și se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului municipiului Sebeș
- Viceprimarului municipiului Sebeș
- Arhitectului șef
- Birou Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare și Informatică
- Compartimentul Patrimoniu și Transport
- titularului contractului

Sebeș, la ...13.05.2024

Avizat,
SECRETAR GENERAL
CRISTINA ELENA VLAD



Prezentul proiect nu constituie act administrativ și nu produce efecte juridice.

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
PRIMAR
Nr. _____ / _____



REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii contractului de închiriere nr. 74/36169/07.10.2013, pentru chiriașul din blocul ANL 53, sc. C, ap. 4 - cartier Lucian Blaga

Văzând:

- Cererea înregistrată cu nr. 68819/14.09.2021, prin care solicită prelungirea contractului de închiriere nr. 73/36168/07.10.2013;

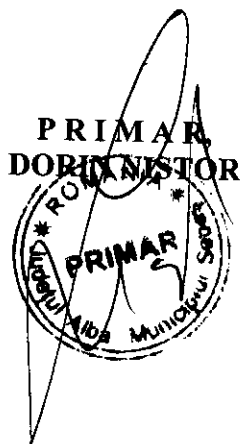
- Contractul de închiriere nr. 74/36169/07.10.2013;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 - Legea privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 8:

"(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. (9^1).

(5) După expirarea perioadei contractuale inițiale, prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte un an."

Având în vedere cele expuse mai sus, în temeiul art. 39 alineat 1 din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Local al Municipiului Sebeș, aprobat prin H.C.L. 19/2009, inițiez proiectul de hotărâre anexat, înregistrat cu nr. 267/2021.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
Compartimentul Patrimoniu și Transport
Nr. 09251 / 15.09.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii contractului de închiriere nr. 74/36169/07.10.2013, pentru chiriașul din blocul ANL 53, sc. C, ap. 4 - cartier Lucian Blaga

În fapt, dl. Popescu Alexandru Dan este titularul contractului de închiriere nr. 74/36169/07.10.2013 a locuinței ANL situată administrativ în Municipiul Sebeș, cartier Lucian Blaga, bl. 53, sc. C, ap. 4.

Având în vedere:

- Cererea d-lui. Popescu Alexandru Dan, înregistrată cu nr. 68819/14.09.2021, prin care solicită prelungirea contractului de închiriere nr. 74/36169/07.10.2013;
- Contractul de închiriere nr. 74/36169/07.10.2013;
- H.C.L. nr. 90/2010 privind apartamentarea imobilului înscris în C.F. 72320-C1/IV Sebeș, blocul A.N.L. nr. 53, sc. C, ap. 4, Cartier Lucian Blaga – Municipiul Sebeș;

Valoarea de înlocuire pe metru pătrat aprobată pentru anul 2019-2020, stabilită conform prevederilor art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare: 2.996,00 lei/mp, inclusiv TVA, conform Ordinului ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 3519/29.07.2020.

În acest sens se impune recalcularea chiriei aferente contractului de închiriere a cărui durată expiră la data de 10.10.2019, locuință construită din fonduri ANL, situată administrativ în Municipiul Sebeș, cartier Lucian Blaga, bl. 53, sc. C, ap. 4 – titular Popescu Alexandru Dan.

Conform prevederilor art. 8 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu completările și modificările ulterioare:

“(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. (9^1).

(5) După expirarea perioadei contractuale inițiale, prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte un an.

(6) La prelungirea contractelor de închiriere, autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale și ale sectoarelor municipiului București, precum și autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății, reevaluează starea civilă a chiriașilor și numărul de persoane aflate în întreținerea lor și, la solicitarea acestora, pot să realizeze un schimb de locuințe cu asigurarea exigențelor minimale prevăzute în anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Schimbul de locuințe se realizează doar în cazul imobilelor aflate în exploatare, fiind exceptate locuințele noi. Unitățile locative supuse schimbului trebuie să facă parte din aceeași categorie de locuințe construite de A.N.L., iar schimbul reprezintă o convenție/un acord între doi chiriași. Autoritățile administrației publice locale/ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale pot dispune, cu respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, schimbarea locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie.

(7) Chiria pentru locuințele pentru tineri, destinate închirierii, prevăzute la alin. (2), va acoperi:

a) recuperarea investiției calculată din valoarea de înlocuire a construcției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, cu respectarea prevederilor alin. (9¹), care se virează în contul A.N.L.;

b) o cotă de maximum 0,8%, aplicată la valoarea de înlocuire a construcției, destinată administratorilor locuințelor prevăzuți la alin. (2), pentru administrarea, întreținere și reparațiile curente, precum și reparațiile capitale;

(8) În funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită conform prevederilor Legii nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare, chiria lunară, stabilită potrivit prevederilor alin. (7), se ponderează cu un coeficient, astfel:

Rangul localității	Coeficient
0	1
I	0,95
II	0,9
III	0,85
IV	0,8
V	0,8

unde:

- a) rangul 0 - Capitala României, municipiu de importanță europeană;
- b) rangul I - municipii de importanță națională, cu influență potențială la nivel european;
- c) rangul II - municipii de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități;
- d) rangul III - orașe;
- e) rangul IV - comune;
- f) rangul V - sate componente ale comunelor și sate aparținând municipiilor și orașelor.

(8¹) În funcție de anul recepției la terminarea lucrărilor, chiria lunară rezultată după aplicarea coeficienților de ierarhizare a localităților, prevăzuți la alin. (8), se ponderează astfel:

Anul recepției la terminarea lucrărilor	Coeficient
Până la finalul anului 2004	0,85
Între anul 2005 și anul 2010	0,9
Între anul 2011 și anul 2015	0,95
Începând cu anul 2016	1

(9) În funcție de veniturile nete pe membru de familie ale titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni, chiria lunară rezultată după aplicarea coeficienților în funcție de anul recepției la terminarea lucrărilor, prevăzuți la alin. (8¹), se ponderează astfel:

Venit net	Coeficient
Venitul net pe membru de familie mai mic sau egal cu salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit	0,80

prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003 - Codul muncii, republicată, cu modificările și completările ulterioare, calculate conform legii	
Venitul net pe membru de familie mai mare decât salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și care nu depășește cu 100% salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, calculate conform legii	0,90
Venitul net pe membru de familie mai mare decât 100% salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare, calculate conform legii	1,00

(9¹) Prin excepție de la prevederile alin. (9), nivelul maxim al chiriei nu poate depăși:

a) 10% din venitul mediu de bază net lunar pe membru de familie, calculat în funcție de veniturile realizate în ultimele 12 luni, în cazul în care venitul net pe membru de familie este mai mic sau egal cu salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare, calculate conform legii;

b) 20% din venitul mediu net lunar pe membru de familie, calculat în funcție de veniturile realizate în ultimele 12 luni, în cazul în care venitul net pe membru de familie este mai mare decât salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și care nu depășește cu 100% salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, calculate conform legii;

c) 30% din venitul mediu net lunar pe membru de familie, calculat în funcție de veniturile realizate în ultimele 12 luni, în cazul în care venitul net pe membru de familie este mai mare decât 100% salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare, calculate conform legii, dar nu mai mult de 5.000 lei.

(9²) Modelul de calcul al chiriei se stabilește prin normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor prezentei legi, în baza valorii de înlocuire a construcției ce reprezintă suprafața construită pe locuință, definită conform prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, multiplicată cu valoarea de înlocuire pe metru pătrat, stabilită, în condițiile legii, prin ordinul ministrului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene, în vigoare la data stabilirii chiriei.

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

(10) Administratorii locuințelor prevăzuți la alin. (2) stabilesc suprafețele construite pe locuințe, calculează chiria în baza modelului de calcul prevăzut la alin. (9²) pentru fiecare locuință și aplică

coeficienții de ponderare prevăzuți la alin. (8) - (9) pentru fiecare chiriaș, fără a depăși nivelul maxim prevăzut la alin. (9¹).

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

(14) Prelungirea contractelor de închiriere se face în condițiile art. 8 alin. (5) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

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

(17) La prelungirea contractelor de închiriere, administratorii locuințelor prevăzute la art. 8 alin. (2) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, au obligația să verifice documentele prevăzute la alin. (15) și îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (16)."

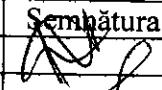
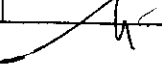
Verificând situația debitelor se constată că au fost achitate atât chiria cât și utilitățile la zi.

Având în vedere verificările menționate anterior și declarația cu privire la situația familială, venituri și situația locativă, au fost solicitate chiriașului și au fost depuse la Compartimentul Patrimoniu și Transport. Din acestea rezultă că chiriașul îndeplinește condițiile legale pentru prelungirea contractului de închiriere nr. 74/36169/07.10.2013.

Având în vedere:

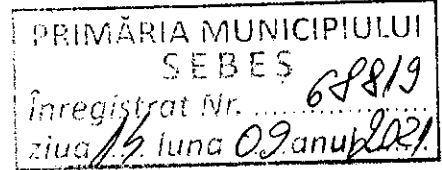
- H.G. nr. 420/2018 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001.

Având în vedere cele de mai sus propunem aprobarea proiectului de hotărâre.

Nume, Prenume	Funcția publică	Semnătura	Data	Nr. ex.
Verificat: Ekart Felix	Coordonator CPT			
Întocmit: Oltean Mirela Carmen	Inspector superior			

CPT - M.O.

Officiu



Către

Primăria Municip. Sebes

Subsemnatul Popescu Alexandru Ion, domiciliat în Sebes, str. L. Blaga, bl. 53, sc. 1, ap. 1, jud. Alba, în calitate de chirie la locuinței ANL, situată la adresa mai sus menționată, solicit prin prezenta prelungirea contractului de închiriere.

14.09.2021

Alex

telex - 0770115640

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
PRIMĂRIA

Nr. 36/69/07.10.2013

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr. 74 / 10.10.2013

V. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

➤ **MUNICIPIUL SEBEȘ**, cu sediul Primăriei în Sebeș, str. Piața Primăriei, nr.1, Județul Alba, telefon 0258731004, 0258731006, fax 0258734187, cod fiscal 4331201 reprezentat prin *Primar DANCILA ADRIAN ALEXANDRU*, în calitate de LOCATOR - pe de o parte,

și

➤ **POPESCU ALEXANDRU DAN**, domiciliat în RAHAU, nr. 407, jud. Alba, C.I. seria AX, nr. 412281, eliberat de SPCLP Sebeș, la data de 28.10.2010, C.N.P. 1870519014679, în calitate de LOCATAR - pe de altă parte,

În temeiul H.C.L. nr. 225/2013 „privind repartizarea în chirie a apartamentului nr. 1 din blocul nr. 12, scara B, din Cartierul Valea Frumoasei - Sebeș, cu respectarea prevederilor H.C.L. nr. 442/2005 privind criteriile de repartizare în chirie a locuințelor construite din fonduri A.N.L..

VI. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1 - Obiectul prezentului contract este închirierea imobilului (locuință construită din fonduri A.N.L.) situat administrativ în Sebeș, Cartier Lucian Blaga, bloc 53, scara C, apartament nr.4, jud. Alba.

Art.2.2 - Imobilul - Locuința - apartamentul - prevăzut la art. 2.1 este compus din:

- Suprafață locuibilă 33,17 mp.
- Dependințe 17,80 mp.
- Balcon 6,29 mp.
- Total suprafață imobil = 57,26 mp. ✓

Art.2.3 - Locuința închiriată va fi folosită de către chiriaș, d-l POPESCU ALEXANDRU DAN - titular al contractului de închiriere.

Art.2.4 - Locuința se va preda chiriașului în starea fizică descrisă în cuprinsul procesului - verbal de predare-primire, încheiat între părțile contractante.

VII. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3.1 - În temeiul art. 8, alin (4) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, prezentul contract se încheie pe o perioadă de 5 ani, începând cu data, încheierii procesului - verbal de predare-primire, adică 09.10.2013 → 08.10.2018

VIII. PREȚUL CONTRACTULUI

Art.4.1 - Pentru folosința locuinței, chiriașul datorează o chirie lunară de 170,39 lei, calculată conform prevederilor legale și fișei de calcul - chirie.

Art.4.2 - Chiria datorată conform art. 4.1 se va achita lunar, în numerar, la casieria Primăriei Mun. Sebeș, sau prin O.P. în cont nr. RO36TREZ005213205XXXXX, până în ultima zi a lunii pentru care se datorează plata.

[Signature]

Art.4.3 - Neplata chiriei la termenul stabilit prin contract, atrage după sine calcularea de majorări de întârziere al cărui quantum este stabilit de actele normative în vigoare valabile pentru creanțele bugetare, de la data scadenței și până în ziua efectuării plății

Art.4.4. – Neplata chiriei la termenul stabilit prin prezentul contract, atrage după sine majorări de întârziere de 2% din quantumul acesteia, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la stingerea sumei datorate inclusiv.

Art. 4.5. – Procentele de majorări de întârziere și prevăzute la art. 4.4. se vor modifica în conformitate cu actele normative în vigoare referitoare la creanțele bugetare. Fiecare modificare a procentului de majorare va fi comunicată chiriașului, în scris, de către locatar

Art. 4.6. – Chiria lunară se va actualiza cu rata inflației, la începutul fiecărui an, quantumul astfel modificat al chiriei comunicându-i-se, în scris, locatarului, până la data de 31 ianuarie ale fiecărui an, pentru anul de plată ce va urma.

Dacă locatarul nu se prezintă în termen de 30 de zile de la data comunicării procentului de actualizare cu rata inflației, în vederea încheierii actului adițional cu privire la stabilirea chiriei astfel modificate, se consideră că acesta a acceptat tacit quantumul chiriei rezultat prin aplicarea indicelui ratei inflației pe anul anterior.

Art. 4.7. – Nivelul maxim al chiriei prevăzut la art.4.1 nu poate depăși 15% din venitul net lunar pe familie în cazul în care venitul net lunar, pe membru de familie, nu depășește salariul mediu net lunar pe economie.

În cazul în care venitul net lunar pe membru de familie se situează între venitul mediu net lunar pe economie și dublul acestuia, nivelul maxim al chiriei nu poate depăși 25% din venitul net lunar pe familie. Pentru stabilirea quantumului chiriei conform prevederilor anterioare chiriașul are obligația de a solicita expres recalcularea, pe bază de cerere scrisă și de a aduce la cunoștința locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar realizat de familie în luna anterioară, să anexeze cererii o declarație scrisă pe propria răspundere din care să rezulte aceasta.

Recalcularea nu se va face retroactiv - pe lunile anterioare. Ea se va face pe baza venitului realizat de familia chiriașului în luna anterioară – pentru luna în curs.

V.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art. 5.1.- **Locatorul** are următoarele obligații :

- a) să predea locuința în stare normală de folosință, pe bază de proces - verbal;
- b) să se abțină de la orice fel de acțiuni care ar avea drept consecință tulburarea locatarului în folosința locuinței;
- c) să garanteze locatarul pentru eventualele vicii ascunse ale locuinței închiriate.
- d) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii (acoperiș, fațadă, împrejurimi, pavimente), precum și spațiile comune din interiorul clădirii;
- e) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, instalații telefonice);
- f) să verifice, cel puțin o dată la 6 luni, modul de întreținere a locuinței închiriate de către chiriaș.

Art.5.2.- **Locatarul** are următoarele obligații :

- a) să întrețină locuința închiriată în bună stare, ca un adevărat proprietar;
- b) să plătească chiria datorată conform art. 4.1, la termenul prevăzut în contract, precum și celelalte cheltuieli de întreținere a locuinței (apă rece, apă caldă, energie electrică, energie termică, gaze naturale, canalizare, salubritate, telefon, cablu TV.,radio)
- c) să nu efectueze în locuința închiriată nici un fel de modificări sau amenajări interioare sau exterioare;
- d) să nu subînchirieze total sau parțial locuința închiriată;
- e) să efectueze reparațiile locative care-i cad în sarcină pentru ca locuința să nu se degradeze (lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă);
- f) să nu schimbe destinația locuinței închiriate;

- g) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii, în cazul în care defecțiunile s-au produs din culpa sa. Dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- h) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- i) să răspundă pentru luarea măsurilor necesare de protecție împotriva incendiilor și a celor care privesc poluarea mediului, referitoare la locuința ce face obiectul prezentului contract.
- j) să predea locuința care face obiectul închirierii în stare fizică bună, liberă de orice sarcini, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul – verbal de predare- primire, în termen de 5 zile lucrătoare de la încetarea contractului;

IX. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 6.1. – Neexecutarea obligațiilor de către una din părți dă dreptul celeilalte de a cere – după punerea în întârziere a debitorului – rezilierea contractului cu daune – interese (art. 1817 Noul Cod. Civ.)

Art. 6.2. Rezilierea pe cale judecătorească are loc în următoarele cazuri:

1. La cererea chiriașului pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către locator, cu condiția notificării prealabile făcută cu minim 30 de zile înainte.

2. La cererea locatorului când:

a) chiriașul nu a respectat oricare dintre clauzele contractuale ce nu intră sub incidența rezilierii de plin drept și fără punere în întârziere, la care poate apela locatorul;

b) chiriașul a devenit proprietar al unui alt imobil pe parcursul derulării contractului;

3. La cererea locatorului ca urmare a a neachitării de către chiriaș a obligațiilor de plată ce-i revin din cheltuielile comune – pe o perioadă de 3 luni consecutiv;

Art. 6.3. Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești, chiriașul urmând a fi obligat la plata sumelor restante rezultând din chiria, dobânzile și penalizările aferente până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Art. 6.4. – Contractul se reziliază de plin drept și fără punere în întârziere – printr-o simplă înștiințare a locatorului, în condițiile Art. 1553, alin. (1) și (2) din Legea nr. 287/2009 – Noul Cod. Civil, cu modificările și completările ulterioare, în următoarele situații speciale :

d) chiriașul nu plătește chiria 3 luni consecutiv de la data scadentă a obligației de plată;

e) chiriașul nu mai folosește efectiv spațiul închiriat o perioadă de 3 luni consecutiv, ori schimbă destinația acestuia;

f) dacă chiriașul face transformări neautorizate sau a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței ori clădirii în care este situata aceasta, sau instalațiilor și oricăror alte bunuri aferente lor, precum și dacă subînchiriază sau înstrăinează, fără drept, părți ale acestora.

Art. 6.5. - În aceste cazuri contractul încetează începând cu data primirii de către locator a adresei scrise a locatorului prin care se comunică rezilierea de plin drept a contractului.

Art. 6.6. – În termen de 5 zile de la data la care prezentul contract încetează, locatorul are obligația să se prezinte la sediul locatorului, în vederea predării locuinței către acesta.

X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.7.1. – Prezentul contract încetează în următoarele cazuri:

6) – la expirarea termenului contractual;

7) – prin acordul de voință al părților contractante;

8) – prin denunțare unilaterală de către una din părți cu un preaviz de 30 de zile;

- 9) – în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința;
10) – prin rezilierea acestuia pe cale judecătorească, sau de plin drept și fără punere în întârziere.

XI. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA CONTRACTULUI

Art.8.1. – Subînchirierea sau cesiunea prezentului contract sunt interzise.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.9.1. – În cazul nerespectării clauzelor contractuale de către părți se vor aplica prevederile Codului civil cu privire la contracte.

X. FORȚA MAJORĂ

Art. 10.1. – Forța majoră apără de răspundere partea care o invocă și o dovedește potrivit legii.

XI.LITIGII

Art.12.1. – Disensiunile de orice natură, ce decurg din executarea prezentului contract, dacă nu sunt rezolvate pe cale amiabilă în termen de 30 de zile de la apariția lor, sunt de competența instanțelor judecătorești de drept comun.

XII.CLAUZE FINALE

Art.12.1 – Chiriașul răspunde de respectarea normelor P.S.I. specifice spațiului de locuit.

2 – În cazul în care părțile nu convin asupra prelungirii termenului contractului, chiriașul este obligat să elibereze locuința la sfârșitul acestui termen.

3 – Locatorul este exonerat de orice răspundere în cazul producerii de accidente datorate modului de exploatare a spațiului de locuit de către chiriaș.

4 – Prezentul contract poate fi modificat numai prin act adițional, încheiat de comun acord de către părțile contractante.

Prezentul contract s-a încheiat în două exemplare originale, astăzi 09.10.2013, data semnării lui.

LOCATOR

Municipiul Sebeș

Prin:

Primar,

ADRIAN ALEXANDRU DANCILA

DIRECȚIA ECONOMICĂ

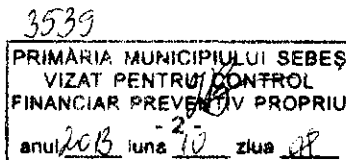
Director Executiv, Ec. Carmen TOMA

Vizat pentru control financiar preventiv propriu,



LOCATAR

POPESCU ALEXANDRU DAN



BIROU CONTENCIOS-JURIDIC și ADMINISTRAȚIE

Avizat Șef-birou. Ionela MAXIM

ROMANIA
JUDETUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
PRIMAR

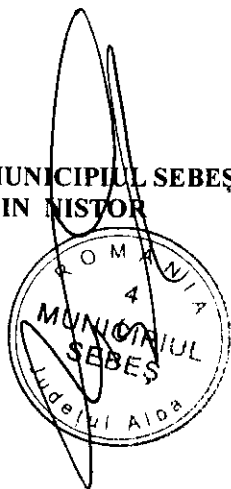
NR. 69617/17-09-2021

CĂTRE,
B.C.J.A.T.D.A

În vederea respectării prevederilor articolului 136 alin. 8 și alin 10 din OUG nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, apreciem că este necesar să vă exprimați punctul de vedere, printr-un raport de specialitate în scris, cu privire la proiectul de hotărâre înregistrat în registrul special sub numărul 267/ 2021, inițiat de Primarul Municipiului Sebeș

Atașăm prezentei, o copie a proiectului de hotărâre sus amintit .

PRIMAR MUNICIPIUL SEBEȘ
DORIN NIȘTOR



SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA

Prenume, Nume	Funcția publică	semnatura	Data	Nr.ex.
Intocmit: Rotaru Angela	Consilier juridic		16.09.2021	2

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea prelungirii contractului de închiriere nr. 74/36169/07.10.2013,
pentru chiriașul din blocul ANL 53, sc. C, ap. 4 – cartier Lucian Blaga

Elaborat în temeiul art. 136 alin. (3) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ pentru Proiectul de hotărâre **privind aprobarea prelungirii contractului de închiriere nr. 74/36169/07.10.2013, pentru chiriașul din blocul ANL 53, sc. C, ap. 4 – cartier Lucian Blaga.**

Prin cererea nr. 68819/14.09.2021 locatarul solicită prelungirea valabilității contractului de închiriere nr. 74/36169/07.10.2013 pe o perioadă de 1 an, începând cu data de 10.10.2021 și până la data de 09.10.2022.

Potrivit art. 4 alin. (4) din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, *locuințele prevăzute la alin. 3 lit. a) a aceleiași legi aparțin domeniului privat al statului și sunt administrate de către autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale, ale sectoarelor municipiului București, în care sunt amplasate.*

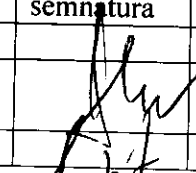

În ceea ce privește valabilitatea contractelor de închiriere, incidente sunt prevederile articolului 8 alin. (4), alin. (5) și alin. (6) din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu completările și modificările ulterioare, potrivit căruia: *(4) contractele de închiriere 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. (9[^]1).*

(5) După expirarea perioadei contractuale inițiale, prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte un an.

(6) La prelungirea contractelor de închiriere, autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale și ale sectoarelor municipiului București, precum și autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății, reevaluează starea civilă a chiriașilor și numărul de persoane aflate în întreținerea lor și, la solicitarea acestora, pot să realizeze un schimb de locuințe cu asigurarea exigențelor minime prevăzute în anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Schimbul de locuințe se realizează doar în cazul imobilelor aflate în exploatare, fiind exceptate locuințele noi. Unitățile locative supuse schimbului trebuie să facă parte din aceeași categorie de locuințe construite de A.N.L., iar schimbul reprezintă o convenție/un acord între doi chiriași. Autoritățile administrației publice locale/ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale pot dispune, cu respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, schimbarea locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie.

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul Local are atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului, respectiv hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

În considerarea celor expuse mai sus și având în vedere faptul că, Compartimentul Patrimoniu și Transport certifică existența documentelor prevăzute de lege, propunem aprobarea în Consiliul Local a proiectului de hotărâre **privind aprobarea prelungirii contractului de închiriere nr. 74/36169/07.10.2013, pentru chiriașul din blocul ANL 53, sc. C, ap. 4 – cartier Lucian Blaga.**

Prenume, Nume	Functia publică	semnatura	Data	Nr.ex.
Avizat:.....				
Verificat: Delia Gligor	Șef birou BCJATDA		21.09.2021	2
Intocmit: Sergiu VINTILĂ	Consilier Juridic		21.09.2021	2