HOTARARE
privind repartizarea unei locuinte de necesitate

Consiliul Local Eforie,
Avand in vedere:
- proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului Eforie,
- raportul DADPP,
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,
- Cererile nr.74123/15.01.2016, 25035/27.08.2015, 8949/04.02.2015 depuse de Chifan Elena,
- Adresa nr. 2437/16.11.2017 a SC Efo Urban SRL, inregistrata la Primaria Eforie cu nr.34704/16.11.2017,
- Legea nr.114/1996,
- HCL nr.83/29.04.2010,
- HCL nr.98/26.04.2013,
- HCL nr.149/23.08.2013,
- HCL nr.11/06.02.2013.

In temeiul prevederilor art.36 alin.2 lit.d, alin.6 lit.a, pct.17 si art.45 alin.3 din Legea 215/2001 privind administratia publica locala, republicata

HOTARASTE

Art.1 – Se repartizeaza locuinta in suprafata de 27,64 mp, locuinta de necesitate, situata in imobilul din Eforie Sud, str.Progresului nr.11, doamnei Chifan Elena, cu resedinta actuala in cladirea Internat Scolar din Eforie Sud, str.Mihai Viteazu nr.80.

Art.2 – Durata inchirierii este de 6 (sase) luni de la data incheierii contractului.

Art.3 – Beneficiarul locuintei este obligat sa se prezinte la sediul SC Efo Urban SRL in termen de 15 zile de la comunicarea prezentei hotarari cu urmatoarele documente:
- act de identitate, respectiv certificate de nastere, pentru toti membrii familiei,
- declaratie autentificata pe propria raspundere cu urmatorul continut: "... nu detin, nu am detinut o locuinta proprietate personala, nu detin si nu am cedat o alta locuinta cu chirie din fondul locativ de stat, nu detin, nu am detinut un teren in folosinta sau concesiune destinat construirii unei locuinte ...", original (toti membrii majori ai familiei),
- adeverinta de venit sau declaratie pe proprie raspundere autentificata, ca are venituri si acestea nu depasesc venitul mediu net lunar pe economie, conform art.42 din Legea nr.114/1996, republicata, din care isi va achita chiria si utilitatile, conform contractului de inchiriere.

Art.4 – Contractul de inchiriere se va intocmi de SC Efo Urban SRL, conform prevederilor HCL nr.11/06.02.2013, nr.98//26.04.2013 si nr.149/23.08.2013.

Art.5 – La expirarea perioadei sau la somatia Serviciului Politie Locala, sau a DADPP, chiriasul va elibera locuinta, fara a mai fi necesara punerea in intarziere sau interventia instantei judecatoresti si fara nici o formalitate prealabila.

Art.6 – Se aproba contractul cadru, conform anexei la prezenta.

Art.7 – Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de Primarul orasului.
Art.8 – Prezenta hotarare va fi tra nsmisa autoritatilor si persoanelor interesate de secretarul orasului.

Hotararea a fost adoptata cu un numar de …12.... voturi "pentru", …5... voturi "impotriva", …-... voturi "abtineri" din totalul de 17 consilieri in functie.

Eforie, 29.11.2017

Nr. 251.....

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
NICULESCU AUREL

ROMÂNIA JUDEŢUL CONSTANTA-ORAŞUL EFORIE CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR ORAS
JR.GRECEANU VIORICA

CONTRACT - CADRU DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinația de locuinta*)

Între Orasul Eforie în calitate de proprietar, cu sediul în localitatea Eforie Sud, str. Progresului nr. 1 judetul Constanța legal reprezentat prin Primarul Orasului Eforie _____ în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului public din patrimoniul Consiliului Local Eforie

Și

.... , legitimat/legitimata cu buletinul/cartea de identitate seria ....nr. ...., eliberat/eliberata de .... la data de ...., în calitate de chiriaș, în baza H.C.L. nr. _____din ____ /Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, și a repartiției nr. .... din ...., emisă de ...., a intervenit prezentul contract.

I. Obiectul închirierii

ART 1. 1 Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuinta de necesitate din localitatea ...., str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., județul/sectorul ...., compusa din .... camere în suprafata de .... mp (camera .... mp, camera .... mp, camera .... mp, camera .... mp), dependințe în suprafata de .... mp (baie .... mp, bucatarie .... mp, WC .... mp, debara .... mp, camara .... mp, boxa .... mp, hol .... mp, pod .... mp, pivnita .... mp, boxa ..... mp), ... mp curte (gradina) și .... mp terasa, folosite în exclusivitate, și .... , folosite în comun.

ART 1. 2 Locuinta de necesitate care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membrii familiei mentionati în comunicarea de închiriere, astfel: .... chiriaș, ... sotie, ... fiu, ... fiica.

ART 1. 3 Locuinta de necesitate descrisă la cap. I se preda în stare de folosinta, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

ART 1. 4 Termenul de închiriere este ____ ani , cu începere de la data inregistrarii contractului.

II. Chiria aferentă locuinței de necesitate închiriate

ART 2.1 Chiria lunară aferentă locuinței de necesitate închiriate este de .... , calculată în conformitate cu prevederile ..... Plata chiriei se suporta, corespunzător

ART 2. 2 Chiriasul va plati sumele necesare pentru furnizarea serviciilor de apa, canalizare , energie electrica , daca acesta nu are contract direct cu furniizorii de utilitati

ART 2. 3 Chiriasul va plati cheltuielile curente comune intregului imobil .

ART 2. 4 Chiriasul va depune, cu titlu de garantie, o suma fixa reprezentand 50% din valoarea chiriei anuale, respectiv _____ lei din care, in cazul nerespectarii obligatiilor fiscale contractuale, acestea se vor preleva din suma mai sus mentionata.

ART 2. 5 In teremen de 60 de zile , daca nu are contract direct cu furniizorii de utilitati , chiriasul va depune, cu titlu de garantie, o suma fixa reprezentand valoarea medie a utilitatilor pe 3 luni , respectiv ____ lei din care, in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale, acestea se vor preleva din suma mai sus mentionata

ART 2. 6 Chiria se datorează începând cu data inregistrarii contractului și se achită în numerar la casieria .... , in contul _____ deschis la _____ sau conform dispozitiilor Primariei (.

ART 2. 7 Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea sa poată depăși totalul chiriei restante.

ART 2. 8 În caz de neplata executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat sa achite chiria restanta, precum și dobanda și cheltuielile de judecata.

III. Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

ART 3.1. Proprietarul se obliga:

ART 3.1. 1 Sa predea chiriașului locuinta în stare normală de folosinta;

ART 3.1. 2 Sa ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranta în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;

ART 3.1. 3 Sa întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistenta a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperis, fatada, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); sa întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apa, de canalizare, instalații de încălzire centrala și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antena colectivă, telefonie etc.).

ART 3.2. Chiriașul se obliga:

ART 3.2. 1 Sa plateasca la timp chiria , sumele necesare pentru furnizarea serviciilor de apa, canalizare , energie electrica, cheltuielile curente comune intregului imobil .

ART 3.2. 2 sa efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosinta exclusiva;

ART 3.2. 3 Sa repare sau sa înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosinta comuna, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

ART 3.2. 4 Sa asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosinta comuna pe toată durata contractului de închiriere;

ART 3.2. 5 Sa comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

ART 3.2. 6 Sa predea proprietarului, la mutarea din locuinta, locuinta în stare de folosinta și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței.

IV. Nulitatea și rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

- obliga chiriașul sa recupereze sau sa plătească în avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie în sarcina proprietarului;
- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap. III art 3.2.3 astfel cum sunt acestea formulate;

- impun chiriașilor sa facă asigurări de daune;
- exonereaza proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizeaza proprietarul sa obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

Art. 4.1 la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile;

Art. 4.2 la cererea proprietarului, atunci când:

ART 4.2. 1 chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;

ART 4.2. 2 chiriașul nu a achitat sumele necesare pentru furnizarea serviciilor de apa, canalizare , energie electrica , daca acesta nu are contract direct cu furniizorii de utilitati

ART 4.2. 3 venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată,*(ART. 42* Au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința. Venitul net lunar pe familie se stabileste pe baza declaratiei de venit si a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale.Declaratiile de venit, facute cu nesinceritate, atrag raspunderea materiala sau penala, dupa caz.) iar chiriașul nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 60 de zile de la comunicare;

ART 4.2. 4 chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situata aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora;

ART 4.2. 5 chiriașul are un comportament care face imposibila convietuirea sau impiedica folosirea normală a locuinței;

ART 4.2. 6 chiriasul incalca normele de convietuire in comun;

ART 4.2. 7 chiriașul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea locuinței nr. 114/1996 (Beneficiarii locuintelor sociale nu au dreptul sa subinchirieze, sa transmita dreptul de locuire sau sa schimbe destinatia spatiului inchiriat, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere si a suportarii eventualelor daune aduse locuintei si cladirii, dupa caz.), republicată;

ART 4.2. 8 chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioada de 2 luni, dacă acestea au fost stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului.

Art. 4.3 Evacuarea chiriașului si a familiei acestuia se va face de catre reprezentantii Primariei Eforie impreuna cu reprezentantii Politiei Locale Eforie urmare a neindeplinirii obligatiilor mentionate in contract, iar chiriașul este obligat sa plătească chiria prevăzută în contract si utilitatile pana la data evacuarii efective .

Art. 4.4 Contractul încetează 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.

V. Clauze speciale:

ART 5. 1 Chiriasul nu poate in nici un caz subinchiria, in tot sau in parte, unei alte persoane fizice sau juridice , obiectul prezentului contract .

ART 5. 2 Chiriasul nu poate in nici un caz sa foloseasca acest contract pentru infiintarea de S.C., I.I., A.F., P.F., etc

ART 5. 3 Prezentul contract nu este transmisibil catre alte persoane fizice sau juridice .

ART 5. 4 In cazul decesului titularului, persoanele care sunt in contract beneficiaza de prevederile acestui contract timp de 3 luni de zile , termen in care trebuie sa dovedeasca faptul ca indeplinesc conditiile prevederilor legale si a H.C.L. in vigoare .

ART 5. 5 | Semestrial/anual, chiriasul va depune la sediul proprietarului declaratile de venit si a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale pentru toate persoanele care figureaza in contract .Declaratiile de venit, facute cu nesinceritate, atrag raspunderea materiala sau penala, dupa caz.

ART 5. 6 In cazul nerespectarii intocmai de catre chirias a vreuneia dintre obligatiile sale legale sau contractuale , indiferent daca este esentiala sau nu la incheierea prezentului contract , acesta se reziliaza de deplin drept , fara a mai fi necesara punerea in intarziere sau interventia instantei judecatoresti si fara nici o formalitate prealabila.

ART 5. 7 In cazul in care chiriasul nu locuieste efectiv in imobil, contractul se reziliaza de drept. Verificarea se face prin sondaj, de imputernicitii Primarului Orasului Eforie.

ART 5. 8 Rezilierea isi produce pe deplin efectele de la momentul implinirii termenelor sau a neindeplinirii conditiilor prevazute de prezentul contract, indiferent de momentul la care chiriasul comunica proprietarului faptul considerarii contractului drept reziliat.

ART 5. 9 Indeplinirea ulterioara de catre chirias a obligatiilor sale contractuale nu inlatura rezilierea contractului de drept .

ART 5. 10 Orasul Eforie poate transfera dreptul de administrare al intregului imobilul catre o persoana fizica/juridica conform prevederilor legale si a H.C.L. in vigoare .

ART 5. 11 In situatia de la art. 5.8 chiriasul trebuie sa:

- predea locuinta de necesitate in starea in care a primit-o;
- obiectele de inventar din procesul verbal de predare-primire a locuintei sa fie intretinute si in stare de functionare;
- sa achite toata contravaloarea chiriei, serviciilor si utilitatilor la zi.

ART. 5.12 Titularii contractului de inchiriere pot solicita luarea in spatiu a unor persoane, rude sau afini, in cazuri temeinic motivate.

Aditionarea contractului in acest caz se face prin Dispozitia Primarului, in baza referatului compartimentului de specialitate.

Prezentul contract s-a încheiat în 3 exemplare, unul pentru chirias, doua pentru proprietar.

Proprietar, Chiriaș (i),

ROMÂNIA JUDEȚUL CONSTANȚA CONSILIUL LOCAL ORAȘUL EFORIE

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

FISA SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE

Chirias_____

Municipiul_____strada_____nr____

Bloc_____scara____corpul_____situate la nivelul (etajul)_____apart_

Incalzire_____, apa curenta_____canalizare_____
Instalatie electrica _____construite din materiale inferioare_____
_____ incheiat astazi_____

A.Date privind locuinta inchiriata

Nr.crt.	Tipul si denumirea incaperii (	Suprafata	
1.	Camera 1		
2.	Camera 2		
	Dependinte principale		
	Hol		
	Bucatarie		
	Camere baie		
	Debara		
	Alte dependinte		
	Logii		
	Uscatorii		
	Boxe		

ROMÂNIA JUDEȚUL CONSTANȚA ORAȘUL EFORIE CONSILIUL LOCAL

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
_____

SECRETAR
_____

Proces verbal de predare-primire

a locuintei de predare-primire a locuintei din strada _____nr.___ bloc…., scara…., etaj…., ap….., Eforie _____, judetul Constanta

.In conformitate cu contractul de inchiriere nr……../……

Se incheie prezentul process verbal de predare-primire intre Primaria Oras Eforie, prin reprezentantul, ……, care preda si
……., in calitate de chirias, care primeste in folosinta locuinta , avand incaperile de locuit, dependintele, curtea si gradina, in folosinta exclusive si comuna asa cum sunt specificate in fisa suprafetei locative inchiriate.

2.Inventarul si starea in care se primeste locuinta, sunt urmatoarele :
a)-pereti, dusumele si tavane(tencuieli si zugraveli, vopsitorii, tapete, parchete, etc)
……
……..
b)-usile, ferestrele(vopsitoriile, incuietorile, geamurile,galeriile, etc)
c)-instalatii electrice (prizele, interupatoarele, comutatoarele, aplice, tablourile, etc)……..
……
d)-instalatia de incalzire(radiatoare, convectoare, conducte aparente, sobe, centrala termica proprie);
……
e)-instalatia sanitara(cazan baie, cada, dusuri, vase, scaune si capace wc, bideuri, chiuvete, lavoare, spalatoare, bucatarii, robinete, etc)
……
f)-altele neprevazute mai sus

ROMÂNIA JUDEȚUL CONSTANȚA-ORAȘUL EFORIE CONSILIUL LOCAL
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

Incaperi sanitare	
Cada de baie	Baie/Dus (buc)
Vas WC	
Lavoar	mare

Categoria suprafețelor	Suprafata (mp)	Tariful de bază (lei/mp)	Valoarea totala
	mic		
Cuva pentru dus			
Etajera	mare		
	Mica		
Oglinda	mare		
	Mica		
Portprosop			
Portsapun			
Porthartie			
Cuier			
Sifon pardoseala			

Dotarea minima a bucatariei	Bucatarie/Chicineta(buc)
Spalator cu cuva si picurator	

Dotarea minima cu instalatii electrice	Dormitor (buc)	Camera de zi (buc)	Bucatarie (buc)	Baie/ Dus/WC (buc)
Loc de lampa				
Aplica				
Comutator				
Intrerupator				
Priza				
Priza cu contact de protectie				

3.Acest proces verbal s-a intocmit astazi .....in 3 exemplare, din care unul a fost inmanat chiriasului.

AM PREDAT,

AM PRIMIT,
Chirias(i)

Suprafața locuibilă			
Suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicinetei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC			
Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor			
Suprafața garajelor			
Suprafața dotărilor speciale: piscină, saună, seră, cramă și altele asemenea			
Suprafața anexelor gospodărești aferente locuințelor din mediul rural			
Suprafata terenului aferent suprafetei locative			
Total			

Fisa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare a locuintei detinute de (adresa) conform legislatiei in vigoare

Locatar_____

ROMÂNIA JUDEȚUL CONSTANȚA-ORAȘUL EFORIE CONSILIUL LOCAL

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR