

**JUDEȚUL TELEORMAN
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TURNU MĂGURELE**

PROIECT
Inițiat: VICEPRIMAR
Întocmit: serviciul urbanism și gospodărie comunală

HOTĂRÂRE

Privește: aprobarea contractului-cadru de închiriere a locuințelor aflate în proprietatea privată a Municipiului Turnu Măgurele

Consiliul local al municipiului Turnu Măgurele, județul Teleorman,

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.18798/15.12.2021 al viceprimarului municipiului Turnu Măgurele;
- raportul de fundamentare comun nr.18799/15.12.2021 al serviciului urbanism și gospodărie comunală, serviciului buget-contabilitate – contracte, serviciului impozite și taxe locale și serviciului juridic și administrație publică locală;
- prevederile Legii locuinței nr.114/1996, (r1) cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr.287/2009 privind Codul civil, (r1) cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile H.G.R nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Turnu Măgurele nr.115/30.09.2011 privind declararea unor bunuri ca aparținând domeniului privat al municipiului Turnu Măgurele;
- raportul de avizare al comisiei de specialitate a Consiliului local al municipiului Turnu Măgurele;
- în conformitate cu prevederile art.129 alin.(1), alin.(2) lit."c" și lit."d", alin.(6) lit."b" și alin.(7) lit."q" din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art.5 lit."cc", art.139 alin.(1), alin.(3) lit."g" și art.196 alin.(1) lit."a" din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă contractul-cadru de închiriere a locuințelor aflate în proprietatea privată a Municipiului Turnu Măgurele, județul Teleorman, prevăzut în anexa nr.1 parte integrantă din prezenta.

Art.2 Primarul municipiului Turnu Măgurele prin grija serviciului urbanism și gospodărie comunală, serviciului buget-contabilitate – contracte, serviciului impozite și taxe locale și serviciului juridic și administrație publică locală va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.3 Secretarul general al municipiului Turnu Măgurele prin grija serviciului juridic și administrație publică locală va asigura comunicarea și publicitatea prezentei hotărâri.

AVIZAT DE LEGALITATE,
Secretar general,
Jr. Franchevici Daniel Eduard Octavian

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. UAT Municipiul Turnu Măgurele, reprezentat legal prin Cuclea Dănuț – Primar, cu sediul în Bulevardul Republicii nr.2, jud. Teleorman, cod de înregistrare fiscală 4253731, cont RO88TREZ60721A300530XXXX, reprezentat prin Primar CUCLEA DĂNUȚ în calitate de **locator**,
ȘI
2....., cu domiciliul în localitatea, strada....., nr....., bloc....., scara....., etaj...., apartament....., județul (sector), legitimat(ă) cu buletin/carte de identitate, seria....., nr....., eliberat(ă) la data de de CNP în calitate de **locatar**, a intervenit prezentul contract de închiriere conform Legii nr. 114/1996 Legea locuinței, republicată cu modificările și completările ulterioare, H.G.R nr 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare, O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr.241/2001 cu modificările și completările ulterioare

I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art. 1. Primul, în calitate de locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuința situată în localitatea Turnu Măgurele, strada, nr., bloc....., scara...., etaj...., ap...., județul Teleorman, compusă din camere și dependințe în suprafață totală de.....mp.

Art.2. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de locatar și de familia sa compusă din..... membri:

Titular contract:.....;
Soț(ie).....;
Fiu (fiica).....;
Fiu (fiica).....;

Art.3. Locuința descrisă la art. 1 se preia de locatar cu instalațiile aferente și în stare de folosință.

Art.4. (1) Termenul de închiriere este de 5 ani, începând de la data de, până la data de

(2) La expirarea termenului, contractul poate fi prelungit cu acordul părților, succesiv, pe perioade de 5 ani, prin act adițional.

II. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 5. (1) Chiria lunară este de.....lei, calculată în conformitate cu prevederile legale.

(2) Chiria se datorează începând cu data de și se achită lunar la casieria Serviciului Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei municipiului Turnu Măgurele sau în contul nr. RO88TREZ60721A300530XXXX, în termen de 10 (zece) zile de la terminarea lunii pentru care se face plata.

Art.6. Tariful de bază lunar al chiriei (lei/mp) se actualizează în funcție de rata anuală a inflației, prin Hotărâre a Guvernului până la data de 31 ianuarie inclusiv a fiecărui an.

Art.7. Pentru orice modificare a cuantumului chiriei se va încheia cu locatarul Act adițional la contractul de închiriere.

Art.8. Neplata în termen a chiriei, atrage o penalizare de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, aplicată asupra sumei datorate, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

III. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 9. Obligațiile locatarului:

a) să predea locatarului locuința în stare normală de folosință;

b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;

c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii.

Art.10. Obligațiile locatarului:

- a) să ia în primire și să folosească locuința potrivit destinației prevăzute în contract;
- b) să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract ;
- c) să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune;
- d) să efectueze lucrări de întreținere, de reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- e) 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 în exteriorul clădirii, dacă cheltuielile comune de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- f) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- g) să nu subînchirieze spațiul locativ din folosința sa, să nu cesioneze contractul de închiriere și să nu schimbe destinația acestuia;
- h) să întrețină în bune condiții spațiile comune din interiorul clădirii;
- i) să predea administratorului/locatorului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul - verbal de predare - preluare anexat la contract, întocmit la preluarea locuinței;
- j) să nu execute modificări interioare la pereții portanți cât și la cei nestructurali;
- k) să asigure plata chiriei, a cheltuielilor comune de întreținere, precum și plata tuturor utilităților (apă, gunoi, energie electrică etc.);
- l) în cazul în care chiriașul sau un alt membru al familiei cu care locuiește împreună, dobândește o altă locuință proprietate personală sau de la locul de muncă este obligat să anunțe locatorul, în termen de 15 zile de la data dobândirii;
- m) să încheie contracte cu furnizorii de utilități publice, individual sau prin Asociația de locatari, potrivit procedurilor legale în vigoare;
- n) titularul contractului de închiriere este obligat să comunice, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia, precum și documente din care să rezulte venitul net al familiei la fiecare 6 luni, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.
- o) în cazul în care chiriașul beneficiază de prevederile art.20 din Legea nr.448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare, acesta este obligat ca în termen de maxim 5 (cinci) zile de la modificarea situației familiale ce a stat la baza încadrării în prevederile Legii 448/2006 să depună la sediul locatorului documentele justificative privind situația nou creată, în vederea calculării chiriei.

IV. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 11 (1) La expirarea duratei contractului, dacă termenul de închiriere nu este prelungit;

(2) În cazul dispariției bunului ce face obiectul închirierii;

(3) Încetarea contractului nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente;

(4) Din inițiativa chiriașului, înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat, cu condiția notificării prealabile depusă la registratură cu cel puțin 60 zile înainte și plata chiriei și a cheltuielilor de întreținere;

(5) Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, ori de la împlinirea termenului de 2 ani de nefolosire consecutivă a locuinței, fără a fi detașat în interes de serviciu în altă localitate, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

V. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 12. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la cererea locatarului cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 (treizeci) de zile, cu acordul scris al locatorului și numai după ce acesta a achitat în totalitate plata chiriei și plata cheltuielilor de întreținere.

Art. 13. Contractul poate fi reziliat la cererea locatorului atunci când:

- a) locatarul nu achită chiria și/sau cheltuielile de întreținere, precum și plata tuturor utilităților (apă, gunoi, energie electrică etc.) cel puțin 3 (trei) luni consecutive;
- b) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează sau subînchiriează fără drept părți ale acestora;
- c) locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- d) locatarul nu a prezentat în termen de 30 zile de la modificarea veniturilor, adeverință de salariat sau alte documente privind veniturile familiei și la fiecare 6 luni adeverințe cu venitul net al familiei;
- e) locatarul nu respectă clauzele contractuale;
- f) în cazul dobândirii în proprietate de către chiriaș și/sau de către ceilalți membri ai familiei cu care locuiește împreună o altă locuință;

Art. 14. Cedarea dreptului de folosință a locuinței de către titularul contractului de închiriere este interzisă și se sancționează cu rezilierea de drept a contractului.

Art. 15. Evacuarea locatarului se poate face prin executare silită în cazul în care acesta nu își respectă obligațiile contractuale. Locatarul este obligat la plata chiriei până la data evacuării efective prin executare silită.

Art. 16. Contractul încetează în termen de 30 (treizeci) de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

Art. 17.(1) Prezentul contract se completează cu reglementările legale în vigoare ;

(2) Orice modificare legislativă referitoare la obiectul prezentului contract va atrage modificarea sau completarea corespunzătoare a acestuia.

Art.18.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 locatarului, până la acea dată.

Art. 19. Prezentul contract s-a încheiat astăzi,, în 4 (patru) exemplare originale, un exemplar pentru chiriaș, două exemplare pentru Municipiul Turnu Măgurele.

LOCATOR,
UAT – Municipiul Turnu Măgurele
Primar,

LOCATAR,

Serviciu Juridic și Administrație
Publică Locală,

Vizat CFP,

Șef Serviciu Buget,Contabilitate,
Contracte,

Șef Serviciu Urbanism și Gospodărie Comunală

Întocmit:
Compartiment Administrare imobile ANL, FLS

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MANEA TUDOR

Județul Teleorman
Municipiul Turnu Măgurele
VICEPRIMAR
Nr.18798/15.12.2021

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea contractului-cadru de închiriere a locuințelor aflate în proprietatea privată a Municipiului Turnu Măgurele

Potrivit art.129 alin.(2) lit."d" din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, consiliile locale exercită atribuții privind gestionarea serviciilor publice de interes local, asigurând potrivit competenței sale și în condițiile legii, cadrul necesar pentru furnizarea acestor servicii printre care se numără și locuințele sociale și celelalte unități locative aflate în proprietatea unității administrativ-teritoriale sau în administrarea sa.

Prezentul proiect de hotărâre vizează aprobarea contractului-cadru de închiriere a locuințelor aflate în proprietatea privată a Municipiului Turnu Măgurele, în speță a locuințelor declarate ca bunuri aparținând domeniului privat al municipiului Turnu Măgurele urmare adoptării Hotărârii Consiliului Local nr.115/30.09.2011.

Având în vedere pe de o parte, faptul că, prin O.U.G. nr.43/2014 s-a stabilit că durata contractelor de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe din proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, reglementată de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 44/2009 privind durata unor contracte de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe, aprobată prin Legea nr. 309/2009, pentru care a operat tacita relocațiune, în condițiile prevazute la art.1810 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, este de 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, iar pe de altă parte, faptul că, potrivit art.129 alin.(1) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, consiliul local hotărăște în toate problemele de interes local, având competența de a hotărî în ceea ce privește locuințele sociale și celelalte unități locative aflate în proprietatea unității administrativ-teritoriale, este imperios necesar ca autoritatea deliberativă să adopte un act administrativ prin care să fie reglementată situația chiriașilor acestor locuințe.

Față de cele arătate mai sus, propun spre dezbatere și adoptare Consiliului local al municipiului Turnu Măgurele proiectul de hotărâre în forma prezentată.

VICEPRIMAR,
CRISTEA FLORENTIN

JUDEȚUL TELEORMAN
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURNU MĂGURELE
SERVICIUL URBANISM ȘI GOSPODĂRIE COMUNALĂ
SERVICIUL BUGET CONTABILITATE CONTRACTE
SERVICIUL IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE
SERVICIUL JURIDIC ȘI ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ
Nr. 12799 / 15.12 2021

RAPORT DE FUNDAMENTARE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea contractului cadru de închiriere a locuințelor aflate în proprietatea privată a Municipiului Turnu Măgurele

Potrivit prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, consiliul local asigură, potrivit competențelor sale și în condițiile legii, cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind locuințele sociale și celelalte unități locative aflate în proprietatea unității administrativ – teritoriale sau în administrarea sa.

În prezent, în Municipiul Turnu Măgurele există un număr de 40 de imobile cu destinația de locuințe, aparținând domeniului privat al Municipiului Turnu Măgurele conform H.C.L. nr. 115/30.09.2011, cu modificările și completările ulterioare.

Aceste locuințe sunt închiriate către persoane fizice, cu respectarea H.C.L.nr. 87/2005 privind stabilirea criteriilor și a metodologiei de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat din municipiul Turnu Măgurele, chria fiind calculată în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare, contractele de închiriere urmând să înceteze, la termen, începând cu data de 01.01.2022, urmare încetării termenului de închiriere stabilit prin O.U.G. nr. 43/2014.

Prin adresa nr 15023/10.12.2019, Consiliul Județean Teleorman înaintează adresa nr. 153007/13.11.2019 prin care Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației, comunică faptul că modalitatea de prelungire a duratei contractelor de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe aflate în proprietatea unităților administrativ-teritoriale, ca urmare a încetării aplicabilității O.U.G. nr. 43/2014 privind durata unor contracte de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe, este cea prevăzută de art. 129, alin (1), (2) și alin.(7) lit.q) din O.U.G. nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere asigurarea continuității contractelor de închiriere pentru spațiile cu destinația de locuințe din proprietatea privată a Municipiului Turnu Măgurele, precum și prevederile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a H.G.R. nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare și a Legii 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, propunem aprobarea modelului cadru al contractului de închiriere pentru locuințele aparținând domeniului privat al Municipiului Turnu Măgurele, conform Anexei nr. 1, la prezentul proiect de hotărâre, durata închirierii locuințelor fiind de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire, prin act adițional, pe perioade succesive de 5 ani.

Supunem spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Municipiului Turnu Măgurele, proiectul de hotărâre în forma prezentată.

Șef Serviciu Urbanism și Gospodărie Comunală,
Ing. Tinel ISTRATE

Șef Serviciu Buget, Contabilitate, Contracte,
Ec. Băja Cecilia

Șef Serviciu Impozite și Taxe Locale,
Ec. Marioara MOCANU

Șef Serviciu Juridic și Administrație Publică Locală
Jr. GrațIELA BĂDESCU

Întocmit,
Ing. Carmen FOAMETE