

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea Regulamentului privind închirierea locuințelor sociale, a locuințelor de tip ANL, a locuințelor din fondul locativ de stat, a spațiilor destinate sediilor partidelor politice, precum și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință aflate în proprietatea Municipiului Târgu Jiu și stabilirea cuantumului chiriilor și a Regulamentului privind organizarea și funcționarea Comisiei Sociale

Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu, județul Gorj,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr. 66/26.11.2024;
- Referatul de aprobare nr. 308514/26.11.2024 al Primarului Municipiului Târgu Jiu;
- Raportul nr. 313212/03.12.2024 și referatul nr. 321513/16.12.2024 ale Direcției evidența patrimoniului și fond locativ;
- Anunțul nr. 313904/03.12.2024 referitor la deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a unui proiect de hotărâre;
- Procesul verbal nr. 313906/03.12.2024 privind publicarea pe site-ul Primăriei Municipiului Târgu Jiu a proiectului de hotărâre nr. 66/26.11.2024;
- H.C.L. nr. 15/15.11.2024 prin care s-a aprobat componența Comisiei Sociale de analizare a cererilor pentru obținerea unei locuințe sociale/locuințe din fondul locativ de stat/locuințe construite prin Agenția Națională pentru Locuințe și de stabilire a listelor de priorități în soluționarea acestora;
- Avizele comisiilor de specialitate;
- Prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Ordonanței nr. 24/2024 pentru modificarea și completarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Prevederile Hotărârii Guvernului nr. 962/2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Prevederile Ordonanței de Urgență nr. 55/24.06.2021 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Prevederile Hotărârii nr. 1174/28.10.2021 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, s-a stabilit modalitatea de determinare a cuantumului lunar al chiriei aferente locuințelor pentru tineri destinate închirierii, locuințe ce fac obiectul proprietății private a statului și care se află în administrarea autorităților publice locale;
- Prevederile Legii nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 253/2022 pentru modificarea și completarea Legii locuinței nr. 114/1996;
- Prevederile Hotărârii nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996;
- Prevederile Ordonanței de Urgență nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, actualizată, cu modificările și completările

ulterioare;

- Prevederile Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală;
- Prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 26, alin. (1), alin. (2), alin. (3) din Legea nr. 334/2006 privind finanțarea activității partidelor politice și a campaniilor electorale*, republicată;
- Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Prevederile art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (7) lit q) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 139, alin. (1) coroborat cu art. 196, alin. (1), lit. a) in O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă **Regulamentul privind închirierea locuințelor sociale, a locuințelor de tip ANL, a locuințelor din fondul locativ de stat, a spațiilor destinate sediilor partidelor politice, precum și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință aflate în proprietatea Municipiului Târgu Jiu și stabilirea cuantumului chiriilor**, prevăzut în **Anexa nr. 1, respectiv Anexele 1.1 – 1.6 la acesta, părți integrante ale prezentei hotărâri.**

Art.2 Se aprobă **Regulamentul privind organizarea și funcționarea Comisiei Sociale**, prevăzut în **Anexa nr. 2, respectiv Anexele 2.1 – 2.3 la acesta, părți integrante ale prezentei hotărâri.**

Art.3 Începând cu intrarea în vigoare a prezentei hotărâri, își încetează aplicabilitatea H.C.L nr. 123/27.03.2023 privind aprobarea regulamentelor, documentelor cadru și cuantumului chiriilor, necesare aplicării legislației actualizată referitoare la organizarea și funcționarea A.N.L. și a Legii locuinței, precum și H.C.L. nr. 597/31.10.2022 privind organizarea și funcționarea Comisiei de Fond Locativ, precum și orice alte prevederi contrare.

Art.4 Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Direcția evidența patrimoniului și fond locativ și membrii Comisiei Sociale.

Art.5 Prezenta hotărâre se comunică Direcției juridice, registrul agricol, cadastru, Direcției evidența patrimoniului și fond locativ, membrilor Comisiei Sociale, Primarului Municipiului Târgu Jiu și Instituției Prefectului – Județul Gorj.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,


Bejinariu Ion-Bogdan

CONTRASEMNEAZĂ,

Secretar General al Municipiului Târgu Jiu,
exercitare cu caracter temporar,
Natalia Popescu

Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară publică a Consiliului Local din data de **18.12.2024**, cu un număr de **21 voturi pentru**, - vot împotriva, - vot abținere, exprimate din numărul total de **21 consilieri prezenți la ședință și din totalul de 21 consilieri în funcție.**

Târgu Jiu

Nr. 95 din 18.12.2024

Regulamentul privind închirierea locuințelor sociale, a locuințelor de tip ANL, a locuințelor din fondul locativ de stat, a spațiilor destinate sediilor partidelor politice, precum și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință aflate în proprietatea Municipiului Târgu Jiu și stabilirea cuantumului chiriilor

Art.1 Obiectul prezentului regulament și al anexelor la regulament îl constituie închirierea locuințelor sociale, a celor de tip ANL, a locuințelor din fondul locativ de stat, precum și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, aflate în proprietatea municipiului Târgu Jiu și stabilirea cuantumului chiriilor

Art.2 Prezentul regulament reglementează modul de închiriere a bunurilor imobile aflate în proprietatea publică sau privată a Municipiului Târgu Jiu și în administrarea Serviciului Fond Locativ din cadrul Direcției Evidența Patrimoniului și Fond Locativ.

Art.3 Serviciul Fond Locativ, ca structură organizatorică de specialitate a autorității contractante, prin respectarea și aplicarea legislației, încheie contractele de închiriere, respectiv CONTRACT DE ÎNCHIRIERE pentru suprafețe cu destinația de locuință de tip A.N.L. (Anexa nr. 1 la Regulament), CONTRACT DE ÎNCHIRIERE pentru suprafețe cu destinația de locuință (Anexa nr. 2 la Regulament), CONTRACT DE ÎNCHIRIERE pentru spații destinate sediilor partidelor politice (Anexa nr. 3 la Regulament), CONTRACT DE ÎNCHIRIERE pentru suprafețe cu altă destinație decât cea de locuință (Anexa nr. 4 la Regulament), CONTRACT DE ÎNCHIRIERE pentru suprafețe cu destinația de locuință socială (Anexa nr. 5 la Regulament) și stabilește chiria aferentă spațiilor închiriate în baza repartițiilor aprobate prin hotărâre de consiliu (Anexa nr. 6 la Regulament).

Art.4 Chiria pentru locuințele pentru tineri (ANL), destinate închirierii, al cărei model de calcul se stabilește prin normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, în baza valorii de investiție a construcției, va acoperi :

a) recuperarea investiției calculate din valoarea de investiție a construcției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, cu respectarea prevederilor art.8 alin. (9¹), care se virează în contul A.N.L.;

b) o cotă de maximum 1,5%, aplicată la valoarea de investiție a construcției, destinată administratorilor locuințelor pentru administrarea, întreținerea și reparațiile curente, precum și reparațiile capital, ce urmează a fi aprobată;

c) o cotă de maximum 0,5%, aplicată la valoarea de investiție a construcției, care se constituie venit al administratorilor locuințelor, care se aplică chirișilor care au împlinit vârsta de 35 de ani, cotă ce urmează a fi aprobată;

Art.5 În sensul prezentului Regulament se definesc următorii termeni:

Repartiție: act eliberat fiecărui beneficiar de locuință din fondul locativ de stat / locuință socială/locuință ANL, înscris în lista finală de priorități pentru repartizarea locuințelor, care cuprinde datele de identificare ale titularului repartiției și ale locuinței repartizate și în baza căreia se va încheia contractul de închiriere.

Contract de închiriere- contractul prin care o persoană, numită locator, se obligă să asigure unei alte persoane, numită locatar, folosința temporară, totală sau parțială a unui bun imobil, în schimbul unei sume de bani, numită chirie

Locuință - construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

Suprafață locuibilă - cuprinde suprafața dormitoarelor și a camerei de zi.

Dependențe - încăperile care, prin funcțiunile lor, asigură folosirea corespunzătoare a locuinței și anume: antreu, tindă, vestibul, hol, veranda, culoar, bucatărie, chicineta, oficiu, debara, camara, camera de baie, WC, spalatorie, uscatorie, pivnita, boxa, logie terasă și magazie din zid.

Suprafață construită pe locuință -suma suprafețelor utile ale încăperilor, logiilor, balcoanelor, precum și a cotei-părți din suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv

anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adaugă suprafața aferentă pereților interiori și exteriori ai locuinței

Criteriu - ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuințe (condiții de locuit, numărul copiilor auți în întreținere, starea de sănătate, vechimea cererii de locuință etc.)

Familie - în sensul prevederilor Legii nr.114/1996, prin familie se înțelege soțul, soția, copiii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună.

Locuința de serviciu - locuința destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Agencia Națională pentru Locuințe - instituție de interes public, cu atribuții în implementarea unor programe guvernamentale multianuale și în dezvoltarea de proiecte prin programe proprii, pentru construcția de locuințe și intervenții la construcțiile existente

Tinerii, în sensul prevederilor art. 8 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt persoane majore în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele Agenției Naționale pentru Locuințe, destinate închirierii, și care pot primi repartiție pentru locuință în cel mult 60 de luni de la împlinirea acestei vârste.

Specialiștii din învățământ sau sănătate, în sensul prevederilor art. 8 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt persoane majore care, indiferent de vârstă, pot depune cerere pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele Agenției Naționale pentru Locuințe, destinate închirierii în mod exclusiv specialiștilor din sănătate și/sau învățământ, dacă sunt angajați ai unităților din domeniile respective aflate pe raza unității administrativ-teritoriale în care sunt amplasate locuințele, și care nu dețin o locuință în proprietate pe raza unității administrativ-teritoriale respective.

Art.6 Pentru încheierea contractelor de închiriere pentru spațiile cu destinația de locuință se depune individual și în nume propriu o cerere, însoțită de actele mai jos menționate:

1. repartiția aprobată prin HCL;
2. actul de identitate al solicitantului, precum și al celorlalți membri ai familiei (original și copie);
3. certificat de căsătorie (original și copie);
4. certificat de naștere copii (original și copie);
5. adeverința de venit net lunar realizat pe ultimele 12 luni pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri /cupon de pensie/șomaj/ajutor social/indemnizație pentru creșterea copilului etc.;
6. declarație notarială care să ateste faptul că solicitantul cererii de locuință și ceilalți membri ai familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia:
 - a) nu dețin în proprietate o locuință;
 - b) nu au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990;
 - c) nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
 - d) nu dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat;
7. hotărâre judecătorească definitivă de încredințare a minorilor (original și copie, unde este cazul);
8. documente referitoare la starea de sănătate actuală a solicitantului sau a unui alt membru al familiei ori aflat în întreținere, certificat de handicap grav sau accentuat (unde este cazul);
9. certificat de atestare fiscală din care să rezulte că nu dețin bunuri imobile, emis de către Direcția Impozite și Taxe Târgu Jiu (toți membrii majori ai familiei solicitantului); în cazul în care domiciliul este în altă localitate, este necesar a se prezenta și certificat de atestare fiscală emis de primăria localității unde are domiciliul;
10. alte documente, după caz.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier,

Bejinaru Ion-Bogdan

CONTRASEMNEAZĂ,

Secretar General al Municipiului Târgu Jiu,

exercitare cu caracter temporar,
Natalia Popescu

U.A.T. Municipiul Târgu Jiu
Direcția Evidența Patrimoniului și Fond Locativ
Bd. Constantin Brâncuși, nr. 6, CUI RO 4956065 Tel. 0253.215.025 Fax 0253.214.472

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețe cu destinația de locuință
nr. _____ din _____

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1 Prezentul contract de închiriere se încheie între:

a) U.A.T. MUNICIPIUL TÂRGU JIU prin DIRECȚIA EVIDENȚA PATRIMONIULUI ȘI FOND LOCATIV, cu sediul în Municipiul Târgu Jiu, Bd. Constantin Brâncuși, nr. 6, parter, județul Gorj, CUI RO4956065, cont RO43TREZ33621A300530XXXX, reprezentată prin Primar,și Director Executiv al Direcției Evidența Patrimoniului și Fond Locativ, în calitate de **locator** și

b) _____
legitimată/legitimată cu CI seria _____ nr. _____, eliberat la data de _____, de către _____, CNP _____, în calitate de **locatar (chiriaș)**, în baza repartiției/cererii nr. _____ din data de _____, emisă de către _____.

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 2 (1) Obiectul contractului îl reprezintă închirierea locuinței, situată în Municipiul Târgu Jiu, Str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, Județul Gorj, compusă din _____ camere în suprafață de _____ mp, dependințe în suprafață de _____ mp, balcon în suprafață de _____ mp și teren în suprafață de _____ mp, conform anexei nr.1.

(2) Locuința va fi folosită exclusiv de locatari și de membrii familiei menționați în fișa suprafeței locative - anexa nr.1- parte integrantă din prezentul contract.

(3) Locuința se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire, încheiat între părțile contractante - anexa nr.2 - parte integrantă din prezentul contract.

CAPITOLUL III. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINTEI ÎNCHIRIATE

Art. 3 Chiria lunară, aferentă locuinței închiriate, este în sumă de _____ lei, calculată conform anexei nr.3 și se datorează începând cu data de

Art. 4 Chiria prevăzută în contract se va recalcula ori de câte ori, prin acte normative, se prevede acest lucru, precum și în cazul constatării unor erori de calcul. Recalcularea cuantumului chiriei este unilaterală și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează, respectiv de la data constatării erorii de calcul. Dacă eroarea provine din cauze neimputabile chiriașului, iar acesta a plătit o chirie mai mică decât cea legală, el va fi obligat la plata diferenței chiriei datorate, fără majorări. Când cauzele care au dus la stabilirea unei chirii mai mici sunt imputabile chiriașului, acesta va fi obligat să plătească diferența cu majorările prevăzute de normele legale în vigoare. Dacă chiriașul a plătit o chirie mai mare decât cea legală, diferența plătită în plus va fi socotită în contul chiriei viitoare.

Art. 5 (1) Chiria se achită în numerar la casieria Primăriei Municipiului Târgu Jiu sau prin virament bancar în contul RO43TREZ33621A300530XXXX , până la data de 15 ale lunii în curs.

(2) Pentru actualizarea anuală a cuantumului chiriei, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an, titularii contractelor de închiriere au obligația să transmită locatarului, documente din care să rezulte veniturile nete pe fiecare membru al familiei titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni.

(3) Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

(4) În caz de neplată, executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar locatarul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

CAPITOLUL IV. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 6 Termenul de inchiriere este de 5 ani , cu începere de la data de
pana la data de

Art. 7 La expirarea termenului, contractul de închiriere poate fi prelungit, cu acordul părților, prin act adițional, succesiv, pe perioade de câte 5 ani. În cazul în care, din diverse motive, locatarul nu se prezintă la expirarea termenului contractual pentru prelungirea contractului de închiriere, operează tacita relocațiune în condițiile prevăzute de art. 1810 Cod civil până la declanșarea procedurii de reziliere a contractului și evacuarea din spațiu.

CAPITOLUL V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 8 Obligațiile locatorului:

- a) să predea locatarului bunul dat în locațiune;
- b) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioară a clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare) ;
- c) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitatea clădirii.

Art. 9 Obligațiile locatarului:

- a) să verifice periodic instalația de gaze și să facă revizia centralei termice;
- b) să achite cheltuielile cu titlu de chirie în cuantumul și la termenele stabilite în contract;
- c) să achite lunar la asociația de locatari/proprietari cheltuielile de întreținere care rezultă din folosința locuinței;
- d) să folosească locuința închiriată potrivit destinației rezultate din prezentul contract;
- e) să efectueze reparațiile locative a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului;
- f) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor componente ale instalațiilor din spațiile de folosință exclusivă;
- g) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate ca urmare a utilizării necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, cu excepția cazului în care deteriorarea se datorează vechimii, defecțiunilor, viciilor de execuție, unei întâmplări neprevăzute, forței majore; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de către cei care au acces sau folosesc în comun elementele în construcție, instalațiile, obiectele și dotările aferente;
- h) să asigure curățenia și igienizarea locuinței pe toată durata locațiunii;
- i) să nu aducă modificări locuinței închiriate fără acordul scris al locatorului, acesta din urmă poate pretinde locatarului, la părăsirea locuinței, să o readucă în starea inițială sau să păstreze transformările efectuate fără ca locatarul să poată avea pretenții la despăgubiri pentru cheltuielile efectuate;

- j) să nu subînchirieze sau să cedeze contractul de închiriere altor persoane;
- k) să permită verificarea locuinței de către locator la intervale de timp rezonabile;
- l) să predea locatorului, la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, locuința în stare de folosință și curățenie, precum și obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire, întocmit la preluarea locuinței;
- m) să comunice locatorului documentele cu privire la orice modificări intervenite în:
 - starea civilă;
 - numărul persoanelor aflate în întreținere;
 - 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;
- n) să plătească chiria stabilită până la data eliberării efective a locuinței, precum și să repare prejudiciile de orice natură cauzate locatorului până la acea dată;
- o) să încheie contracte, în nume propriu, cu furnizorii de utilități;
- p) să respecte prevederile contractuale.

CAPITOLUL VI. NULITATEA, INCETAREA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 10 Contractul de închiriere este lovit de nulitate absolută, în situația în care se constată că locatarii au prezentat documente neconforme cu realitatea, pe baza cărora au beneficiat de repartizarea locuinței, de închirierea sau prelungirea contractului de închiriere. În acest caz, locatarul nu poate solicita chiria, cheltuielile de întreținere și cheltuielile ce decurg din folosirea părților și instalațiilor comune ale clădirii, aferente perioadei cât a folosit locuința, precum și orice alte cheltuieli aferente locuinței.

Art. 11 Prezentul contract poate înceta în următoarele situații:

- a) prin acordul ambelor părți;
- b) în cazul înstrăinării bunului dat în locațiune;
- c) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, dacă părțile nu au convenit asupra prelungirii;
- d) prin denunțarea unilaterală de către locatar, prin notificare scrisă cu cel puțin 60 de zile anterior datei dorite pentru încetare;
- e) prin reziliere pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor ce decurg din prezentul contract;
- f) prin decesul sau părăsirea locuinței de către locatar.

Art. 12 Rezilierea contractului de închiriere, înainte de termenul stabilit se face:

- a) la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minim 60 zile;
- b) la cererea locatorului în fața instanței de judecată, atunci când:
 - locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive; locatorul nu poate fi obligat să asigure folosința locuinței cu titlu gratuit, indiferent de motivele pentru care locatarul este insolubil;
 - locatarul nu își execută obligațiile născute din prezentul contract;
 - locatarul, membrii familiei sau alte persoane cărora acesta 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, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune;
 - locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și a oricăror alte bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora;
 - neutilizarea locuinței pe o perioadă mai mare de 6 luni;
 - locatarul nu a achitat cheltuielile de întreținere, cheltuielile ce decurg din folosirea părților și instalațiilor comune ale clădirii și cotelor părți din contravaloarea lucrărilor de reparații aferente locuinței închiriate, cel puțin 3 luni consecutive.

CAPITOLUL VII. TRANSFERUL FOLOSINTEI LOCUINTEI

Art. 13 (1) Transferul folosinței locuinței poate avea loc doar în caz de deces sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere.

(2) În caz de deces al unuia dintre soți, soțul supraviețuitor continuă exercitarea dreptului său locativ, dacă nu renunță în mod expres la acesta, în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului.

(3) Descendenții și ascendenții chiriașului au dreptul, în termenul prevăzut la alin.(2), să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, dacă sunt menționați în contract și dacă au locuit împreună cu chiriașul.

(4) Se consideră părăsire definitivă a domiciliului absența continuă pe o perioadă mai mare de 6 luni, care nu a fost notificată locatarului de către persoana în cauză, cu excepția detașării/transferării în interes de serviciu, studii de specialitate la instituții de învățământ din țară sau străinătate, probleme de sănătate, alte situații temeinic justificate.

CAPITOLUL VIII. CLAUZE SPECIALE

Art. 14 Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței, ce face obiectul prezentului contract, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art. 15 Este interzisă cesiunea dreptului de folosință a locuinței de către titularul contractului de închiriere sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art. 16 (1) Evacuarea voluntară a locatarului se face în baza art.1040 C.p.c.

(2) Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești, dacă prin lege nu se prevede altfel.

(3) Hotărârea judecătorească de evacuare a locatarului, precum și încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc cu titlu sau fără titlu, împreună cu locatarul.

Art. 17 Prezentul contract, valabil încheiat, are putere de lege între părțile contractante.

Art. 18 Prezentul contract, împreună cu anexele 1, 2 și 3, care fac parte integrantă din contract, reprezintă voința părților și se completează cu dispozițiile legale în materie de locațiune.

Art. 19 Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract, conform art. 1798 Cod civil.

Art. 20 Prezentul contract s-a încheiat azi, _____, în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,

LOCATAR,

PRIMAR,

Semnătura,

Direcția financiar contabilitate și urmărire contracte,

Viza C.F.F.P.,

Director D.E.P.F.L.

Direcția Juridică, Registrul Agricol, Cadastru,

Șef Serviciu Fond Locativ,

Întocmit,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier,

Bejinaru Ion-Bogdan

CONTRASEMNEAZĂ,

Secretar General al Municipiului Târgu Jiu,

exercitare cu caracter temporar,

Natalia Popescu

ANEXA nr.1 Parte integrantă a contractului de închiriere nr...../.....

FIȘA SUPRAFEȚEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE

în Municipiul Târgu Jiu, str....., nr....., bl....., sc....., et....., ap.....,
județul Gorj

A. Locuința ce face obiectul închirierii este dotată cu încălzire centrală / cu lemne, apă....., canalizare....., instalație electrică.....și este compusă din următoarele încăperi:

	Denumirea încăperii	Suprafața(mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
1				
2				
3				
4				
5				
6	Suprafața curții si grădinii			

B. Locuința închiriată va fi folosită de către titularul contractului de închiriere si membrii familiei acestuia,conform tabelului următor:

Nr.Crt.	Nume și Prenume	Calitatea	Anul nașterii	Locul de muncă	Venitul net lunar

LOCATOR ,

LOCATAR,

ANEXA nr.2 Parte integranta a contractului de închiriere nr.....

**PROCES - VERBAL
DE PREDARE - PRIMIRE A LOCUINȚEI**

din Municipiul Târgu Jiu, str....., nr....., bl....., sc....., et....., ap.....,
județul Gorj.

Având în vedere contractul de închiriere nr...../....., se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între Municipiul Târgu Jiu, în calitate de locator, reprezentat prin Direcția Evidența Patrimoniului și Fond Locativ Târgu Jiu și, în calitate de locatar, care primește în folosință locuința, având încăperile de locuit în folosință exclusivă și dependențele în folosință exclusivă..... comună.....

Inventarul și starea în care se predă și se primește locuința sunt următoarele:

1. Pereți, dușumele și tavane (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapet, parchet, mocheta)

2. Uși, ferestre (vopsitorii, încuietori, drukere, broaște, jaluzele, cremoane, geamuri, galerii, etc.)

3. Instalația electrică (prize, întrerupătoare, comutatoare, locuri de lampă, aplice, tablouri, electrice, globuri, candelabre, etc.)

4. Instalația de încălzit (radiatoare, convectoare, conducte aparente, sobe, centrala termica proprie, etc.)

5. Instalația sanitară (cazan, baie, cadă, dușuri, scaune și capace wc, bideuri, chiuvete, lavoare, spălatoare, robinete, etc.)

6. Alte neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, sobă metalica de gătit, etc.)

Prezentul proces-verbal de predare-primire s-a întocmit astăzi....., în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

AM PREDAT,
LOCATOR,

AM PRIMIT,
LOCATAR,

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței sociale închiriate de locatarul

.....,
în Mun. Tg. Jiu, str....., bl....., sc....., et....., ap....., jud. Gorj

Nr. crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața mp	Zona	Tarif lei/mp	Tarif lei/mp act. cu r.i. 2023	Valoare lei
1	Suprafața locuibilă			0,84	0,93	
2	Dependințele locuinței : suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicinei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC			0,34	0,38	
3	Alte dependențe: suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor			0,19	0,21	
4	Suprafața garajelor			1,27	1,41	
5	Total I (randurile 1+2+3+4)					
6	Potrivit art. 29 din OUG 40/1999 (1) Tariful de bază se reduce, după caz, pentru întreaga suprafața locuibilă, după cum urmează: - 15% pentru camerele situate la subsol, demisol sau în mansarde aflate direct sub acoperiș; - 10% pentru locuințele lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai de unele dintre acestea; - 10% pentru locuințele construite din materiale de construcții inferioare, cum este paianta. (2) Reducerile se aplică cumulativ.					
7	Total II = Total I – Rândul 6 red. 15% mansardă					
8	Teren			0,04	0,04	
9	Total chirie = Total II + Rândul 8					
10	Total chirie x coeficient zona: A - 3,5; B - 2,5; C - 2; D - 1,5					
11	Chirie finală stabilită +inflația					

Notă: Pentru locuințele sociale nivelul maxim al chiriei este de 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie.

Venituri necesare calculului chiriei

Salariul mediu net lunar pe economie	Venit net lunar pe familie	Număr persoane	Venit net pe membru al familiei

Chirie finală stabilită	
Chirie 10%	
Chirie de încasat	

LOCATOR,

LOCATAR,

U.A.T. Municipiul Târgu Jiu
Direcția Evidența Patrimoniului și Fond Locativ
Bd. Constantin Brâncuși, nr. 6, CUI RO 4956065 Tel. 0253.215.025 Fax 0253.214.472

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru spații destinate sediilor partidelor politice
nr. _____ din _____

Capitolul I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1 Presentul contract de închiriere se încheie între:

a) U.A.T. MUNICIPIUL TÂRGU JIU prin DIRECȚIA EVIDENȚA PATRIMONIULUI ȘI FOND LOCATIV, cu sediul în Municipiul Târgu Jiu, Bd. Constantin Brâncuși, nr. 6, parter, județul Gorj, CUI RO4956065, cont RO43TREZ33621A300530XXXX, reprezentată prin Primar, și Director Executiv al Direcției Evidența Patrimoniului și Fond Locativ,, în calitate de **locator** și

b) _____
cu sediul în Municipiul Târgu Jiu str. _____, nr. _____, bl. _____,
sc. _____, et. _____, ap. _____, Județul Gorj, C.U.I. _____,
CONT _____ deschis la _____,
reprezentat(ă) prin _____, având funcția
de _____, legitimat/legitimată cu _____, seria _____, nr. _____, eliberat
la data de _____, de către _____,
CNP _____, în baza H.C.L. / cererii nr. _____ din _____ emisă
de către _____, în calitate de **locatar (chiriaș)**.

Capitolul II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.2 Obiectul contractului îl reprezintă închirierea spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, situat în Municipiul Târgu Jiu, Str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, Județul Gorj, cu destinația de _____, în suprafață de _____ mp, conform anexei nr.1.

Art.3 Spațiul se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire, încheiat între părțile contractante - anexa nr.1 - parte integrantă din prezentul contract.

Capitolul III. CHIRIA AFERENTĂ SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

Art. 4 Chiria lunară, aferentă spațiului închiriat este în sumă de _____ lei, calculată conform anexei nr. 2 și se datorează începând cu data de

Art. 5 Chiria prevăzută în contract se va recalcula ori de câte ori, prin acte normative, se prevede acest lucru, precum și în cazul constatării unor erori de calcul. Recalcularea cuantumului chiriei este unilaterală și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează, respectiv de la data constatării erorii de calcul. Dacă eroarea provine din cauze neimputabile chiriașului, iar acesta a plătit o chirie mai mică decât cea legală, el va fi obligat la plata diferenței chiriei datorate, fără majorări. Când cauzele care au dus la stabilirea unei chirii mai mici sunt imputabile chiriașului, acesta va fi obligat să

plătească diferența cu majorările prevăzute de normele legale în vigoare. Dacă chiriașul a plătit o chirie mai mare decât cea legală, diferența plătită în plus va fi socotită în contul chiriei viitoare.

Art. 6 (1) Plata chiriei se va face în numerar la Casieria Primăriei Târgu Jiu sau prin ordin de plată în contul RO43TREZ33621A300530XXXX, în termen de 30 zile calendaristice de la emiterea facturii.

(2) tariful de baza lunar al chiriei (lei/mp) se actualizează în funcție de rata anuală a inflației, prin hotărâre a Guvernului, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an.

(3) Neplata la termen a chiriei atrage o majorare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

(4) În caz de neplată, executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar locatarul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

Capitolul IV. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.7 Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de _____ până la data de _____.

Art.8 La expirarea termenului, contractul de închiriere poate fi prelungit, cu acordul părților, prin act adițional, succesiv, pe perioade de câte 5 ani. În cazul în care, din diverse motive, locatarul nu se prezintă la expirarea termenului contractual pentru prelungirea contractului de închiriere, operează tacita relocațiune în condițiile prevăzute de art. 1810 Cod civil până la declanșarea procedurii de reziliere a contractului și evacuarea din spațiu.

Art.9 Intenția de prelungire a contractului de închiriere se va notifica în scris, cu minim 30 de zile înainte de expirarea duratei de închiriere.

Capitolul V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 10 Obligațiile locatorului:

- a) să predea locatarului bunul dat în locațiune;
- b) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioară a clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare);
- c) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitatea clădirii.

Art. 11 Obligațiile locatarului:

- a) să folosească spațiul închiriat potrivit destinației rezultate din prezentul contract;
- b) să asigure păstrarea bunului închiriat;
- c) să achite cheltuielile cu titlu de chirie în cuantumul și la termenele stabilite în contract; nerespectarea termenului de plată ducând la perceperea de penalități și la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere;
- d) să nu schimbe destinația spațiului, sub sancțiunea rezilierii contractului;
- e) racordarea la utilități (apometru, contor electric, contor gaze) conform legislației în vigoare și încheierea contractelor cu principalii furnizori și prestatori de servicii pentru energie electrică, apă-canal, ridicat gunoi, gaze naturale.
- f) să doteze spațiul cu aparatură minimă necesară funcționării, conform legislației în vigoare;
- g) să efectueze reparațiile locative a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului;
- h) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor componente ale instalațiilor din spațiile de folosință exclusivă;
- i) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate ca urmare a utilizării necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, cu excepția cazului în care deteriorarea se datorează vechimii, defectiunilor, viciilor de execuție, unei întâmplări

neprevăzute, forței majore; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de către cei care au acces sau folosesc în comun elementele în construcție, instalațiile, obiectele și dotările aferente;

j) să asigure curățenia și igienizarea spațiului închiriat pe toată durata locațiunii;

k) să nu transforme spațiul și echipamentele închiriate fără acordul scris al locatorului, acesta din urmă poate pretinde locatarului, la părăsirea spațiului, să o readucă în starea inițială sau să păstreze transformările efectuate, fără ca locatarul să poată avea pretenții la despăgubiri pentru cheltuielile efectuate;

l) să predea locatorului, la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, spațiul închiriat în stare bună de funcționare, precum și obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire, întocmit la preluarea spațiului;

m) să plătească impozitul anual pe spațiul închiriat;

n) să respecte prevederile contractuale.

Capitolul VI. NULITATEA, ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 12 Contractul de închiriere este lovit de nulitate absolută, în situația în care se constată că locatarii au prezentat documente neconforme cu realitatea, pe baza cărora au beneficiat de repartizarea spațiului, de închirierea sau prelungirea contractului de închiriere. În acest caz, locatarul nu poate solicita chiria, cheltuielile de întreținere și cheltuielile ce decurg din folosirea părților și instalațiilor comune ale clădirii, aferente perioadei cât a folosit spațiul, precum și orice alte cheltuieli aferente spațiului.

Art. 13 Prezentul contract poate înceta în următoarele situații:

a) prin acordul ambelor părți;

b) în cazul înstrăinării bunului dat în locațiune;

c) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, dacă părțile nu au convenit asupra prelungirii;

d) prin denunțarea unilaterală de către locatar, prin notificare scrisă cu cel puțin 60 de zile anterior datei dorite pentru încetare;

e) prin reziliere pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor ce decurg din prezentul contract;

f) prin părăsirea spațiului de către locatar.

Art. 14 Rezilierea contractului de închiriere, înainte de termenul stabilit se face:

a) la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minim 60 zile;

b) la cererea locatorului în fața instanței de judecată, atunci când:

- locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;

- locatarul nu își execută obligațiile născute din prezentul contract;

- locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și a oricăror alte bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora;

- locatarul nu a achitat cheltuielile de întreținere, cheltuielile ce decurg din folosirea părților și instalațiilor comune ale clădirii și cotelor părți din contravaloarea lucrărilor de reparații aferente spațiului închiriat, cel puțin 3 luni consecutive.

Capitolul VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 15 Pentru neexecutarea, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor contractuale, partea care se face vinovată de aceasta datorează despăgubiri.

Art. 16 Forța majoră, comunicată și dovedită conform legii, apară de răspundere partea care o invocă.

Art. 17 Litigiile de orice fel, decurgând din neexecutarea prezentului contract de închiriere, se vor soluționa pe cale amiabilă sau prin instanțele de judecată.

Capitolul VIII. *CLAUZE SPECIALE*

Art. 18 Subînchirierea totală sau parțială a spațiului închiriat, cesiunea contractului de închiriere și asocierea sau orice altă formă de cedare a folosinței bunului închiriat nu sunt posibile, în caz contrar, contractul de închiriere va fi reziliat unilateral, de drept, fără o prealabilă punere în întârziere.

Art. 19 (1) Evacuarea voluntară a locatarului se face în baza art. 1040 C.p.c.

(2) Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești, dacă prin lege nu se prevede altfel.

Art. 20 Presentul contract, valabil încheiat, are putere de lege între părțile contractante.

Art. 21 Presentul contract, împreună cu anexele nr. 1 și 2, care fac parte integrantă din contract, reprezintă voința părților și se completează cu dispozițiile legale în materie de locațiune.

Art. 22 (1) Locatorul are dreptul de a rezilia unilateral contractul, atunci când va constata că locatarul nu respectă prevederile contractuale privind obiectul de activitate, neplata chiriei și/sau a contravalorilor cheltuielilor datorate prestatorilor de servicii pe 3 luni consecutive și/sau încalcă regulile de ordine publică.

(2) Locatarul are dreptul de a denunța unilateral contractul, prin notificare scrisă cu cel puțin 60 de zile anterior datei dorite pentru încetare, cu obligația de a achita prețul închirierii până la data predării efective a spațiului și respectării prevederilor art. 11 lit. 1).

Art. 23 Presentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract, conform art. 1798 Cod civil.

Art. 24 Presentul contract de închiriere poate fi reziliat pentru cauză de utilitate publică.

Art. 25 Presentul contract s-a încheiat azi, _____, în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

PRIMAR,

Semnătura,

Direcția financiar contabilitate și urmărire contracte,

Viza C.F.F.P.,

Director D.E.P.F.L.

Direcția Juridică, Registrul Agricol, Cadastru,

Șef Serviciu Fond Locativ,

Întocmit,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier,

Bejinaru Ion Bogdan

CONTRASEMNEAZĂ,

Secretar General al Municipiului Târgu Jiu,

exercitare cu caracter temporar,

Natalia Popescu

ANEXA nr. 1 Parte integrantă a contractului de închiriere nr...../.....

**PROCES - VERBAL
DE PREDARE - PRIMIRE A SPAȚIULUI**

din Municipiul Târgu Jiu, str....., nr....., bl....., sc....., et....., ap.....,
județul Gorj.

Având în vedere contractul de închiriere nr...../....., se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între Municipiul Târgu Jiu, în calitate de locator, reprezentat prin Direcția Evidența Patrimoniului și Fond Locativ Târgu Jiu și, în calitate de locatar, care primește în folosință spațiul, având încăperile în folosință exclusivă și dependențele în folosință exclusivă..... comună.....

Inventarul și starea în care se predă și se primește locuința sunt următoarele:

1. Pereți, dușumele și tavane (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapet, parchet, mocheta)

2. Uși, ferestre (vopsitorii, încuietori, drukere, broaște, jaluzele, cremoane, geamuri, galerii, etc.)

3. Instalația electrică (prize, întrerupătoare, comutatoare, locuri de lampă, aplice, tablouri, electrice, globuri, candelabre, etc.)

4. Instalația de încălzit (radiatoare, convectoare, conducte aparente, sobe, centrala termică proprie, etc.)

5. Instalația sanitară (cazan, baie, cadă, dușuri, scaune și capace wc, bideuri, chiuvete, lavoare, spălatoare, robinete, etc.)

6. Alte neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, sobă metalică de gătit, etc.)

Prezentul proces-verbal de predare-primire s-a întocmit astăzi....., în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

AM PREDAT,
LOCATOR,

AM PRIMIT,
LOCATAR,

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței închiriate de locatarul

.....
 în Mun. Tg. Jiu, str....., bl....., sc....., et....., ap....., jud.
 Gorj.

Nr. crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața mp	Zona	Tarif lei/mp	Valoare lei
1	Suprafața locuibilă			0,84	
2	Dependințele locuinței : suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicinetei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC			0,34	
3	Alte dependențe: suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor			0,19	
4	Suprafața garajelor			1,27	
5	Total I (randurile 1+2+3+4)				
6	Potrivit art. 29 din OUG 40/1999 (1) Tariful de bază se reduce, după caz, pentru întreaga suprafața locuibilă, după cum urmează: - 15% pentru camerele situate la subsol, demisol sau în mansarde aflate direct sub acoperiș; - 10% pentru locuințele lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai de unele dintre acestea; - 10% pentru locuințele construite din materiale de construcții inferioare, cum este paianta. (2) Reducerile se aplică cumulativ.				
7	Total II = Total I – Rândul 6				
8	Teren Conform art. 2 din Hotărârea nr. 310 din 28 martie 2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) ...			0,04	
9	Total chirie = Total II + Rândul 8				
10	Total chirie x coeficient zona: A - 3,5; B - 2,5; C - 2; D - 1,5				
11	Chirie finală stabilită + rata inflației				

LOCATOR,

LOCATAR,

U.A.T. Municipiul Târgu Jiu
Direcția Evidența Patrimoniului și Fond Locativ
Bd. Constantin Brâncuși, nr. 6, CUI RO 4956065 Tel. 0253.215.025 Fax 0253.214.472

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețe cu destinația de locuință socială
nr. _____ din _____

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1 Prezentul contract de închiriere se încheie între:

a) U.A.T. MUNICIPIUL TÂRGU JIU prin DIRECȚIA EVIDENȚA PATRIMONIULUI ȘI FOND LOCATIV, cu sediul în Municipiul Târgu Jiu, Bd. Constantin Brâncuși, nr. 6, parter, județul Gorj, CUI RO4956065, cont RO43TREZ33621A300530XXXX, reprezentată prin Primar, și Director Executiv al Direcției Evidența Patrimoniului și Fond Locativ,, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului public din patrimoniul Consiliului Local al Municipiului Târgu Jiu și

b) _____
legitimă/legitimată cu CI seria _____ nr. _____, eliberat la data de _____, de către _____, CNP _____, în calitate de locatar (chiriaș), în baza Legii locuinței nr. 114/1996 și a repartiției/cererii nr. _____ din data de _____, emisă de către _____.

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 2 (1) Obiectul contractului îl reprezintă închirierea locuinței sociale, situată în Municipiul Târgu Jiu, Str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, Județul Gorj, compusă din _____ camere în suprafață de _____ mp, dependințe în suprafață de _____ mp, balcon în suprafață de _____ mp și teren în suprafață de _____ mp, conform anexei nr.1.

(2) Locuința va fi folosită exclusiv de locatari și de membrii familiei menționați în fișa suprafeței locative - anexa nr.1 - parte integrantă din prezentul contract.

(3) Locuința se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire, încheiat între părțile contractante - anexa nr.2 - parte integrantă din prezentul contract.

CAPITOLUL III. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINTEI ÎNCHIRIATE

Art. 3 (1) Chiria lunară, aferentă locuinței sociale închiriate, este în sumă de _____ lei, calculată conform anexei nr.3 și se datorează începând cu data de

(2) Plata chiriei se suportă, corespunzător art. 44 alin. 2 din Legea locuinței nr. 114/1996, astfel:

- de către locatar lei; - de la bugetul local lei.

(3) Cota-parte pe care o suportă locatarul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia, potrivit prevederilor art. 45 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Diferența se va suporta din bugetul local.

(4) Locatarul, în baza art. 20 din Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a certificatului nr...../..... de încadrare în grad de handicap _____, este scutit de plata chiriei aferente locuinței închiriate, începând cu data de până la data de....., când expiră valabilitatea certificatului de încadrare în grad de handicap al titularului/membrului de familie.

Art. 4 Chiria prevăzută în contract se va recalcula ori de câte ori, prin acte normative, se prevede acest lucru, precum și în cazul constatării unor erori de calcul. Recalcularea cuantumului chiriei este unilaterală și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează, respectiv de la data constatării unei erori de calcul.

Art. 5 (1) Chiria se achită în numerar la casieria Primăriei Municipiului Târgu Jiu sau prin virament bancar în contul RO43TREZ33621A300530XXXX , până la data de 15 ale lunii în curs.

(2) Pentru actualizarea anuală a cuantumului chiriei, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an, titularii contractelor de închiriere au obligația să transmită locatorului, documente din care să rezulte veniturile nete pe fiecare membru al familiei titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni.

(3) Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

(4) În caz de neplată, executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar locatarul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

CAPITOLUL IV. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 6 Termenul de inchiriere este de **5 ani**, cu începere de la data de până la data de

Art. 7 La expirarea termenului, contractul de închiriere poate fi prelungit, cu acordul părților, prin act adițional, succesiv, pe perioade de câte 5 ani. În cazul în care, din diverse motive, locatarul nu se prezintă la expirarea termenului contractual pentru prelungirea contractului de închiriere, operează tacita relocațiune în condițiile prevăzute de art. 1810 Cod civil până la declanșarea procedurii de reziliere a contractului și evacuarea din spațiu.

CAPITOLUL V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 8 Obligațiile locatorului:

- a) să predea locatarului bunul dat în locațiune;
- b) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioară a clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare) ;
- c) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitatea clădirii.

Art. 9 Obligațiile locatarului:

- a) să verifice periodic instalația de gaze și să facă revizia centralei termice;
- b) să achite cheltuielile cu titlu de chirie în cuantumul și la termenele stabilite în contract;
- c) să achite lunar la asociația de locatari/proprietari cheltuielile de întreținere care rezultă din folosința locuinței;
- d) să folosească locuința închiriată potrivit destinației rezultate din prezentul contract;

- e) să efectueze reparațiile locative a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului;
- f) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor componente ale instalațiilor din spațiile de folosință exclusivă;
- g) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate ca urmare a utilizării necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, cu excepția cazului în care deteriorarea se datorează vechimii, defectiunilor, viciilor de execuție, unei întâmplări neprevăzute, forței majore; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de către cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcție, instalațiile, obiectele și dotările aferente;
- h) să asigure curățenia și igienizarea locuinței pe toată durata locațiunii;
- i) să nu aducă modificări locuinței închiriate fără acordul scris al locatorului, acesta din urmă poate pretinde locatorului, la părăsirea locuinței, să o readucă în starea inițială sau să păstreze transformările efectuate fără ca locatorul să poată avea pretenții la despăgubiri pentru cheltuielile efectuate;
- j) să nu subînchirieze sau să cedeze contractul de închiriere altor persoane;
- k) să permită verificarea locuinței de către locator la intervale de timp rezonabile;
- l) să predea locatorului, la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, locuința în stare de folosință și curățenie, precum și obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire, întocmit la preluarea locuinței;
- m) să comunice locatorului documentele cu privire la orice modificări intervenite în: starea civilă, numărul persoanelor aflate în întreținere, 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;
- n) să prezinte documente justificative din care să rezulte veniturile nete pe fiecare membru al familiei titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni;
- o) să plătească chiria stabilită până la data eliberării efective a locuinței, precum și să repare prejudiciile de orice natură cauzate locatorului până la acea dată;
- p) să încheie contracte, în nume propriu, cu furnizorii de utilități;
- q) să aducă la cunoștința locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată;
- r) să respecte prevederile contractuale.

CAPITOLUL VI. NULITATEA, ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 10 Contractul de închiriere este lovit de nulitate absolută, în situația în care se constată că locatarii au prezentat documente neconforme cu realitatea, pe baza cărora au beneficiat de repartizarea locuinței, de închirierea sau prelungirea contractului de închiriere. În acest caz, locatorul nu poate solicita chiria, cheltuielile de întreținere și cheltuielile ce decurg din folosirea părților și instalațiilor comune ale clădirii, aferente perioadei cât a folosit locuința, precum și orice alte cheltuieli aferente locuinței.

Art. 11 Prezentul contract poate înceta în următoarele situații:

- a) prin acordul ambelor părți;
- b) în cazul înstrăinării bunului dat în locațiune;
- c) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, dacă părțile nu au convenit asupra prelungirii;
- d) prin denunțarea unilaterală de către locatar, prin notificare scrisă cu cel puțin 60 de zile anterior datei dorite pentru încetare;
- e) prin reziliere pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor ce decurg din prezentul contract;
- f) prin decesul sau părăsirea locuinței de către locatar.

Art. 12 Rezilierea contractului de închiriere, înainte de termenul stabilit se face:

a) la cererea locatarului, prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile;

b) la cererea locatorului în fața instanței de judecată, atunci când:

- locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive; locatorul nu poate fi obligat să asigure folosința locuinței cu titlu gratuit, indiferent de motivele pentru care locatarul este insolvent;

- locatarul nu își execută obligațiile născute din prezentul contract;

- locatarul, membrii familiei sau alte persoane cărora acesta 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, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune;

- locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și a oricăror alte bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora;

- neutilizarea locuinței pe o perioadă mai mare de 6 luni;

- locatarul nu a achitat cheltuielile de întreținere, cheltuielile ce decurg din folosirea părților și instalațiilor comune ale clădirii și cotelor părți din contravaloarea lucrărilor de reparații aferente locuinței închiriate, cel puțin 3 luni consecutive;

- prezentul contract poate fi reziliat atunci când venitul net lunar pe familie, realizat în 2 (doi) ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la data comunicării. Această clauză poate fi aplicată numai prin îndeplinirea cumulativă a celor două condiții.

CAPITOLUL VII. TRANSFERUL FOLOSINTEI LOCUINTEI

Art. 13 (1) Transferul folosinței locuinței poate avea loc doar în caz de deces sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere.

(2) În caz de deces al unuia dintre soți, soțul supraviețuitor continuă exercitarea dreptului său locativ, dacă nu renunță în mod expres la acesta, în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului.

(3) Descendenții și ascendenții chiriașului au dreptul, în termenul prevăzut la alin.(2), să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, dacă sunt menționați în contract și dacă au locuit împreună cu chiriașul.

(4) Se consideră părăsire definitivă a domiciliului absența continuă pe o perioadă mai mare de 6 luni, care nu a fost notificată locatorului de către persoana în cauză, cu excepția detașării/transferării în interes de serviciu, studii de specialitate la instituții de învățământ din țară sau străinătate, probleme de sănătate, alte situații temeinic justificate.

CAPITOLUL VIII. CLAUZE FINALE ȘI SPECIALE

Art. 14 Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

Art. 15 Atunci când locatarul subînchiriază locuința deținută, cedează locațiunea sau schimbă destinația spațiului închiriat, locatorul are dreptul să rezilieze contractul de închiriere, iar locatarul va fi obligat la repararea eventualelor daune cauzate.

Art. 16 Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești.

Art. 17 Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

Art. 18 Presentul contract, valabil încheiat, are putere de lege între părțile contractante.

Art. 19 Presentul contract, împreună cu anexele 1, 2 și 3, care fac parte integrantă din contract, reprezintă voința părților și se completează cu dispozițiile legale în materie de locațiune.

Art. 20 Presentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract, conform art. 1798 Cod civil.

Art. 21 Presentul contract s-a încheiat azi, _____, în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,

LOCATAR,

PRIMAR,

Semnătura,

Direcția financiar contabilitate și urmărire contracte,

Viza C.F.F.P.,

Director D.E.P.F.L.

Direcția Juridică, Registrul Agricol, Cadastru,

Șef Serviciu Fond Locativ,

Întocmit,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier,

Bejinaru Ion-Bogdan

CONTRASEMNEAZĂ,

Secretar General al Municipiului Târgu Jiu,

exercitare cu caracter temporar,

Natalia Popescu

ANEXA nr.1 Parte integrantă a contractului de închiriere nr...../.....

FIȘA SUPRAFEȚEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE

în Municipiul Târgu Jiu, str....., nr....., bl....., sc....., et....., ap.....,
județul Gorj

A. Locuința socială, ce face obiectul închirieri, este dotată cu încălzire centrală / cu lemne, apă....., canalizare....., instalație electrică.....și este compusă din următoarele încăperi:

NR. CRT.	Denumirea încăperii	Suprafața(mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
1				
2				
3				
4				
5				
6	Suprafata curții si grădinii			

B. Locuința socială închiriată va fi folosită de către titularul contractului de închiriere si membrii familiei acestuia,conform tabelului următor:

Nr.Crt.	Nume și Prenume	Calitatea Titular	Anul nașterii	Locul de muncă	Venitul net lunar
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

LOCATOR ,

LOCATAR,

ANEXA nr.2 Parte integrantă a contractului de închiriere nr...../.....

**PROCES - VERBAL
DE PREDARE - PRIMIRE A LOCUINȚEI SOCIALE**

din Municipiul Târgu Jiu, str....., nr....., bl....., sc....., et....., ap.....,
județul Gorj.

Având în vedere contractul de închiriere nr...../....., se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între Municipiul Târgu Jiu, în calitate de locator, reprezentat prin Direcția Evidența Patrimoniului și Fond Locativ Târgu Jiu și, în calitate de locatar, care primește în folosință locuința socială, având încăperile de locuit în folosință exclusivă și dependențele în folosință exclusivă..... comună.....

Inventarul și starea în care se predă și se primește locuința sunt următoarele:

1. Pereți, dușumele și tavane (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapet, parchet, mocheta)

2. Uși, ferestre (vopsitorii, încuieri, drukere, broaște, jaluzele, cremoane, geamuri, galerii, etc.)

3. Instalația electrică (prize, întrerupătoare, comutatoare, locuri de lampă, aplici, tablouri, electrice, globuri, candelabre, etc.)

4. Instalația de încălzit (radiatoare, convectoare, conducte aparente, sobe, centrala termică proprie, etc.)

5. Instalația sanitară (cazan, baie, cadă, dușuri, scaune și capace wc, bideuri, chiuvete, lavoare, spălatoare, robinete, etc.)

6. Alte neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, sobă metalică de gătit, etc.)

Prezentul proces-verbal de predare-primire s-a întocmit astăzi, în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

AM PREDAT,
LOCATOR,

AM PRIMIT,
LOCATAR,

ANEXA nr.3 Parte integrantă a contractului de închiriere nr...../.....

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței sociale închiriate de locatarul

.....,
în Mun. Tg. Jiu, str....., bl....., sc....., et....., ap....., jud. Gorj

Nr. crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața mp	Zona	Tarif lei/mp	Tarif lei/mp act. cu r.i. 2023	Valoar lei
1	Suprafața locuibilă			0,84	0,93	
2	Dependințele locuinței : suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicinetei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC			0,34	0,38	
3	Alte dependențe: suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor			0,19	0,21	
4	Suprafața garajelor			1,27	1,41	
5	Total I (randurile 1+2+3+4)					
6	Potrivit art. 29 din OUG 40/1999 (1) Tariful de bază se reduce, după caz, pentru întreaga suprafața locuibilă, după cum urmează: - 15% pentru camerele situate la subsol, demisol sau în mansarde aflate direct sub acoperiș; - 10% pentru locuințele lipsite de instalații de apa, canal, electricitate sau numai de unele dintre acestea; - 10% pentru locuințele construite din materiale de construcții inferioare, cum este paianța. (2) Reducerile se aplică cumulativ.					
7	Total II = Total I – Rândul 6 red. 15% mansardă					
8	Teren			0,04	0,04	
9	Total chirie = Total II + Rândul 8					
10	Total chirie x coeficient zona: A - 3,5; B - 2,5; C - 2; D - 1,5					
11	Chirie finală stabilită +inflația					

Notă: Pentru locuințele sociale nivelul maxim al chiriei este de 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie.

Venituri necesare calculului chiriei

Salariul mediu net lunar pe economie	Venit net lunar pe familie	Număr persoane	Venit net pe membru al familiei

Chirie finală stabilită	
Chirie 10%	
Chirie de încasat	

LOCATOR,

LOCATAR,

Stabilirea cuantumului chiriilor aferente contractelor de închiriere pentru unitățile locative A.N.L., spațiile cu destinația de locuință, partidele politice și spațiile cu altă destinație decât cea de locuință

I. Chiriile aferente contractelor de închiriere pentru unitățile locative A.N.L. construite în municipiul Târgu Jiu

Modalitatea de determinare a cuantumului lunar al chiriei aferente locuințelor pentru tineri destinate închirierii, locuințe ce fac obiectul proprietății private a statului și care sunt administrate, în conformitate cu prevederile legale în materie, aflate în vigoare, de autoritățile publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, este stabilită prin Legea nr.152/1998 și normele de aplicare ale acesteia, aprobate prin H.G. nr.962/2001, nefiind unitară.

La calculul chiriilor se va ține cont de următoarele:

1. Pentru locuințele care urmează să fie repartizate, chiria se stabilește anual de către autoritățile administrației publice locale în baza valorii de investiție a construcției și va acoperi cheltuieli de administrare, întreținere și reparații, precum și recuperarea investiției calculate din valoarea de investiție a construcției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, cu respectarea prevederilor art.8 alin.(9¹) din Legea nr.152/1998, care se virează în contul A.N.L.

De asemenea, chiria va acoperi și cota destinată administratorilor locuințelor, aplicată la valoarea de investiție a construcției, aprobată prin H.C.L.

2. La expirarea termenului de închiriere al contractelor aflate în curs de executare la data modificărilor legislative, chiria va fi calculată în conformitate cu prevederile Hotărârii nr. 1174/2021 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.

3. Potrivit prevederilor art.20 din Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt scutite de la plata chiriei pentru spațiile locative construite din fondurile A.N.L. persoanele titulare de contract care sunt încadrate în grad de handicap grav sau accentuat, precum și familia sau reprezentantul legal care are în îngrijire un copil sau un adult cu handicap grav.

4. La chiria stabilită pentru tinerii care au împlinit vârsta de 35 de ani se adaugă și o cotă de 0,5 %, care se constituie venit al administratorilor locuințelor, aprobată prin H.C.L.

5. Suma reprezentând recuperarea investiției, calculată din valoarea de investiție a construcției, se virează, în termen de maximum 30 de zile de la încasarea acesteia, de către autoritățile publice locale, în contul A.N.L. deschis la Trezoreria Statului.

6. 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 art.8 alin. (7) - (10) din lege, se ponderează cu un coeficient în funcție de rangul localității – pentru municipiul Târgu Jiu coeficientul este 0,8 - fără a se aplica coeficientul de ponderare în funcție de veniturile medii nete pe membru de familie ale titularului

contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni, prevăzut la art.8 alin. (9) și prevederile alin. (24¹) al art.15 din Norme.

7. Penalitățile de întârziere pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență, reprezintă 0,05%/zi din suma datorată, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

8. Pentru actualizarea anuală a cuantumului chiriei, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an, titularii contractelor de închiriere au obligația să transmită locatorului, documente din care să rezulte veniturile nete pe fiecare membru al familiei titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni.

9. Administratorii locuințelor stabilesc suprafețele construite pentru fiecare locuință, aplicând coeficienții de ponderare corespunzători pentru fiecare chirieș și actualizează, anual (la prelungirea contractului de închiriere), chiria cu rata inflației comunicată de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior.

10. Nivelul maxim al chiriei, în funcție de venitul mediu net lunar pe membru de familie, nu va depăși cuantumul prevăzut la art. 8 alin. (9¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv:

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.

d) 10% din valoarea salariului 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, calculat conform legii, pentru situația în care titularul contractului de închiriere și soțul/soția acestuia declară că nu realizează venituri.

11. Potrivit prevederilor art. 8 alin. (9⁴) din Legea nr. 152/1998 *valoarea aferentă chiriei lunare, stabilită conform prevederilor alin. (9¹) lit. a)-c), nu poate fi mai mică de:* –pentru tinerii cu vârsta de până la 35 de ani –pentru o garsonieră 60 lei, iar pentru apartament cu două camere 84 lei; pentru tinerii cu vârsta de peste 35 de ani –pentru o garsonieră 70 lei, iar pentru apartament cu două camere 97 lei;

12. Cedarea dreptului de folosință a locuinței de către titularul contractului de închiriere este interzisă, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

13. Decesul chirieșului

(1) Potrivit art.1834 alin. (1) Cod civil, contractul de închiriere a locuinței încetează în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chirieșului.

(2) Descendenții și ascendenții chirieșului au dreptul, în termenul prevăzut la alin. (1), să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, dacă sunt menționați în contract și dacă au locuit împreună cu chirieșul. Dispozițiile art. 323 alin. (3) sunt aplicabile în privința soțului supraviețuitor.

(3) Persoanele prevăzute la alin. (2), care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul chiriaşului decedat. În cazul în care aceştia nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriaşului, desemnarea se face de către locator.

(4) Subînchirierea consimţită de chiriaş încetează la expirarea termenului prevăzut la alin. (1), dacă locaţiunea nu continuă în condiţiile alin. (2). În acest ultim caz, persoana desemnată potrivit alin. (3) semnează contractul de subînchiriere în locul chiriaşului decedat.

EXEMPLU DE CALCUL AL CHIRIEI

I. Stabilirea ipotezelor pentru calculul chiriei

1. Valoarea de investiţie a imobilului se comunică de către Agenţia Naţională pentru Locuinţe prin protocolul de predare/primire a imobilului către autoritatea publică locală. Valoarea de investiţie a locuinţei se determină după stabilirea suprafeţei construite desfăşurate pe locuinţă.

2. Durata de amortizare

Catalogul privind clasificarea şi duratele normale de funcţionare a mijloacelor fixe, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 2.139/2004, cu modificările ulterioare.

3. Valoarea cheltuielilor pentru menţinerea stării de folosinţă normală (întreţinere curentă, reparaţii curente, reparaţii capitale) şi de administrare: 1,5% din valoarea de investiţie a construcţiei, din care:

- cheltuieli menţinere stare de folosinţă normală (întreţinere curentă, reparaţii curente, reparaţii capitale): 1,2% din valoarea de investiţie a construcţiei;
- cheltuieli de administrare: 0,3% din valoarea de investiţie a construcţiei.

4. Sunt avute în vedere locuinţe convenabile, care îndeplinesc exigenţele minimale prevăzute de Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

5. Calculul chiriei pentru locuinţele deţinute de tineri se va realiza conform modelului prezentat la punctul II al Anexei nr.16 la Normele metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998 "Calculul chiriei aferente locuinţelor pentru tineri, destinate închirierii", respectiv:

a) pentru tinerii cu vârsta de până la 35 de ani, chiria acoperă cheltuielile pentru menţinerea stării de folosinţă normală şi de administrare, precum şi recuperarea investiţiei în funcţie de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale;

b) pentru tinerii care au împlinit vârsta de 35 de ani, chiria acoperă cheltuielile pentru menţinerea stării de folosinţă normală şi de administrare, recuperarea investiţiei în funcţie de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, precum şi o cotă de 0,5%, care se constituie venit al administratorilor locuinţelor.

6. În conformitate cu art. 8 alin. (8) din Legea nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, în funcţie de ierarhizarea localităţilor pe ranguri, valoarea chiriei lunare se ponderază cu un coeficient- pentru Municipiul Târgu Jiu coeficientul este 0,8.

7. În funcţie de veniturile chiriaşului pe membru de familie, valoarea chiriei lunare rezultate după aplicarea coeficienţilor în funcţie de anul recepţiei la terminarea lucrărilor 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 ţară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condiţiile art. 164 alin. (1) din <u>Legea nr. 53/2003 - Codul muncii, republicată</u> , cu modificările şi completările ulterioare, calculate conform	0,80

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

• În situația în care chiria rezultată este mai mare decât nivelul maxim prevăzut la art. 8 alin. (9¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, chiria se va diminua în mod corespunzător cu încadrarea în procente prevăzute de lege, astfel:

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;

d) 10% din valoarea salariului 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, calculat conform legii, pentru situația în care titularul contractului de închiriere și soțul/soția acestuia declară că nu realizează venituri.

8. Determinarea cuantumului sumei reprezentând recuperarea investiției se face proporțional din valoarea chiriei. Procentul este dat de raportul dintre valoarea amortizării (recuperarea investiției) și valoarea totală a chiriei.

De exemplu, pentru o garsonieră (calculele pentru celelalte tipuri de apartamente se fac similar):

- valoare chirie lunară integrală: 209,58 lei;
- valoare chirie lunară ponderată (după aplicarea coeficienților de ponderare): 63 lei;
- valoare amortizare lunară: 1.699,28 lei/an: 12 luni = 141,61 lei/lună.

Pondere amortizare din valoarea chiriei:

$$141,61 \text{ lei} / 209,58 \text{ lei} * 100 = 67,57\%.$$

ANL: În aceste condiții, pentru o chirie lunară ponderată de 63 lei, UAT trebuie să transmită către
 $63 \text{ lei} * 67,57\% = 42,57 \text{ lei}.$

II. Chiriile aferente contractelor de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuință, locuință socială din Mun. Târgu Jiu, precum și cele folosite de partide politice

Stabilirea chiriei pentru închirierea spațiilor cu destinația de locuință și a spațiilor folosite de partidele politice, se face cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, precum și a dispozițiilor cuprinse în Hotărârea nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.

La calculul chiriilor se va ține cont de următoarele:

1. Chiriile pentru locuințele care aparțin domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, se calculează pornindu-se de la un tarif de bază lunar și se diferențiază pe categorii de localități și pe zone, de către consiliile locale, conform criteriilor avute în vedere la stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru terenuri, prin aplicarea unui coeficient la chiria de bază, după cum urmează:

Zona în cadrul localității	Categorია localității		
	Municipii	Orașe	Comune
A	3,5	2,5	1
B	2,5	2	0,5
C	2	1,5	
D	1,5	1	

2. Tariful de bază lunar al chiriei pe metru pătrat este cel prevăzut în tabelul de mai jos:

Categoria suprafețelor	Tariful de bază (lei/mp)
Suprafața locuibilă	0,84
Suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicinei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC	0,34
Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor	0,19
Suprafața garajelor	1,27
Suprafața dotărilor speciale: piscină, saună, seră, cramă și altele asemenea	1,27
Suprafața anexelor gospodărești aferente locuințelor	

3. Tariful de bază lunar al chiriei (lei/mp) se actualizează, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an, cu rata inflației comunicată de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior.

4. Tariful de bază lunar al chiriei pentru curțile și grădinile aferente suprafețelor locative din municipiul Târgu Jiu este de **0,04 lei/mp**.

Chiriile pentru aceste terenuri se diferențiază pe zone.

5. Tariful de bază se reduce, după caz, pentru întreaga suprafața locuibilă -suprafața dormitoarelor și a camerei de zi, după cum urmează:

- 15% pentru camerele situate la subsol, demisol sau în mansarde aflate direct sub acoperiș;
- 10% pentru locuințele lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai de unele dintre acestea;

- 10% pentru locuințele construite din materiale de construcții inferioare, cum este paianta.

Reducerile se aplică cumulativ.

6. Pentru locuințele sociale nivelul maxim al chiriei este de 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie.

7. Chiriașul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar pe familie, de natură să determine modificarea chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului.

8. Orice litigiu între chiriaș și proprietar cu privire la nivelul și la plata chiriei se soluționează de către judecătoria în a cărei rază teritorială este situată locuința.

9. Închirierea de către autoritățile locale a spațiilor destinate sediilor partidelor politice urmează regimul juridic prevăzut pentru închirierea spațiilor cu destinație de locuință potrivit art.26 alin.(3) din Legea nr. 334/2006 privind finanțarea activității partidelor politice și a campaniilor electorale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

10. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

11. În conformitate cu prevederile art.20 alin.(2) din L. nr. 448/2006 beneficiază de scutire de la plata CHIR persoanele titulare de contract care sunt încadrate în grad de handicap grav sau accentuat, precum și familia sau reprezentantul legal care are în îngrijire un copil sau un adult cu handicap grav.

12. Nivelul maxim al chiriei nu poate depăși 15% din venitul net lunar pe familie în cazul în care venitul mediu 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 lunare nu poate depăși 25% din venitul net lunar pe familie.

13. Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor cap. III - Stabilirea și plata chiriei din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 44 din lege pentru locuințe sociale și, respectiv, art. 55 din lege pentru locuințe de necesitate, la propunerea primarului, cu aprobarea consiliului local. Prin hotărâre a consiliului local se vor stabili dacă se subvenționează chiria pentru locuințele sociale, declarate ca locuințe de necesitate conform art. 56 din lege, și categoriile de persoane beneficiare ale subvenției.

14. Nivelul chiriei, pe care o va plăti beneficiarul repartiției pentru o locuință socială sau de necesitate, se stabilește o dată cu încheierea contractului de închiriere. Chiria stabilită se va recalcula o dată cu prezentarea documentelor privind schimbarea venitului mediu net lunar al familiei.

15. Chiria pe care o suportă chiriașul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia.

16. Chiriașii nu pot subînchiria locuințele, nu pot transmite dreptul de folosință a acestora altor persoane și nu pot schimba destinația lor, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și/sau clădirii, după caz.

17. Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale (modificări venit, număr membrii, etc), sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

18. Pentru titularul de contract sau membrii majori ai familiei trecuți în contractul de închiriere, care prezintă declarații notariale că nu realizează nici un fel de venituri, cu excepția elevilor și studenților, la calculul chiriei va fi luat în considerare salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată/ membru al familiei titularului contractului de închiriere, stabilit 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.

III. Chiriile aferente contractelor de închiriere pentru spațiile cu altă destinație din Municipiul Târgu Jiu

Stabilirea chiriei pentru închirierea spațiilor cu altă destinație decât cea de locuit se face în baza unui studiu de oportunitate, aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Târgu Jiu și se indexează trimestrial cu indicele de inflație comunicat de către Institutul Național de Statistică.

Termenul de închiriere se stabilește prin hotărâre a consiliului local.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier,

Bejinaru Ion-Bogdan

CONTRASEMNEAZĂ,

Secretar General al Municipiului Târgu Jiu,
exercitare cu caracter temporar,
Natalia Popescu