

REGULAMENT

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

Cap. I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Obiectul prezentului regulament îl constituie reglementarea cadrului general privind aplicarea la specificul administrației locale a municipiului Sighișoara a modalităților și criteriilor de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor pentru tineri, construite prin A.N.L., administrarea, exploatarea și închirierea acestora.

Art. 2. La elaborarea prezentului regulament au fost avute în vedere și respectate următoarele acte normative:

- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 114/1996 - Legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a Legii locuinței nr. 114/1996 aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 68/2006 privind măsuri pentru dezvoltarea activității în domeniul construcțiilor de locuințe prin programe la nivel național, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuință.

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

a) principiul obiectivului major – realizarea locuințelor pentru tineri în vederea închirierii, constituie un obiectiv major de interes național și local al administrației centrale (Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice) și al administrației publice locale;

b) principiul accesului liber al tinerilor în vârstă de 18-35 ani la locuințele construite prin A.N.L.;

c) principiul transparenței -- locuințele pentru tineri construite prin A.N.L. se repartizează și se închiriază pe baza listei de prioritate și listei de repartizare a locuinței la baza întocmirii cărora stau criteriile cadru (criteriile de acces la locuință și criteriile de ierarhizare stabilite prin punctaj) aprobate de Consiliul local al municipiului Sighișoara în condițiile legii, afișate la sediul Primăriei.

Art. 4. În sensul prezentului regulament se definesc următorii termeni:

- a) **A.N.L.** - Agenția pentru locuințe - instituție de interes public din structura Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu personalitate juridică de coordonare a unor resurse de finanțare în domeniul construcției de locuințe.
- b) **Tineri** - Sunt persoane majore în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele A.N.L., destinate închirierii, și care pot primi repartiții în cel mult 36 de luni de la împlinirea acestei vârste.
- c) **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.
- d) **Familie** - soțul, soția, copiii acestora și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestora;
- e) **Comisia socială de analiză** - comisie numită prin Dispoziția Primarului Municipiului Sighișoara nr. 504/2016, formată din Primarul municipiului, Secretarul municipiului și 3 (trei) consilieri locali, conform structurii pe specialități a acestei comisii stabilită prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Sighișoara nr. 18/2016, care analizează solicitările de locuințe, acordă punctajul potrivit criteriilor de ierarhizare, întocmește listele de priorități și de atribuire a locuințelor disponibile pentru închiriere și analizează/avizează solicitările de schimburi de locuințe.

Secretariatul comisiei va fi asigurat de către personalul Direcției Administrarea Patrimoniului din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Sighișoara.

- f) **Criterii-cadru** - norme stabilite de Consiliul local pe baza Hotărârii de Guvern nr. 962 din 27 septembrie 2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe. Acestea cuprind:

A. Criterii de acces la locuință;

B. Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj.

- g) **Lista solicitanților care au acces la locuință** - reprezintă lista întocmită de comisia socială de analiză în urma stabilirii dosarelor a căror titulari de cereri se încadrează în prevederile punctului A (Criterii de acces la locuință) din Anexa nr. 11 a Hotărârii de Guvern nr. 962 din 27 septembrie 2001 și art.13 - 15 din prezentul regulament.
- h) **Lista solicitanților care nu au acces la locuință** - reprezintă lista întocmită de comisia socială de analiză în urma studierii dosarelor, a căror titulari de cereri nu se încadrează în prevederile punctului A „Criterii de acces la locuință” din Anexa nr. 11 a Hotărârii de Guvern nr. 962 din 27 septembrie 2001 și art.13 - 15 din prezentul regulament.
- i) **Lista de prioritate** - reprezintă lista întocmită de comisia socială de analiză în urma acordării punctajului pe baza prevederilor **punctului B „Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj”** conform Anexei nr. 11 a Hotărârii de Guvern nr. 962 din 27 septembrie 2001, cu modificările și completările ulterioare, în ordinea descrescătoare a punctajului obținut de către cei aflați pe lista solicitanților care au acces la locuință.

- j) **Lista de repartizare a locuințelor** – reprezintă lista întocmită prin preluarea solicitanților înscriși în lista de prioritate, pe număr de camere în funcție de solicitarea acestora.
- k) **Contract de închiriere** – actul juridic prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței.

Cap. II . CONSTITUIREA ȘI ADMINISTRAREA FONDULUI DE LOCUINȚE PENTRU TINERI, CONSTRUITE PRIN A.N.L. DESTINATE ÎNCHIRIERII

Art. 5. Fondul local de locuințe construite prin A.N.L. se constituie din locuințele realizate anterior și cele nou construite în condițiile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6. Dezvoltarea construcțiilor de locuințe prin A.N.L. se face pe terenurile aflate în proprietatea publică ori privată a statului sau a administrației locale, viabilizate sau în curs de viabilizare corelată cu termenele de recepție și punere în funcțiune a locuințelor, utilitățile și dotările tehnico – utilitare se realizează prin obiective de investiții promovate de către Consiliul local potrivit legii și în corelare cu programele de construcții de locuințe.

Art. 7. Stabilirea și/sau clarificarea regimului juridic al terenurilor se realizează în baza planurilor urbanistice și a studiilor de fezabilitate aprobate odată cu promovarea programelor de dezvoltare a construcțiilor de locuințe prin programele privind construirea de locuințe pentru tineri, destinate închirierii.

Art. 8. Locuințele pentru tineri, destinate închirierii realizate în condițiile Legii 152/1998 fac obiectul exclusiv al proprietății private a statului și sunt administrate de S.C. "Apă Termic Transport" S.A, societate al cărei asociat unic este Consiliul local al municipiului Sighișoara, conform Hotărârii Consiliului local al municipiului Sighișoara nr. 69/2003.

Art. 9. Evidența inventarului și urmărirea modului de folosință a unităților locative construite prin A.N.L. se realizează de către S.C. "Apă Termic Transport" S.A.

Art. 10. Urmărirea comportării în timp a construcțiilor, evidența eventualelor intervenții la ele sau părți din acestea se va face de către S.C. "Apă Termic Transport" S.A, la sesizarea Direcției Administrarea Patrimoniului Spațiu Locativ.

Art. 11. Locuințele pentru tineri, destinate închirierii realizate în condițiile Legii 152/1998 se înregistrează în contabilitatea Unității administrative - teritoriale Sighișoara, cu respectarea prevederilor legale în materie, și se supun procedurilor de reevaluare și amortizare.

Art. 12. Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) sau ale art. 23 din Legea nr. 152/1998 și a prezentului regulament se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minim 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

CAP. III ACCESUL LA LOCUINȚĂ, SOLICITAREA, ANALIZA CERERILOR ȘI ATRIBUIREA UNITĂȚILOR LOCATIVE

Art. 13. Pot avea acces la locuințe pentru tineri destinate închirierii construite prin programul A.N.L., persoane majore, **în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele A.N.L.**, destinate închirierii, și care pot primi repartiții **în cel mult 36 de luni de la împlinirea acestei vârste.**

Art. 14. 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 unității în care își desfășoară activitatea, în municipiul Sighișoara. 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/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 15. Titularul cererii de locuință trebuie să-și desfășoare activitatea profesională în raza administrativ – teritorială a municipiului Sighișoara, cu contract de muncă pe perioadă nedeterminată, excepție făcând cadrele didactice și medicii care fac dovada ocupării postului, în raza municipiului. Calitatea de angajat în condițiile de mai sus cu excepția celor din învățământ și sănătate să fie de cel puțin 90 zile la data depunerii dosarului. Justificarea calității de angajat se va face prin adeverință de la locul de muncă însoțită de o copie după contractul de muncă, respectiv numirea pe post în cazul celor din învățământ și sănătate, (copiile vor fi certificate pentru autenticitate de către unitatea emitentă a adeverinței).

Art. 16. (1) Titularul cererii trebuie să facă dovada domiciliului, respectiv reședinței și calitatea de „tolerat în spațiu” sau „chiriaș”. În cazul în care are calitatea de chiriaș este necesar ca acest statut să fie cel puțin de la ocuparea locului de muncă menționat în documentele de la art. 15 sau cu cel puțin 30 zile înainte de data depunerii dosarului. Calitatea de chiriaș în spațiu din fondul locativ privat va fi atestată prin contract de închiriere cu proprietarul/ deținătorul spațiului, luat în evidență la Administrația Finanțelor Publice locale, iar adresa de reședință să fie consemnată în cartea de identitate. În cazul contractului de comodat, acesta este considerat „tolerare în spațiu”.

(2) Dovedirea stării civile și componenței familiei se va face prin copie după actele oficiale de stare civilă eliberate de autoritățile statutului în domeniu. Persoanele aflate în întreținere, altele decât membrii familiei, dacă este cazul, vor fi dovedite prin sentință judecătorească privind

obligația întreținerii sau prin contract de întreținere autentificat notarial, cu îndeplinirea prevederilor din art. 499 Noul cod civil.

Art. 17. Solicitarea de locuință pentru tineri, destinată închirierii construită prin programul A.N.I., se ia în evidență pe bază de cerere tip -- model anexa nr.1, completată și semnată de titularul cererii de locuință numai individual și în nume propriu, care trebuie să se înscrie în condițiile prevăzute la art. 13, 14, 15 din prezentul regulament. Cererea se depune la Registratura Primăriei, iar centralizarea și evidența cererilor se asigură de către funcționarul de specialitate „Spațiu locativ” din cadrul Direcției Administrarea Patrimoniului.

Art. 18. În anul în care este prevăzut a se da în folosință noi unități locative construite prin ANI, sau se epuizează Lista de prioritate pentru acordarea locuințelor A.N.I. din tranșa anterioară, Consiliul local va actualiza și completa după caz, prezentul regulament, se va adopta GRAFICUL -- CALENDAR DE LUCRU a comisiei, în care va menționa în mod distinct și imperativ termenul limită până la care se depun dosarele de către solicitanții titulari de cerere. Comisia socială se menține în vigoare pentru analiza anuală a cererilor depuse și întocmirea listei de prioritate în noua ordine în vederea repartizării unităților locative devenite disponibile, chiar și în situația în care nu se mai construiesc alte locuințe prin programul A.N.I.

Art. 19. După stabilirea graficului -- calendar de lucru, fiecare solicitant va fi încunoștințat despre perioada de depunere sau după caz de actualizare a dosarului. Înștiințarea se face prin poștă de către inspectorul de specialitate „Spațiu locativ” din cadrul Direcției Administrarea Patrimoniului. Cererile depuse și înregistrate după data limită de depunerea dosarelor se vor ține în evidență separată și se vor analiza în perioada de finalizare a următoarei tranșe de locuințe A.N.I., când se va întocmi o nouă listă de prioritate în noua ordine rezultată din analiza dosarelor. În situația în care nu se mai construiesc locuințe prin ANI, lista de prioritate se va actualiza dacă sunt solicitări anuale în trimestrul întâi sau în momentul epuizării listei de repartizare anterioară, prin analizarea și procesarea cererilor depuse ulterior listei de prioritate, stabilindu-se o nouă ordine de prioritate în vederea repartizării unităților locative ce vor deveni disponibile din cele construite și repartizate anterior. Noua listă de prioritate va fi aprobată în Consiliul local.

Art. 20. Dosarul solicitantului va cuprinde documentele prevăzute în **anexa nr. 2** la prezentul regulament și se va depune la Direcția Administrarea Patrimoniului -- Spațiu Locativ. Evidența primirii dosarelor se va ține într-un registru anume destinat.

Art. 21. După data limită de depunere a dosarelor de către solicitanții de locuințe, comisia socială de analiză va proceda la studierea acestora pe baza „**CRITERIILOR – CADRU pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii**” (anexa nr. 3 la prezentul regulament) **punctul A „Criterii de acces la locuință”** art. 13 - 15 din prezentul regulament.

Art. 22. Dosarele care se încadrează în prevederile punctului A „Criterii de acces la locuință” din anexa nr. 3 se vor înscrie pe „**LISTA SOLICITANȚILOR CARE AU ACCES LA LOCUINȚĂ**” – model anexa nr.4 .

Art. 23. Dosarele care nu se încadrează în prevederile punctului A „Criterii de acces la locuință” din anexa 3, se vor înscrie pe „**LISTA SOLICITANȚILOR CARE NU AU ACCES LA LOCUINȚĂ**”- model anexa nr. 5 – evidențiindu-se în mod distinct motivul pentru care nu au acces.

Art. 24. Comisia de analiză, prezintă Consiliului local listele prevăzute la art. 22 și 23, iar pentru “Lista solicitanților care au acces la locuință” se fac și propuneri privind ordinea și modul de soluționare a cererilor luându-se în considerare folosirea spațiului locativ existent, precum și cel nou construit(dacă este cazul). Listele prevăzute la art. 22 și 23 vor fi date publicității prin afișarea la un loc accesibil publicului.

Art. 25. Pentru fiecare solicitant aflat pe “Lista solicitanților care au acces la locuință” se va întocmi de către referentul de specialitate cu spațiul locativ „**FIȘA SOLICITANTULUI DE LOCUINȚĂ A.N.L.**” – model anexa nr. 6.

Art. 26. Pe baza datelor din „**Fișa solicitantului de locuință A.N.L.**” (anexa nr. 6) și documentelor aflate la dosar, Comisia socială de analiză va analiza fiecare solicitare în parte și va acorda punctajul pe baza „**Criteriilor de ierarhizare stabilite prin punctaj - punctul B din Criteriile-cadru**” (anexa nr.3) întocmindu-se „**FIȘA DE CALCUL A PUNCTAJULUI**” - model anexa nr. 8.

Art. 27. (1) În urma acordării punctajului și pe baza studiului documentației din dosare, comisia socială de analiză întocmește „**LISTA DE PRIORITYATE PENTRU ACORDAREA LOCUINȚEI A.N.L.**” – model anexa nr. 9. Solicitanții se trec pe lista de prioritate în ordinea descrescătoare a punctajului cumulat obținut, iar la punctaj egal departajarea se face în funcție de situația locativă, 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** luând în considerație data efectivă a înregistrării cererii (zi/lună/an), având în acest caz, prioritate solicitantul a cărui cerere are vechimea cea mai mare.

(2) În cazul în care departajarea nu se poate efectua nici în baza acestor criterii, au prioritate solicitanții care au punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (stare civilă + stare de sanatate la data analizării dosarului).

(3) Verificarea îndeplinirii criteriilor de departajare prevăzute la alin. (1) și (2) se va realiza de către funcționarii din cadrul Serviciului Public Asistență Socială, desemnați prin Dispoziția Primarului, care vor efectua ancheta socială și vor întocmi „**FIȘA DE ANCHETĂ SOCIALĂ**” – model anexa nr. 7.

Art. 28. Lista de prioritate se stabilește la darea în folosință a unor noi unități locative sau anual precum și în momentul epuizării listei de repartizare anterioare, în situația în care nu se mai construiesc locuințe pentru tineri destinate închirierii prin programul A.N.L. La întocmirea noii liste de prioritate se vor procesa: cererile depuse ulterior datei de preluare a dosarelor pentru care a fost întocmită lista de prioritate; dosarele procesate care nu au întrunit punctajele necesare înscrierii pe lista de repartizare reactualizată; precum și cererile din anii anteriori pentru care nu au fost depuse dosare dar solicitanții au menționat că mențin cererea pentru o altă tranșă de locuințe construite prin A.N.L. Cererile și dosarele aflate în evidență la data scadentă pentru depunerea/reactualizarea dosarelor potrivit art. 19 și pentru care nu s-a depus/reactualizat dosarul se consideră soluționate prin renunțarea tacită a solicitantului și nu se mai iau în procesare la întocmirea următoarei liste de prioritate.

Art. 29. Lista de priorități se va întocmi în mod unitar în ordinea descrescătoare a punctajului. Repartizarea locuințelor se va face pe baza „**Listei de repartizare**” ținându-se cont de punctajul din lista de priorități în ordinea descrescătoare a numărului de camere în funcție de opțiunea solicitantului privind numărul de camere, evitându-se repartizarea unor spații excedentare, având **prioritate în repartizarea locuințelor de la parter persoanele cu dizabilități** (dacă acestea sunt consemnate în lista de repartizare). În cazul în care se epuizează listele pentru un anumit număr de camere locuințele vacante cu același număr de camere pot fi oferite solicitanților de pe listele cu un alt număr de camere.

Art. 30. **Lista de priorități** întocmită potrivit prevederilor art. 28 și 29 **se supune aprobării Consiliului local**, după care se dă publicității prin afișare la un loc accesibil publicului.

CAP. IV. REPARTIZAREA LOCUINTELOR

Art. 31. „**LISTA DE REPARTIZARE A LOCUINTELOR**” – model anexa nr.10 – se întocmește prin preluarea solicitanților înscriși în lista de prioritate stabilită potrivit art. 29 rămasă definitivă după soluționarea eventualelor contestații, în limita numărului de unități locative disponibile pentru închiriere. Lista de repartizare se întocmește separat pe număr de camere solicitat prin cerere, în ordinea descrescătoare a punctajului cumulativ obținut și a poziției din lista de prioritate. Lista de repartizare va fi dată publicității prin afișare la un loc accesibil publicului, aceasta fiind definitivă și dând dreptul solicitantului să-i fie atribuită o locuință A.N.L.

Art. 32. La data repartizării locuințelor solicitanții acestora **au obligația să reconfirme îndeplinirea criteriilor de acces** la locuințele pentru tineri destinate închirierii – prin înscrierea pe cererea de solicitare a formulei ”reconfirm/nu reconfirm” îndeplinirea criteriilor de acces la locuință rezultate din documentele aflate la dosar”, data și semnătura.

Art. 33. În cazul dării în folosință a unor unități locative noi, repartizarea efectivă a locuinței către solicitant se va face prin convocarea tuturor beneficiarilor în ședință publică deschisă și punerea la dispoziție a schiței de amplasare a unităților locative pe baza căreia vor opta în ordinea descrescătoare a punctajului și numărului de camere solicitat pentru individualizarea locuinței (imobil; scară; etaj; apartament) pentru care va primi **formularul de REPARTIȚIE – model anexa nr.11** în baza căruia se va încheia contractul de închiriere, de către S.C. "Apă Termic Transport S.A." În situația în care în acel an nu se construiesc locuințe noi, repartiția către solicitant se va face prin convocarea telefonică/în scris și apoi prin atribuirea locuinței eliberate de către vechiul chiriaș, în ordinea descrescătoare a punctajului și numărului de camere solicitat, repartiție pentru care va primi formularul din anexa nr. 11.

Art. 34. Locuințele pentru tineri destinate închirierii, pentru care au fost reziliate de drept contractele de vânzare cu plata în rate, se repartizează de către Comisia socială de analiză, pe baza Listei de repartizare, următorului solicitant.

Art. 35. În proporție de cel mult 20 % din numărul de locuințe construite conform prevederii Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare, vor fi distribuite persoanelor evacuate, ca urmare a aplicării legilor de restituire, în condițiile statuate de art. 1 din O.U.G. nr. 68/2006.

CAP. V. CONTESTAȚII ȘI MOD DE SOLUȚIONARE

Art. 36. Contestațiile cu privire la acordarea priorităților se vor adresa Primarului, în termen de 7 zile de la aflșarea listelor prevăzute la art. 22, 23, 27 și 31 din prezentul regulament.

Art. 37. Contestațiile vor fi soluționate în termen de 15 zile de la data înregistrării acestora, de către o comisie constituită prin Dispoziția Primarului Municipiului Sighișoara.

CAP. VI. ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR CONSTRUIE PRIN A.N.L.

Art. 38. În termen de cel mult 15 zile de la primirea repartiției beneficiarii de locuințe vor depune la S.C. "Apă Termic Transport S.A." - Birou locativ, documentația necesară încheierii contractului de închiriere.

Art. 39. Contractul de închiriere, reprezintă acordul dintre administratorul fondului locativ și beneficiarul repartiției de locuință construită prin A.N.L., în condițiile prezentului regulament denumit chiriaș, consemnat în formă scrisă. La baza închirierii contractului vor sta prevederile legale în domeniul spațiului locativ, în vigoare la data încheierii contractului. În situația apariției

unor noi acte normative și /sau modificarea și completarea celor existente, prevederile acestora vor fi notificate prin acte adiționale la contractul de închiriere.

Art. 40. Contractele de închiriere inițiale 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, precum și actualizarea anuală a cuantumului chiriei pentru toți chiriasii potrivit art. 8 alin. 7 din Legea 65 /2016. După expirarea contractului inițial, **prelungirea contractului se realizează la cerere și se face succesiv pe o perioadă de 1 an prin recalcularea chiriei.** La data prelungirii contractului, 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 Sighișoara sau a unității în care își desfășoară activitatea în Sighișoara. 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 mp, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 41. Chiria se stabilește **anual** de către autoritățile administrației publice locale și va acoperi cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, recuperarea investiției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, precum și o cotă de maximum 1%. Cota de maximum 1% se aplică la valoarea de înlocuire a locuinței, stabilită conform Hotărârii Guvernului nr. 962/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Art. 42. Părțile pot prelungi de comun acord contractul, la data expirării sale, dar numai la cererea chiriașului înaintată în scris, cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea contractului.

Art. 43. Chiriașul este obligat să părăsească locuința în termen de 30 de zile de la data expirării termenului contractual, dacă locațiunea nu s-a reînnoit. Chiriașul este obligat să plătească întreaga chirie, precum și toate cheltuielile pentru servicii și întreținere, aferente perioadei în care a ocupat efectiv locuința.

Art. 44. Cedarea dreptului de folosință a locuinței (subînchirierea), repartizată conform Listei de repartiție către titularul contractului de închiriere este interzisă, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

Art. 45. Chiriașii unei locuințe din fondul locativ construit prin A.N.L., nu pot beneficia de atribuirea unei alte locuințe din fondul locativ respectiv. Titularii de contracte de închiriere 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, în situații temeinic justificate, la prelungirea contractului de închiriere legal prevăzut sau în cazuri excepționale pe parcursul derulării contractului, cu aprobarea proprietarului după analizarea situației în comisia socială și avizul acesteia, după verificarea documentelor atașate și prin recalcularea chiriei. Sunt considerate situații temeinic justificate situațiile în care:

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

Art. 46. 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.

Art. 47. Comisia socială poate dispune ca în situații temeinic justificate, cu respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Codului Civil, schimbul de locuințe se poate realiza și între unități administrativ-teritoriale diferite, cu acordul ambelor autorități ale administrației publice locale care dețin locuințele în administrare dacă chiriasul și-a schimbat locul unde își desfășoară activitatea într-o altă unitate administrativ-teritorială.

Art. 48. De asemenea contractul poate fi reziliat în condițiile prevăzute de actele normative în vigoare ce reglementează activitățile în domeniul spațiului locativ.

Art. 49. În cazul în care proprietarul/ administratorul fondului locativ constată că un chiriaș dispune de un spațiu excedentar, sau o unitate locativă pentru care nu poate suporta chiria și cheltuielile de întreținere dovedite prin întârzieri repetate și sume mari, raportate la veniturile familiei, se poate dispune schimbul de locuință cu un spațiu adecvat și cheltuieli suportabile la data prelungirii contractului sau în cazuri excepționale pe parcursul derulării acestuia.

Art. 50. Chiriașii imobilelor construite prin A.N.L. și administrate de S.C. "Apă Termic Transport S.A.", se pot asocia în scopul reprezentării intereselor lor în raporturile cu proprietarul/ administratorul fondului locativ precum și cu alte persoane juridice sau persoane fizice, ori pot mandata un reprezentant recunoscut și împuternicit de către proprietarul/administratorul imobilului. Aceștia își vor orienta activitatea potrivit prevederilor Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și a normelor metodologice de aplicare a acesteia.

Art. 51. Anexele nr. 1-11 fac parte integrantă din prezentul regulament.

Întocmit,

DIRECȚIA ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI

Director executiv,

Carmen Morar



Anexa nr. 1

Către,

Municipiul Sighișoara
Direcția Administrarea Patrimoniului – Spațiu Locativ

Subsemnatul/a _____ născut la data de _____, având actul de identitate C.I./B.I. seria _____, nr. _____, cu domiciliul/reședința actual(ă) în localitatea _____ str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, număr telefon _____, adresa e-mail _____, chiriaș / tolerat în spațiu, proprietarul spațiului fiind _____ Starea civilă _____ Număr de membri în familie _____ și alte persoane aflate în întreținere _____ Sunt de profesie _____ cu locul de muncă în localitatea _____ la (instituția, societatea, unitatea) _____

Solicit să fiu luat în evidență pentru repartizarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii construite prin A.N.I. Număr de camere solicitat _____

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

Data _____

Semnătura _____

**ACTE NECESARE ÎNTOCMIRII DOSARULUI
PENTRU LUAREA ÎN EVIDENȚĂ ÎN VEDEREA OBTINERII UNEI LOCUINȚE
ÎN BLOCURILE CONSTRUIE PRIN A.N.L.**

1. Cerere pentru luarea în evidență în vederea obținerii unei locuințe în blocurile construite prin A.N.L., care să cuprindă și o descriere a situației locative actuale (titlul deținerii, structura locuinței, numărul de persoane care locuiesc în spațiul respectiv);
2. Copia cărții de identitate (soț/soție);
3. Actele de stare civilă a tuturor membrilor familiei (certificat de naștere, certificat de căsătorie, certificat de deces, sentința de divorț);
4. Hotărâre de plasament, încredințare sau adopție, dacă este cazul;
5. Acte doveditoare din care să rezulte că solicitantul provine din case de ocrotire socială, dacă este cazul;
6. Acte doveditoare din care să rezulte că solicitantul are în întreținere și alte persoane în afara copiilor, dacă este cazul;
7. Cazier judiciar (soț/soție);
8. Diplome de studii (soț/soție);
9. Adeverință de la locul de muncă cu venitul net (soț/soție);
10. Declarație pe propria răspundere autenticată, din care să rezulte că nu a deținut și nu deține o altă locuință în proprietate și/sau nu este beneficiarul unei alte locuințe cu chirie proprietate de stat/prorietate a unității administrativ-teritoriale/a unității în care își desfășoara activitatea, în localitatea în care solicită locuința;
11. Contract de închiriere sau proprietate (extras C.F., contract de vânzare-cumpărare) al spațiului ocupat în prezent, din care să rezulte suprafața locuibilă;
12. Certificat medical din care să rezulte boala de care suferă solicitantul/un alt membru al familiei sau aflat în întreținere, care necesită însoțitor.

Anexa nr. 3

CRITERII – CADRU

pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor pentru tineri destinate închirierii (conform H.G. nr. 962 / 2001 cu modificările și completările ulterioare)

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 36 de luni de la împlinirea acestei vârste. Cererea de locuință se efectuează numai individual și în nume propriu.

2. Titularul cererii de locuință și ceilalți membri ai familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - trebuie să nu dețină și să nu fi deținut o altă locuință în proprietate și/sau să nu fie beneficiarul unei alte locuințe cu chirie, proprietate de stat, proprietatea a unității administrativ – teritoriale sau a unității în care-și desfășoară activitatea în raza administrativ – teritorială a municipiului Sighișoara. Acte doveditoare: declarații autentificate 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, precum și 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 dependențele, dotările și utilitățile comune. De asemenea, restricția nu se aplică în situația în care titularul cererii de locuință și ceilalți membri ai familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia dețin, alături de alte persoane, cote-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii.

3. Solicitantul – titular de cerere de locuință va putea beneficia de repartizarea unei locuințe destinate închirierii doar dacă își desfășoară activitatea pe raza administrativ – teritorială a municipiului Sighișoara, unde sunt amplasate locuințele.

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 și cuprinse în programul de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii.

NOTĂ: Lista de priorități se stabilește anual precum și în momentul epuizării listei de repartizare anterioare ori de câte ori este nevoie, conform graficului calendar aprobat de Consiliul Local. Solicitanții înscriși în lista de priorități care îndeplinesc toate criteriile de acces la locuințe și care nu pot beneficia de repartizarea unei locuințe în limita fondului disponibil în anul respectiv, pot

primii 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 fondul locativ privat 10 pct
1.2. Tolerat în spațiu 7 pct
1.3. Suprafața locuibilă deținută (cu chirie, tolerat în spațiu) - mp/locatar - :
a. mai mare de 15 mp. și până la 18 mp inclusiv5 pct
b. mai mare de 12 mp și până la 15 mp inclusiv 7 pct
c. mai mare sau egală cu 8 mp și până la 12 mp inclusiv.....9 pct
d. mai mică de 8 mp 10 pct

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 cap. A pct. 2.

2. STAREA CIVILĂ ACTUALĂ

- 2.1. Stare civilă:
a. Căsătorit10 pct
b. Necăsătorit 8 pct
- 2.2. Număr de persoane în întreținere:
a. Copii
1 copil2 pct
2 copii3 pct
3 copii4 pct
4 copii5 pct
> 4 copii5 pct. + 1 pct pentru fiecare copil
b. alte persoane, indiferent de numărul acestora 2 pct

3. STAREA DE SĂNĂTATE ACTUALĂ

Boala de care suferă solicitantul, un alt membru al familiei sau aflat în întreținere necesită, potrivit legii, însoțitor sau o cameră în plus2 pct

4. VECHIMEA CERERII SOLICITANTULUI

- 4.1. până la 1 an1 pct.
4.2. între 1 și 2 ani3 pct.
4.3. între 2 și 3 ani 6 pct

- 4.4. între 3 și 4 ani..... 9 pct
 4.5. pentru fiecare an peste 4 ani4 pct

5. NIVEIUL DE STUDII ȘI /SAU PREGĂTIRE PROFESIONALĂ

- 5.1. fără studii și fără pregătire profesională 5 pct.
 5.2. cu școală generală, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă.....8 pct.
 5.3. cu studii medii, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă.....10 pct.
 5.4. cu pregătire profesională, prin studii medii sau profesionale de specialitate și/sau prin studii superioare de scurtă durată.....13 pct.
 5.5. cu studii superioare.....15 pct.

NOTĂ: 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 pct.
 6.2. tineri care au adoptat sau adoptă copii10 pct.
 6.3. tineri evacuați din case naționalizate 5 pct.

7. VENITUL MEDIU BRUT LUNAR/MEMBRU DE FAMILIE

- 7.1. mai mic decât salariul minim pe economie 15 pct.
 7.2. între salariul minim pe economie și salariul mediu brut pe economie..... 10 pct.

NOTĂ:

- Criteriile de ierarhizare stabilite prin punctaj se aplică numai solicitanților de locuință care au îndeplinit în totalitate criteriile specificate la capitolul A de mai sus;
 - În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați 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 funcție de vechimea cererii solicitantului, luând în considerație data efectivă a înregistrării cererii (zi/lună/an), având prioritate, în acest caz solicitantul a cărui cerere are vechimea 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).

Anexa nr. 4

MUNICIPIUL SIGHIȘOARA
Consiliul Local

**LISTA SOLICITANȚILOR
care au acces la locuință**

(prin îndeplinirea prevederilor pct. A din criteriile – cadru anexa nr.3)

Nr. ctr	Nume	Adresa	Nr. dosar	Data depunere dosar	Observații

COMISIA SOCIALĂ DE ANALIZĂ

A+nexa nr. 5

MUNICIPIUL SIGHISOARA
Consiliul Local

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

Nr. ctr	Nume	Adresa	Nr. dosar	Data depunere dosar	Observații

COMISIA SOCIALĂ DE ANALIZĂ

Anexa nr. 6

MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

Direcția Administrarea Patrimoniului - Spațiu locativ

FIȘA SOLICITANTULUI DE LOCUINȚĂ A.N.L.

Dosar nr. _____

Numele și prenumele solicitantului _____

Vârsta (în ani la data depunerii cererii) _____

Adresa _____

Situația locativă:

- chiriaș în spațiu din fond locativ privat _____

- tolerat în spațiu _____

Suprafața locuibilă deținută m.p./locatar _____

Starea civilă:

- căsătorit _____

- necăsătorit _____

Starea de sănătate:

- fără probleme de sănătate _____

- afecțiuni ale solicitantului sau membrului de familie care necesită însoțitor sau o cameră în plus

Data depunerii cererii: _____

Numărul de camere solicitat _____

Nivelul de studii și /sau pregătire profesională _____

Locul de muncă și localitatea unde-și desfășoară activitatea _____

Situații locative sau sociale deosebite:

- provenit din case de ocrotire socială _____

- a adoptat sau adoptă copii _____

- evacuat din case naționalizate _____

Alte notificări: _____

Întocmit,

Anexa nr. 7

MUNICIPIUL SIGHIȘOARA
Compartimentul de asistență socială

FIȘA DE ANCHETĂ SOCIALĂ

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

Numele și prenumele: _____

Adresa: _____

2. Situația locativă:

- chiriaș în spațiu din fondul locativ privat:

- tolerat în spațiu: "

3. Starea civilă:

- căsătorit:

- necăsătorit:

- alte situații: _____

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

Nr. ctr.	Nume și prenume	Calitate
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		

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

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

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

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

d) mai mică de 8 m.p. _____

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

Data _____

Întocmit,

Luat la cunoștință.

Anexa nr. 8

FIȘA DE CALCUL
a punctajului total conform Pct. B. criteriilor – cadru anexa nr.3

Dosar nr. _____

Titular _____

CRITERII PUNCTAJ ETALON ACORDAT

1. SITUAȚIA LOCATIVĂ

- 1.1. Chiriaș în spațiu din fondul locativ privat
- 1.2. Tolerat în spațiu - 7
- 1.3. Suprafața locuibilă deținută m.p./ locatar
 - a. Mai mare de 15 mp. și până la 18 mp. inclusiv - 5
 - b. Mai mare de 12 mp și până la 15 mp. inclusiv - 7
 - c. Mai mare sau egală cu 8 mp. și până la 12 mp. inclusiv - 9
 - d. Mai mică de 8 mp. - 10

2. STAREA CIVILĂ ACTUALĂ

- 2.1. Starea civilă:
 - a. căsătorit - 10
 - b. necăsătorit - 8
- 2.2. Număr persoane în întreținere:
 - a. copii- 1 copil - 2
 - 2 copii - 3
 - 3 copii - 4
 - 4 copii - 5
 - Peste 4 copii – 5 pct. și câte 1 pct. pentru fiecare copil - 5 + ...
 - b. alte persoane, indiferent de numărul acestora - 2

3. STAREA DE SĂNĂTATE

(necesită îngrijitor sau 1 cameră în plus) - 2

4. VECHIMEA CERERII

- 4.1. până la 1 an - 1
- 4.2. între 1 și 2 ani -3
- 4.3. între 2 și 3 ani - 6
- 4.4. între 3 și 4 ani - 9
- 4.5. pentru fiecare an peste 4 ani - 4

5. NIVELUL DE STUDII ȘI/SAU PREGĂTIRE PROFESIONALĂ

5.1. fără studii și pregătire profesională - 5

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

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

5.4. cu pregătire profesională, prin studii medii sau profesionale de specialitate și/au SSD - 13

5.5. cu studii superioare - 15

6. SITUAȚII LOCATIVE SAU SOCIALE DEOSEBITE

6.1. tineri din case de ocrotire socială care au 18 ani - 15

6.2. tineri care au adoptat sau adoptă copii - 10

6.3. tineri evacuați din case naționalizate - 5

7. VENITUL MEDIU BRUT LUNAR/MEMBRU DE FAMILIE

7.1. mai mic decât salariul minim pe economie - 15

7.2. între salariul minim pe economie și salariul mediu brut pe economie - 10

TOTAL PUNCTAJ OBȚINUT: _____

COMISIA SOCIALĂ DE ANALIZĂ

Anexa nr. 9

MUNICIPIUL SIGHIȘOARA
Consiliul local

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

Nr. ctr.	Nume	Adresa	Punctaj	Data cererii	Nr. camere	Obs.

COMISIA SOCIALĂ DE ANALIZĂ

Anexa nr. 10

MUNICIPIUL SIGHIȘOARA
Consiliul local

LISTA DE REPARTIZARE
a locuințelor pentru tineri în regim de închiriere construite prin A.N.L.

Apartament cu camere

Nr. ctr.	Nume	Adresa	Nr. dosar	Punctaj	Obs.

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

COMISIA SOCIALĂ DE ANALIZĂ

Anexa nr. 11

MUNICIPIUL SIGHIȘOARA
Consiliul local

REPARTIȚIE

Nr. _____ din _____

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Sighișoara nr. _____ din _____ s-a repartizat cu titlul de închiriere locuința construită prin A.N.L. situată în _____ str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____ et. _____ ap. _____ Domnului/ Doamnei _____ titular al dosarului de locuință A.N.L. nr. _____

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

COMISIA SOCIALĂ DE ANALIZĂ

CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE

pe suprafețele cu destinația de locuință

I. Părțile contractului

Art.1 Între S. C. "Apă Termic Transport" S. A. în calitate de administrator al fondului locativ de stat cu sediul în Albești, str. Calea Baraților, nr. 11 jud. Mureș, înscrisă la O.R.C. Târgu Mureș sub nr. J 26/229/30.03.1998, având C.I.F. RO 1225869 și Cont IBAN RO69 RNCB 0191 0156 3771 0001, deschis la BCR Sighișoara, telefon 0265-774993 și fax 0265- 772487, reprezentată prin director general - ing. Oprea Mircea Țonu și director economic Ferezan Claudiu Aurelian,

și

dl. (dna)

având CNP

legitimată prin BI/CI seria

nr., eliberat la data de, de

dl. (dna)

având CNP

legitimată prin BI/CI seria

nr., eliberat la data de, de

în calitate de chiriaș. în temeiul prevederilor art.1.777 - 1.835 Cod Civil. a Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare și al repartiției nr. din, emisă de Comisia Socială de Analiză a Consiliului Local al Municipiului Sighișoara, a intervenit prezentul contract.

II. Obiectul închirierii

Art.2 Obiectul contractului este obținerea folosinței locuinței situată în Sighișoara, str., nr., bl., sc., et., ap., județul Mureș, compusă din camere în suprafață de mp. (camera mp., camera mp., camera mp., camera mp.), dependințe în suprafață de: baie mp., bucătărie mp., wc mp., antreu mp., debara mp., cămară mp., boxă mp., hol mp., pivniță mp. și mp. curte/grădină, folosite în exclusivitate, și folosite în comun.

Art.3 Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membrii familiei. Membrii familiei vor fi trecuți separat în fișa locativă, ce face parte integrantă din prezentul contract și vor fi ținuți solidar cu titularul contractului, pe durata folosinței exercitate pentru oricare din obligațiile izvorâte din contract.

Art.4 Locuința descrisă la **Art.1** se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire încheiat între părți, care face parte integrantă din contract.

III. Durata contractului

Art.5 Presentul contract se încheie pe o perioadă determinată de 5 ani, și începe de la data de _____ până la data de _____.

Art.6 Părțile pot prelungi de comun acord contractul, la data expirării sale, dar numai la cererea chiriașului înaintată în scris, cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea contractului.

Art.7 Prolungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte un an.

Art.8 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.

Art.9 Chiriașul este obligat să părăsească locuința în termen de 30 zile de la data expirării termenului contractual, dacă locațiunea nu s-a reînnoit. Chiriașul este obligat să plătească întreaga chirie, precum și toate cheltuielile pentru servicii și întreținere, aferente perioadei în care a ocupat efectiv locuința.

IV. Chiria aferentă locuinței închiriate

Art.10 Chiria lunară, aferentă locuinței închiriate este de _____ lei calculat în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul anexată, și care face parte integrată din contract.

Art.11 Chiria se stabilește anual de către autoritățile administrației publice locale și va acoperi cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, recuperarea investiției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, precum și o cotă de maximum 1%.

Art.12 Quantumul chiriei lunare se va recalcula pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani, în conformitate cu prevederile legale.

Art.13 Chiria se datorează începând cu data de _____ și se achită în numerar, la casieria unității, până la data de 10 a lunii următoare.

Art.14 Neplata la termen a chiriei atrage după sine o penalitate de 0,1% /zi din suma datorată, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma devine exigibilă.

Art.15 În caz de neplată, executarea silită se va face în baza prezentului contract de închiriere, care constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite, precum și în privința obligației de restituire a locuinței în condițiile art.1.798, 1.809 (2) Cod Civil.

Art.16 În cazul unui proces de evacuare, chiriașul este obligat la plata chiriei până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate până la aceea dată.

V. Obligațiile părților

Art.17 Locatorul se obligă:

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe durata închirierii locuinței;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri);
- să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirilor;
- să participe cu cota parte ce-i revine la reparațiile imobilului.

Art.18 Chiriașul se obligă:

- să ia în primire locuința închiriată;

- să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau înlocuire a elementelor de construcție și instalații din folosința exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii, dacă persoanele care au produs degradarea 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;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și în părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- să asigure, în perioada sezonului rece, în interiorul locuinței o temperatură care să nu contribuie la degradarea apartamentului prin apariția fenomenului de condens, mușegai etc.;
- să permită examinarea bunului de către locator la intervale de timp rezonabile, fără ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului;
- să predea la mutarea din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;
- să nu subînchirieze locuința; încălcarea acestei obligații atrage după sine rezilierea contractului;
- să-și plătească cheltuielile legate de consumul de curent, gaz, apă, canal, salubritate, energie termică, apă caldă menajeră, cheltuieli pentru curățirea părților comune, cheltuieli de administrare.
- după încheierea contractelor de închiriere, chiriașii au obligația să transmită 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.

VI. Rezilierea, denunțarea și încetarea contractului

Art.19 Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

- a) la cererea chiriașului atunci când:
 - locatorul nu își execută obligațiile născute din prezentul contract;
 - imposibilitatea folosirii bunului este parțială, iar chiriașul nu optează pentru reducerea proporțională a chiriei.
- b) la cererea administratorului/locator atunci când:
 - chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 2 luni consecutiv;
 - chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință, au 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;
 - chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință, fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobilele aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune;
 - chiriașul nu își execută obligațiile născute din prezentul contract;
- c) de drept, atunci când chiriașul a subînchiriat locuința.

Art.20 Denunțarea unilaterală a contractului înainte de termenul stabilit se face de către chiriaș cu respectarea termenului de preaviz de 60 de zile.

