



Nr. 83828/20.01.2022

RAPORT

cu propuneri de modificare și completare a proiectului de hotărâre cu nr. 736/23.12.2021 și a anexelor parte integrantă a proiectului

Având în vedere etapa dezbaterii publice și a reanalizării proiectului de hotărâre nr.736/23.12.2021 s-a constatat că se impun următoarele modificări și completări după cum urmează:

- în documentația aferentă proiectului de hotărâre de consiliu local cu nr. 736/23.12.2021 ce face obiectul Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică s-a constatat că în draftul contractului de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință socială a fost prevăzută o clauză de încetare a contractului în conținutul art.12, lit.b (incomplet) și art.14, cu conținut asemănător, motiv pentru care propunem eliminarea art. 14 din Anexa 10 (Contract de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuințe sociale) urmand ca art.12 lit. b, din anexa mai sus menționată, să aibă următorul conținut „Prezentul contract poate fi reziliat atunci când venitul net lunar pe familie realizat în ultimii 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 recalculate în termen de 90 de zile de la data comunicării. Această clauză poate fi aplicată numai prin îndeplinirea cumulativă a celor două condiții;

- având în vedere că în Anexa nr. 5 - Regulamentul privind stabilirea cuantumului chiriilor aferente contractelor de închiriere nu a fost specificată modalitatea de determinare a cuantumului lunar al chiriei aferente locuințelor ANL destinate închirierii pentru chiriașii care nu realizează nici un fel de venituri, propunem adăugarea punctului 11 la calculul chiriilor cu următorul conținut: ”**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, ponderarea chiriei se va face cu coeficientul minim de 0,80 raportat la dispozițiile art.8 alin.(9) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințerepublicată, cu modificările și completările ulterioare (venitul net pe membru de familie mai mic sau egal cu salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit 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 -coeficient de 0,80)".

Întrucât, potrivit prevederilor art.20 alin.(2) din L. nr. 448/2006 beneficiază de scutire de la plata chiriei familia sau reprezentantul legal pe perioada în care are în îngrijire un copil ori un adult cu handicap grav și titularul cu handicap accentuat, locatorul nu poate să asigure folosința locuinței cu titlu gratuit altor categorii de persoane, astfel că propunem adăugarea punctului 18 la calculul chiriilor aferente contractelor de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuință și locuință socială, cu următorul conținut : **"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, 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"**.

- la anexele nr.6, 7, 8, 9 și 10 parte integrantă a proiectului de hotărâre nr.736/23.12.2021, propunem următoarele modificări și completări:

- se va menționa durata încheierii contractului de închiriere pentru spațiile respective ce va fi de 5 ani;
- anexele 8 și 9 se vor completa în sensul introducerii la capitolul VIII „Clauze speciale ” clauza privind faptul că contractul de închiriere poate fi reziliat pentru cauză de utilitate publică.

- art.14 din proiectul de hotărâre nr.736/23.12.2021 se modifică și va avea următorul conținut: „Se aprobă în condițiile respectării clauzelor contractuale, prelungirea contractelor de închiriere pentru toate categoriile de locuințe pe o durată de 5 ani, calculată de la data expirării contractelor aflate în derulare.”;

- art.15 din proiectul de hotărâre nr.736/23.12.2021 se modifică și va avea următorul conținut: „Cuantumul chiriei se va actualiza ori de câte ori se modifică venitul net pe familie prin întocmirea unor noi fișe de calcul, anexă la contracte, cu valoarea nominală a noului nivel al chiriei începând cu data de 01 ale lunii următoare întocmirii fișei de calcul.”;

-urmare modificărilor de mai sus art.14, 15 și art.16 din proiectul de hotărâre inițial, se vor renumera și devin art.16,17 și 18, nemodificându-se conținutul acestora.

Direcția Evidența Patrimoniului,
Director executiv,
Mincă Mihai

Direcția Juridică,
Director executiv,
Răduțoiu Constantin

REGULAMENT

privind Criteriile-cadru pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii și punctajul acordat pentru fiecare criteriu în parte în vederea întocmirii listelor de priorități pentru repartizarea locuințelor realizate de către Agenția Națională pentru Locuințe

Regimul juridic al locuințelor ANL este reglementat de Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și de H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, acte normative care de-a lungul timpului au suferit multiple modificări și completări.

Astfel, ultimele modificări legislative au intervenit:

- în data de 24.06.2021, când Guvernul României a modificat - prin Ordonanța de Urgență nr.55 - Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- în data de 28.10.2021, când prin Hotărârea nr.1174 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.

Guvernul a justificat modificarea actului normativ pe calea ordonaței de urgență prin necesitatea asigurării de locuințe, cu prioritate pentru specialiștii din sănătate și învățământ. De asemenea, prin adoptarea acestei ordonațe de urgență s-a avut în vedere susținerea segmentului de populație constituit de tinerii aflați la începutul carierei profesionale, cărora sursele de venit nu le permit achiziția unei locuințe în proprietate sau închirierea unei locuințe decente în condițiile pieței.

Astfel, alineatele (1) și (1¹) ale art. 8 s-au modificat și au următorul cuprins:

(1) Tinerii, în sensul prevederilor prezentei legi, sunt persoane majore cu vârsta de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele A.N.L., destinate închirierii, și care pot primi repartiții în cel mult 60 de luni de la împlinirea acestei vârste.

(1¹) Prin excepție de la prevederile art. 8 alin. (1), specialiștii din învățământ și din sănătate, în sensul prevederilor prezentei legi, sunt persoane majore care pot depune cereri pentru repartizarea unei locuințe, destinate închirierii, în mod exclusiv specialiștilor din sănătate și/sau învățământ, indiferent de vârstă, 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.

În conformitate cu prevederile articolelor „14” și „15” coroborate cu Anexa nr. 11 din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, modificată și completată, analizarea și evaluarea solicitărilor de locuințe destinate închirierii de către tineri, respectiv repartizarea locuințelor, se fac în baza criteriilor stabilite de legiuitor.

Astfel, potrivit art. 14 alin. (7) din Norme, *"Stabilirea solicitanților care au acces la locuințe și a ordinii de prioritate în soluționarea cererilor înregistrate în condițiile alin. (1) și (2), precum și repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, se realizează în mod obligatoriu după criterii care vor respecta criteriile-cadru cuprinse în anexa nr. 11 și care se adoptă, cu avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, de autoritățile administrației publice locale și/sau centrale care preiau în administrare aceste locuințe"*, în cazul de față competența ducerii la îndeplinire a acestei obligații legale revenind Consiliului Local al Municipiului Târgu Jiu.

Alineatul (7) al art.8 din Legea nr.152/1998 s-a modificat și are următorul cuprins: *"chiria pentru locuințele pentru tineri, destinate închirierii, prevăzute la alin. (2), al cărei model de calcul se stabilește prin normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor prezentei legi, 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 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 prevăzuți la alin. (2), pentru administrarea, întreținerea și reparațiile curente, precum și reparațiile capitale;

c) o cotă de maximum 0,5%, aplicată la valoarea de investiție a construcției, care se constituie venit al administratorilor locuințelor prevăzuți la alin. (2), care se aplică chiriașilor care au împlinit vârsta de 35 de ani."

Drept urmare, se impune aprobarea de noi criterii care să corespundă CRITERIILOR-CADRU cuprinse în Anexa nr. 11 din Normele Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, precum și a cotelor aplicate la valoarea de investiție a construcției, așa cum au fost modificate prin O.G. nr.55/2021 .

H.C.L. nr.469 din 23.11. 2007 privind criteriile și stabilirea modalității de repartizare a locuințelor realizate de către Agenția Națională pentru Locuințe, destinate tinerilor și familiilor de tineri în vârstă de până la 35 de ani în cadrul programului de "Construcții locuințe pentru tineri destinate închirierii" și H.C.L. nr. 3 din 08.01.2009 privind modificarea și completarea HCL nr.469 din 23.11.2007 privind criteriile și stabilirea modalității de repartizare a locuințelor realizate de Agenția Națională pentru Locuințe își încetează aplicabilitatea la data aprobării noilor criterii.

CRITERII-CADRU

pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe
și în repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii

A.Criterii de acces la locuință:

1. Titularul cererii de repartizare a unei locuințe pentru tineri, destinată închirierii, trebuie să fie major, în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii, și să poată primi repartiție pentru locuință în cel mult 60 de luni de la împlinirea acestei vârste.

Cererea de locuință se efectuează numai individual și în nume propriu.

NOTĂ:

Prin excepție, în cazul construcțiilor de locuințe, destinate închirierii în mod exclusiv specialiștilor din învățământ sau sănătate, conform prevederilor art. 3 alin. (2) din

Normele metodologice, pot depune cereri pentru repartizarea unei locuințe pentru tineri, destinate închirierii, și după împlinirea vârstei de 35 de ani.

**) Nota se va prelua în cadrul criteriilor doar pentru locuințele destinate închirierii în mod exclusiv specialiștilor din învățământ sau sănătate.*

2. Titularul cererii de locuință și ceilalți membri ai familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - trebuie să nu dețină și să nu fi deținut o altă locuință în proprietate și/sau să nu fie beneficiarul unei alte locuințe cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care a solicitat locuință.

Acte doveditoare: declarații autentificate ale titularului cererii și, după caz, ale soției/soțului și ale celorlalți membri majori din familia acestuia.

NOTĂ:

Restricția referitoare la nedeținerea unei locuințe în proprietate nu are în vedere locuințele înstrăinate în urma unei acțiuni de partaj sau locuințele trecute în proprietatea statului în mod abuziv și care nu au fost retrocedate în natură. Restricția nu se aplică în cazul deținerii cu chirie a unui spațiu locativ în cămine de familisti sau nefamilisti și nici chirișilor din locuințele preluate abuziv de stat și care fac obiectul unor solicitări de retrocedare sau care sunt retrocedate către foștii proprietari. Prin cămine de familisti sau nefamilisti se înțelege clădirile dotate cu camere de locuit individuale și cu dependențele, dotările și utilitățile comune. De asemenea, restricția nu se aplică în situația în care titularul cererii de locuință și ceilalți membri ai familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - dețin, alături de alte persoane, cote-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii.

3. Titularul cererii de locuință trebuie să își desfășoare activitatea în localitatea în care sunt amplasate locuințele.

4. Repartizarea locuințelor se face în limita fondului disponibil, luându-se în considerare atât locuințele libere din fondul existent, cât și locuințele ce urmează a fi finalizate în cadrul unor obiective de investiții aprobate și cuprinse în programul de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii.

NOTĂ:

- *Lista de priorități se stabilește ori de câte ori este cazul, dacă în anul respectiv urmează să se finalizeze și să se repartizeze locuințe noi pentru tineri, destinate închirierii, dacă titularii cererilor de locuințe înscrși în lista aprobată inițial nu mai îndeplinesc criteriile de acces la locuință sau dacă există locuințe pentru tineri rămase vacante.*

- *Solicitanții înscrși în lista de priorități, cu respectarea criteriilor de la pct. 1, 2 și 3, care nu pot beneficia de repartizarea unei locuințe în limita fondului disponibil în anul respectiv, pot primi repartiții în anii următori, în limita fondului disponibil în fiecare an și în noua ordine de prioritate stabilită.*

B. Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj:

1. Situația locativă actuală

- 1.1. Chiriaș în spațiu din fond locativ privat 10 puncte
- 1.2. Tolerat în spațiu 7 puncte
- 1.3. Suprafața locuibilă deținută (cu chirie, tolerat în spațiu): - mp/locatar
 - a) mai mare de 15 mp și până la 18 mp inclusiv 5 puncte
 - b) mai mare de 12 mp și până la 15 mp inclusiv 7 puncte

- c) 8 mp și până la 12 mp inclusiv 9 puncte
 d) mai mică de 8 mp 10 puncte

NOTĂ:

În cazul celor tolerați în spațiu, toată suprafața locativă a imobilului se împarte la numărul total al locatarilor, în care sunt incluși și cei care nu fac parte din familia solicitantului de locuință, dar care locuiesc în același imobil. În cazul spațiilor locative închiriate, suprafața locativă deținută conform contractului de închiriere se împarte numai la numărul membrilor familiei solicitantului de locuință. La stabilirea numărului de membri ai familiei solicitantului de locuință se va avea în vedere componența familiei definită la cap. A pct. 2.

2. Starea civilă actuală

1.1. Starea civilă:

- a) căsătorit 10 puncte
 b) necăsătorit 8 puncte

1.2. Nr. de persoane în întreținere:

a) Copii

- 1 copil 2 puncte
 - 2 copii 3 puncte
 - 3 copii 4 puncte
 - 4 copii 5 puncte
 - > 4 copii 5 puncte + 1 punct
 pentru fiecare copil

b) alte persoane, indiferent

- de numărul acestora 2 puncte

3. Starea de sănătate actuală

Boala de care suferă solicitantul sau un alt membru al familiei ori aflat în întreținere necesită, potrivit legii, însoțitor sau o cameră în plus 2 puncte

4. Vechimea cererii solicitantului

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

5. Nivelul de studii și/sau pregătire profesională

- 5.1. fără studii și fără pregătire profesională 5 puncte

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

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

5.4. cu pregătire profesională, prin studii medii sau profesionale de specialitate și/sau prin studii superioare de scurtă durată 13 puncte

5.5. cu studii superioare 15 puncte

NOTĂ:

Se va puncta ultimul nivel de studii încheiat și atestat conform legii.

6. Situații locative sau sociale deosebite

6.1. tineri proveniți din case de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani 15 puncte

6.2. tineri care au adoptat sau adoptă copii 10 puncte

6.3. tineri evacuați din case naționalizate 5 puncte

7. Venitul mediu net lunar/membru de familie

7.1. mai mic decât salariul minim pe economie 15 puncte

7.2. între salariul minim pe economie și salariul mediu net pe economie 10 puncte

NOTE:

- Criteriile de ierarhizare stabilite prin punctaj se aplică numai solicitanților de locuință care au îndeplinit în totalitate criteriile specificate la lit. A.

- În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați în funcție de situația locativă constatată la data efectivă a repartizării locuințelor, având prioritate, numai în acest caz, solicitanții a căror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă. Dacă nici acest criteriu nu este suficient, departajarea se poate face în funcție de vechimea cererii solicitantului, luându-se în considerare data efectivă a înregistrării cererii (ziua/luna/anul), având prioritate în acest caz solicitantul a cărui cerere are vechime mai mare. În cazul când departajarea nu se poate efectua nici în baza acestor criterii, au prioritate solicitanții care au punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (starea civilă + starea de sănătate actuală).

C. Criterii specifice

În cazul locuințelor destinate în mod exclusiv tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate se pot propune și adopta criterii specifice în suplimentarea celor prevăzute de criteriile-cadru, în condițiile legii.

** Punctul C. „Criterii specifice“ nu se va propune și adopta pentru locuințele pentru tineri destinate închirierii.

- Solicitățile/cererile privind repartizarea unei locuințe construite prin programele A.N.L., destinate închirierii, se înregistrează în ordinea primirii acestora și se analizează de Comisia de Fond Locativ.

- În urma analizării cererilor de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate închirierii în mod exclusiv tinerilor specialiști din învățământ și din sănătate, Comisia de Fond Locativ va prezenta Consiliului Local al Municipiului Târgu Jiu sau conducătorilor autorităților administrației publice centrale din domeniul învățământului ori din domeniul sănătății, după caz, lista solicitanților care au acces la locuințele pentru tineri, destinate închirierii, precum și propuneri privind ordinea și modul de soluționare a cererilor, luându-se în considerare folosirea spațiului locativ existent, precum și construirea de locuințe noi în condițiile legii și ale prezentelor norme metodologice. Analizarea cererilor și stabilirea listei de priorități în soluționarea acestora se fac până la sfârșitul lunii februarie a anului respectiv, luându-se în considerare cererile depuse până la sfârșitul anului precedent.

- Listele privind solicitanții care au acces la locuințe și cele cu privire la stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor, criteriile care au stat la baza stabilirii respectivelor liste, precum și hotărârile sau ordinele prin care au fost aprobate vor fi date publicității prin afișare într-un loc accesibil publicului.

- Contestațiile cu privire la stabilirea accesului la locuințe, precum și la acordarea priorităților în soluționarea cererilor se vor adresa primarului, în termen de 7 zile de la afișarea listelor. Soluționarea contestațiilor se va asigura în termen de 15 zile de la primire, în condițiile legii.

- Lista de repartizare a locuințelor se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Târgu Jiu.

- La data repartizării locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, solicitanții acestora au obligația să reconfirme îndeplinirea tuturor criteriilor de acces. Data la care se poate începe efectiv repartizarea locuințelor și la care se raportează îndeplinirea condițiilor referitoare la vârsta solicitanților de locuințe, prevăzute la art. 8 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, este data preluării în administrare a locuințelor respective de către cei îndreptățiți, potrivit prevederilor art. 19¹ alin. (3) din Normele metodologice.

- Pentru stabilirea numărului de camere la care au dreptul solicitanții de locuință se aplică prevederile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la exigențele minimale în asigurarea spațiului locativ pe număr de persoane.

- Repartizarea efectivă a locuințelor se face către persoanele înscrise în lista de repartizare rămasă definitivă, urmărindu-se, după caz, repartizarea prioritară către persoane cu handicap și asigurarea spațiului locativ la care au dreptul solicitanții de locuințe, în ordinea descrescătoare a numerelor de camere.

Director executiv,
Mihai Mincă

Șef Serviciu Fond Locativ,
Carmen Popescu

Întocmit,
Străinu-Anani Lorena

Lista actelor justificative necesare stabilirii ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor, construite prin programele A.N.L.

Cererea pentru locuință se depune individual și în nume propriu , însoțită de actele mai jos menționate:

1. - actul de identitate al solicitantului, precum și al celorlalți membri ai familiei (original și copie);
2. - certificat de căsătorie (original și copie);
3. - certificat de naștere copii (original și copie);
4. - adeverința de venit net lunar al solicitantului (solicitantul trebuie să își desfășoare activitatea în localitatea în care este amplasată locuința) și pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri, cupon de pensie, șomaj, ajutor social, indemnizație pentru creșterea copilului etc.;
5. - 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 - trebuie să nu dețină și să nu fi deținut o altă locuință în proprietate și/sau să nu fie beneficiarul unei alte locuințe cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care a solicitat locuință;
6. - hotărâre judecătorească definitivă de încredințare a minorilor (original și copie, unde este cazul);
7. – acte din care să rezulte situația locativă actuală, respectiv actul de proprietate al imobilului, contract de închiriere, schița imobilului din care să rezulte suprafața locuibilă a acestuia, adeverință emisă de Asociația de Proprietari din care să rezulte numărul persoanelor care locuiesc în imobil (dacă solicitantul locuiește la bloc), precum și actele de identitate ale tuturor persoanelor care locuiesc împreună cu solicitantul și au domiciliul la adresa respectivă ;
8. – dovada studiilor absolvite de solicitant(ă)- se va prezenta diploma eliberată, potrivit legii, pentru ultimul nivel de studiu finalizat (original și copie) ;
9. – 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).

Director executiv,
Mihai Mincă

Șef Serviciu Fond Locativ,
Carmen Popescu

Întocmit,
Străinu-Anani Lorena

REGULAMENT

privind criteriile-cadru pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor care aparțin domeniului public sau privat al statului sau al U.A.T. Municipiul Târgu Jiu

În vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe din fondul locativ de stat sau aparținând domeniului public și/sau privat al U.A.T. Municipiul Târgu Jiu, autoritățile administrației publice locale vor stabili măsurile necesare pentru luarea în evidență și pentru analiza solicitărilor primite. În acest scop prin hotărâri ale consiliilor locale se vor constitui comisii de analiza a solicitărilor de locuințe și se vor stabili și da publicității, prin afișare la sediul primăriilor, criteriile în baza cărora se repartizează locuințele, actele justificative necesare care însoțesc cererea și locul de primire a cererilor. La stabilirea criteriilor se va ține seama de prevederile art. 42 și 43 din lege. În cadrul fiecărui criteriu, la stabilirea ordinii de prioritate se vor avea în vedere:

- a) condițiile de locuit ale solicitanților;
- b) numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitanții;
- c) starea sănătății solicitanților sau a unor membri ai familiilor acestora;
- d) vechimea cererilor.

Comisia de Fond Locativ va analiza, până la sfârșitul anului în curs, cererile pentru locuințe și vor prezenta spre aprobare consiliilor locale lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească în anul următor o locuință, în ordinea de prioritate stabilită. După aprobare listele se vor afișa la sediile primăriilor.

Contestațiile împotriva hotărârilor consiliilor locale cu privire la listele de acordare a locuințelor se vor adresa instanței de contencios administrativ competente, potrivit legii.

I. CRITERII-CADRU

pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor care aparțin domeniului public sau privat al statului sau al U.A.T. Municipiul Târgu Jiu

A.Criterii de acces la locuință

1. Pot beneficia de o locuință din fondul locativ de stat sau de o locuință socială, familiile sau persoanele care îndeplinesc, în mod cumulativ, următoarele condiții:

- 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.

2. Prin familie, în sensul Legii nr. 114/1996 privind locuințele, se înțelege soțul, soția, copiii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună.

3. Categoriile de persoane îndreptățite să primească cu prioritate o locuință socială sunt:

- a) persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari;
- b) tinerii care au vârsta de până la 35 ani;
- c) tineri proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani;

- d) invalizii de gradul I și II, persoanele cu handicap;
- e) pensionarii;
- f) veterani și văduve de război;
- g) beneficiarii prevederilor Legii recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989, precum și față de persoanele care și-au jertfit viața sau au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987 nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare, și ai prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare, alte persoane sau familii îndreptățite.

4. Au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința.

Venitul net lunar pe familie se stabilește pe baza declarației de venit și a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale. Declarațiile de venit, făcute cu nesinceritate, atrag răspunderea materială sau penală, după caz.

5. Contractul de închiriere se încheie pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.

6. Nivelul chiriei nu va depăși 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie. Diferența până la valoarea nominală a chiriei, va fi subvenționată de la bugetul local al unității administrativ-teritoriale unde este situată locuința socială.

7. Contractul de închiriere se poate rezilia 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.

8. Locuințele sociale realizate potrivit legii nu pot fi vândute.

9. Beneficiarii locuințelor sociale nu au dreptul să subînchirieze, să transmită dreptul de locuire sau să schimbe destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz.

B. Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj

1. Situația locativă actuală

1.1. Chiriaș în spațiu din fond locativ privat	10 puncte
1.2. Tolerat în spațiu	7 puncte
1.3. Suprafața locuibilă deținută (cu chirie, tolerat în spațiu): - mp/locatar	
a) mai mare de 15 mp și până la 18 mp inclusiv	5 puncte
b) mai mare de 12 mp și până la 15 mp inclusiv	7 puncte
c) 8 mp și până la 12 mp inclusiv	9 puncte

d) mai mică de 8 mp 10 puncte

NOTĂ:

În cazul celor tolerați în spațiu, toată suprafața locativă a imobilului se împarte la numărul total al locatarilor, în care sunt incluși și cei care nu fac parte din familia solicitantului de locuință, dar care locuiesc în același imobil. În cazul spațiilor locative închiriate, suprafața locativă deținută conform contractului de închiriere se împarte numai la numărul membrilor familiei solicitantului de locuință. La stabilirea numărului de membri ai familiei solicitantului de locuință se va avea în vedere componența familiei definită la cap. A pct. 2.

2. Starea civilă actuală

a. Starea civilă:

a) căsătorit/familie monoparentală 10 puncte
b) necăsătorit/văduv/ă fără copii 5 puncte

b. Nr. de persoane în întreținere:

a) Copii
- 1 copil 2 puncte
- 2 copii 3 puncte
- 3 copii 4 puncte
- 4 copii 5 puncte
- > 4 copii 5 puncte + 1 punct pentru fiecare copil
b) alte persoane, indiferent de numărul acestora 2 puncte

3. Starea de sănătate actuală

3.1. Boala de care suferă solicitantul sau un alt membru al familiei, conform Anexei nr.2 la Ordonanța de Urgență nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe 5 puncte

3.2. În funcție de situațiile specific existente pe plan local, Comisia de Fond Locativ poate acorda un punctaj de la 1 la 10 puncte

4. Vechimea cererii solicitantului

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

5. Nivelul de studii și/sau pregătire profesională

5.1. fără studii și fără pregătire profesională 5 puncte
5.2. cu școală generală, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă 8 puncte
5.3. cu studii medii, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă 10 puncte

- 5.4. cu pregătire profesională, prin studii medii sau profesionale de specialitate și/sau prin studii superioare de scurtă durată 13 puncte
 5.5. cu studii superioare 15 puncte

NOTE:

Se va puncta ultimul nivel de studii încheiat și atestat conform legii.

6. Situații locative sau sociale deosebite

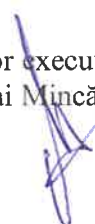
- 6.1. tineri proveniți din case de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani 15 puncte
 6.2. familii care au adoptat sau adoptă copii 10 puncte
 6.3. familii/persoane evacuate din case naționalizate 8 puncte
 6.4. locatari ai unor locuințe care nu mai prezintă siguranță în exploatare..... 5 puncte

7. Venitul mediu net lunar/membru de familie

- 7.1. mai mic sau egal cu salariul minim pe economie 15 puncte
 7.2. între salariul minim pe economie și salariul mediu net pe economie 10 puncte

- Comisia de Fond Locativ va analiza până la data de 1 noiembrie a anului în curs cererile pentru locuințele sociale și va prezenta spre aprobare consiliului local lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească în anul următor o locuință socială, în ordinea de prioritate stabilită. După aprobare, lista se va afișa la sediul Primăriei Municipiului Târgu Jiu.
- Contestațiile împotriva hotărârilor consiliilor locale cu privire la listele de acordare a locuințelor sociale se vor adresa instanței de contencios administrativ competente, potrivit legii.

Director executiv,
Mihai Mincă



Șef Serviciu Fond Locativ,
Carmen Popescu



Întocmit,
Străinu-Anani Lorena



Lista actelor justificative necesare stabilirii ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe, locuințe sociale și în repartizarea acestora

Cererea pentru locuință se depune individual și în nume propriu, însoțită de actele mai jos menționate:

1. - actul de identitate al solicitantului, precum și al celorlalți membri ai familiei (original și copie);
2. - certificat de căsătorie (original și copie);
3. - certificat de naștere copii (original și copie);
4. - adeverința de venit net lunar realizat pe ultimele 12 luni pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri (solicitantul trebuie să își desfășoare activitatea în localitatea în care este amplasată locuința), cupon de pensie, șomaj, ajutor social, indemnizație pentru creșterea copilului etc.;
5. - 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 - trebuie să nu dețină și să nu fi deținut o altă locuință în proprietate și/sau să nu fie beneficiarul unei alte locuințe cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care a solicitat locuință;
6. - hotărâre judecătorească definitivă de încredințare a minorilor (original și copie, unde este cazul);
7. - acte din care să rezulte situația locativă actuală, respectiv actul de proprietate al imobilului, contract de închiriere, schița imobilului din care să rezulte suprafața locuibilă a acestuia, adeverință emisă de Asociația de Proprietari din care să rezulte numărul persoanelor care locuiesc în imobil (dacă solicitantul locuiește la bloc), precum și actele de identitate ale tuturor persoanelor care locuiesc împreună cu solicitantul și au domiciliul la adresa respectivă ;
8. - dovada studiilor absolvite de solicitant(ă)- se va prezenta diploma eliberată, potrivit legii, pentru ultimul nivel de studiu finalizat (original și copie) ;
9. - 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).

Director executiv,
Mihai Mincă



Șef Serviciu Fond Locativ,
Carmen Popescu



Întocmit,
Străinu-Anani Lorena



REGULAMENT

privind 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, precum și a contractelor-cadru de închiriere

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

Regimul juridic al locuințelor tip A.N.L. este reglementat de Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și de H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, acte normative care de-a lungul timpului au suferit multiple modificări și completări.

Astfel, ultimele modificări legislative au intervenit:

- în data de 24.06.2021, când Guvernul României a modificat - prin Ordonanța de Urgență nr.55 - Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- în data de 28.10.2021, când prin Hotărârea nr.1174 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.

Modificările legislative sunt următoarele:

- tinerii, în sensul prevederilor prezentei legi, sunt persoane majore cu vârsta de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele A.N.L., destinate închirierii, și care pot primi repartiții în cel mult 60 de luni de la împlinirea acestei vârstei;
- specialiștii din învățământ și din sănătate, în sensul prevederilor Legii nr. 152/1998, sunt persoane majore care pot depune cereri pentru repartizarea unei locuințe, destinate închirierii, în mod exclusiv specialiștilor din sănătate și/sau învățământ, indiferent de vârstă, 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.8 alin. (8¹) din lege, privind ponderarea chiriei lunare în funcție de anul recepției la terminarea lucrărilor, a fost abrogat;
- art.8 alin.(9²), privind calculul chiriei în baza valorii de înlocuire a construcției ce reprezintă suprafața construită pe locuință, a fost abrogat;
- chiria pentru locuințele pentru tineri, 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 chiriașilor care au împlinit vârsta de 35 de ani, cotă ce urmează a fi aprobată;

- contractele de închiriere încheiate înainte de data intrării în vigoare a O.U.G. nr.55/2021 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, se supun prevederilor legale în vigoare, la data încheierii lor, până la expirarea termenului de închiriere prevăzut în contract.

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) 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. (9¹).

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, titularii contractelor de închiriere au obligația să transmită administratorilor locuințelor, la expirarea fiecărui an de la data încheierii contractului inițial, 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 chiriaș 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.

11. 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, iar ponderarea chiriei se va face cu coeficientul minim de 0.80 raportat la dispozițiile art.8 alin.(9) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare (venitul net pe membru de familie mai mic sau egal cu salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit 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 -coeficient de 0.80)".

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

• *Decesul chiriașului*

(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 chiriașului.

(2) Descendenții și ascendenții chiriașului 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 chiriașul. 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 chiriașului decedat. În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului, desemnarea se face de către locator.

(4) Subînchirierea consimțită de chiriaș încetează la expirarea termenului prevăzut la alin. (1), dacă locațiunea nu continuă în condițiile alin. (2). În acest ultim caz, persoana desemnată potrivit alin. (3) semnează contractul de subînchiriere în locul chiriașului decedat.

EXEMPLU DE CALCUL AL CHIRIEI

I. Stabilirea ipotezelor pentru calculul chiriei

1. Valoarea de investiție a imobilului se comunică de către Agenția Națională pentru Locuințe prin protocolul de predare/primire a imobilului către autoritatea publică locală. Valoarea de investiție a locuinței se determină după stabilirea suprafeței construite desfășurate pe locuință.

2. Durata de amortizare

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

3. Valoarea cheltuielilor pentru menținerea stării de folosință normală (întreținere curentă, reparații curente, reparații capitale) și de administrare: 1,5% din valoarea de investiție a construcției, din care:

- cheltuieli menținere stare de folosință normală (întreținere curentă, reparații curente, reparații capitale): 1,2% din valoarea de investiție a construcției;
- cheltuieli de administrare: 0,3% din valoarea de investiție a construcției.

4. Sunt avute în vedere locuințe convenabile, care îndeplinesc exigențele minimale prevăzute de Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

5. Calculul chiriei pentru locuințele deținute 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 locuințelor pentru tineri, destinate închirierii", respectiv:

a) pentru tinerii cu vârsta de până la 35 de ani, chiria acoperă cheltuielile pentru menținerea stării de folosință normală și de administrare, precum și recuperarea investiției în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale;

b) pentru tinerii care au împlinit vârsta de 35 de ani, chiria acoperă cheltuielile pentru menținerea stării de folosință normală și de administrare, recuperarea investiției în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, precum și o cotă de 0,5%, care se constituie venit al administratorilor locuințelor.

- În conformitate cu art. 8 alin. (8) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, valoarea chiriei lunare se ponderează cu un coeficient- pentru Municipiul Târgu Jiu coeficientul este 0,8.

- În funcție de veniturile chiriașului pe membru de familie, valoarea chiriei lunare rezultate după aplicarea coeficienților în funcție de anul recepției 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 țară garantat în plată, 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	0,80
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 procentele 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.

- 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:

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

În aceste condiții, pentru o chirie lunară ponderată de 63 lei, UAT trebuie să transmită către ANL:

$$63 \text{ lei} * 67,57\% = 42,57 \text{ lei}.$$

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, chicinetei, 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 din mediul rural	0,02

3. Tariful de bază lunar al chiriei (lei/mp) se actualizează, anual (la prelungirea contractului de închiriere), 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 sa aducă la cunoștința proprietarului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitulului 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 chiriei familia sau reprezentantul legal pe perioada în care are în îngrijire un copil ori un adult cu handicap grav și titularul cu handicap accentuat.

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.

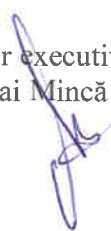
17. Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale (modificări venit, număr membrii, etc), sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

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 Mun. Târgu Jiu

Stabilirea chiriei pentru închirierea spațiilor cu altă destinație decât cea de locuit se face cu aplicarea taxelor și tarifelor aprobate prin hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Târgu Jiu și se indexează trimestrial cu indicele de inflație comunicat de către Institutul Național de Statistică.

Director executiv,
Mihai Mincă



Șef Serviciu Fond Locativ,
Carmen Popescu



Întocmit,
Străinu-Anani Lorena



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

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețe cu destinația de locuință de tip A.N.L.
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 Brâncusi, nr. 6, parter, județul Gorj, CUI RO4956065, cont RO43TREZ33621A300530XXXX, reprezentată prin Primar, și Director Executiv al Direcției Evidența Patrimoniului si Fond Locativ,, în calitate de **locator** și

b) _____
_____ legitimat/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 de tip A.N.L., situată în Municipiul Târgu Jiu, Str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, Județul Gorj, compusă din _____ camere si dependințe, în suprafață utilă de _____ mp, balcon în suprafață de _____ mp și suprafață construită desfașurată de _____ mp, conform anexei nr.1.

(2) Locuința va fi folosită exclusiv de locatari si 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 LOCUINȚEI ÎNCHIRIATE

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

(2) 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.

Valoarea chiriei se poate modifica în următoarele situații:

- a) la recalcularea chiriei pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani;
- b) la prelungirea contractului de închiriere, în funcție de veniturile nete pe membru de

familie ale titularului contractului, realizate în ultimele 12 luni, prin aplicarea coeficienților de ponderare potrivit prevederilor legale;

c) în alte condiții prevăzute de lege.

(3) Pentru tinerii cu vârsta de până la 35 de ani, chiria acoperă cheltuielile pentru menținerea stării de folosință normală și de administrare, precum și recuperarea investiției în funcție de durata normală stabilită potrivit prevederilor legale.

(4) Pentru tinerii care au împlinit vârsta de 35 de ani, chiria acoperă cheltuielile pentru menținerea stării de folosință normală și de administrare, recuperarea investiției în funcție de durata normală stabilită potrivit prevederilor legale, precum și o cotă a autorității publice, care se constituie venit al administratorilor locuințelor, aprobată prin H.C.L.

(5) La expirarea termenului de un an de la încheierea contractului, chiria stabilită se actualizează anual cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior.

(6) 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.

(7) Pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență, se calculează penalități de întârziere în cuantum de 0,05% din suma datorată, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate. Penalitățile se calculează începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără a fi necesară punerea în întârziere a debitorului.

(8) În caz de nerespectare a obligațiilor contractuale, executarea silită se va face în baza unei hotărâri judecătorești. Chiriașul 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.

CAPITOLUL IV. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 4 Termenul de închiriere este de cu începere de la data depână la data de

Art. 5 La expirarea termenului prevăzut la art. 4, contractul de închiriere poate fi prelungit, cu acordul părților, prin act adițional, succesiv, pe perioade de câte un an. Dacă părțile nu convin asupra prelungirii, contractul de închiriere încetează de drept la expirarea termenului, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă. Solicitarea de prelungire a contractului se depune de către locatar, în termen de maxim 30 de zile înainte de expirarea contractului, însoțită de documentele solicitate de locatar.

Pentru perioada..... a operat tacita relocațiune, conform art.1810 Cod civil.

CAPITOLUL V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 6 Obligațiile locatarului:

- 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. 7 Obligațiile locatarului:

- a) să verifice periodic instalația de gaze și să facă revizia centralei termice;
- b) să achite cheltuielile cu titlu de chirie în cuantum 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 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, în localitatea în care deține locuința actuală;
- 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 la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată;
- p) să încheie contracte, în nume propriu, cu furnizorii de utilități;
- r) să respecte prevederile contractuale.

CAPITOLUL VI. NULITATEA, ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 8 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. 9 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. 10 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. 11 (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 SPECIALE

Art. 12 Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței, ce face obiectul prezentului contract, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art. 13 Este interzisă cesiunea dreptului de folosință a locuinței de către titularul contractului de închiriere sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art. 14 (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. 15 Prezentul contract, valabil încheiat, are putere de lege între părțile contractante.

Art. 16 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. 17 Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract, conform art. 1798 Cod civil.

Art. 18 Prezentul contract s-a încheiat azi, _____, în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,

LOCATAR,

PRIMAR,

Semnătura,

Secretar general,

Director Economic,

Director D.E.P.F.L,

Direcția Juridică,

Șef Serviciu Fond Locativ,

Întocmit,

ANEXA Nr.1 Parte integrantă a contractului de închiriere

nr...../.....

FIȘA SUPRAFETEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN

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

1. Locuința ce face obiectul închirierii este dotată cu încălzire centrală, apa curentă, canalizare, instalație electrică și este compusă din următoarele încăperi:

Nr. Crt.	Denumirea încăperii	Suprafața utilă (mp)	Suprafața construită desfășurată
1	Cameră(e)		
2	Dependințe		
3	Balcon		

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

Nr. Crt	Nume și Prenume	Calitatea	Anul nașterii	Locul de munca	Venitul net lunar
1		Titular			
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					

LOCATOR,

LOCATAR,

ANEXA NR.2 Parte integrantă 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 și dependențele în folosință exclusivă.

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, aplica, 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 închiriate de locatarul

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

Numărul de camere	Acd/ap (mp)	Valoarea de investiție locuință	Recuperarea investiției (amortizare)	Cheltuieli de administrare, întreținere, reparații curente și capitale	Cotă autorități publice
0	1	2	$3 = 2 : 60 \text{ ani}$	$4 = 2 \times 1,50\%$	$5 = 2 \times 0,50\%$
Chirie netă anuală	Chiria lunară	Ponderare rang localități	Ponderare venituri	Ponderare venituri conform art.8 alin.(91) din Legea nr. 152/1998	
$6 = 3 + 4 + 5$	$7 = 6 / 12$	$8 = 7 * \text{Rang}$ $7 \times 0,8$	$9 = 8 * \text{Venit}$	Venit mediu net lunar pe membru de familie*10%, 20% sau 30% (unde este cazul)	

Notă:

- * Acd/ap reprezintă aria construită desfășurată/apartament;
- * Ponderare rang localități – coeficientul de ponderare pentru Mun. Târgu Jiu este **0,8** ;
- * Ponderare venituri:
 - venitul net pe membru de familie mai mic sau egal cu salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată-**coeficient-0,8**;
 - venitul net pe membru de familie mai mare decât salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată-**coeficient-0,9**;
 - venitul net pe membru de familie mai mare decât 100% salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată-**coeficient-1**.

LOCATOR,

LOCATAR,

Director executiv,
Mihai Mincă

Șef Serviciu Fond Locativ,
Carmen Popescu

Întocmit,
Străinu-Anani Lorena

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) _____

_____ legitimat/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 INCHIRIATE

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) La expirarea termenului de un an de la încheierea contractului, chiria stabilită se actualizează anual cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior.

(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 închiriere este de 5 ani , cu începere de la data de
pana la data de

Art. 7 La expirarea termenului prevăzut la art. 6, contractul de închiriere poate fi prelungit, cu acordul părților, prin act adițional, succesiv, pe perioade de câte un an. Dacă părțile nu convin asupra prelungirii, contractul de închiriere încetează de drept la expirarea termenului, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă. Solicitarea de prelungire a contractului se depune de către locatar, în termen de maxim 30 de zile înainte de expirarea contractului, însoțită de documentele solicitate de locator.

Pentru perioada..... a operat tacita relocațiune, conform art.1810 Cod civil.

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, împrejmui, 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 quantumul 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 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;
- r) 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 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 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,

Secretar general,

Director Economic,

Director D.E.P.F.L,

Direcția Juridică,

Șef Serviciu Fond Locativ,

Întocmit,

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

FIȘA SUPRAFETEI 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:

NR. CRT.	Denumirea încăperii	Suprafața(mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
1				
2				
3				
4				
5				
6	Suprafata 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
1		Titular			
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

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 inchiriere 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 si tavane (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapet, parchet, mocheta)

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

3. Instalația electrică (prize, întrerupătoare, comutatoare, locuri de lampă, applice, 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 si 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,

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

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței închiriate de locatarul

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

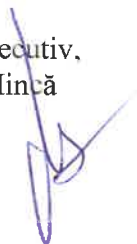
Nr. crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața mp	Zona	Tarif lei/mp	Valoarea lei
1	Suprafața locuibilă			0,84	
2	Dependențele locuinței : suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicinetei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC			0,34	
3	Alte dependențe: 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				
12	Chirie redusă în funcție de venituri				

Notă: 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.

LOCATOR,

LOCATAR,

Director executiv,
Mihai Mincă



Șef Serviciu Fond Locativ,
Carmen Popescu



Întocmit,
Străinu-Anani Lorena



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 închiriate partidelor politice
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) _____

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) La expirarea termenului de un an de la încheierea contractului, chiria stabilită se actualizează anual cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior.

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

Art.8 La expirarea termenului prevăzut la art. 7, contractul de închiriere poate fi reînnoit prin act adițional semnat de ambele părți. Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea termenului, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

Art.9 Intenția de reînnoire a contractului de închiriere se va notifica în scris, cu maxim 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 aparatura 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, 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;
- 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 Prezentul contract, valabil încheiat, are putere de lege între părțile contractante.

Art. 21 Prezentul 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 Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract, conform art. 1798 Cod civil.

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

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

LOCATOR,

LOCATAR,

PRIMAR,

Semnătura,

Secretar general,

Director Economic,

Director D.E.P.F.L,

Direcția Juridică,

Șef Serviciu Fond Locativ,

Întocmit,

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, applice, 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,

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

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	Valoarea lei
1	Suprafața locuibilă			0,84	
2	Dependențele 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				

LOCATOR,

LOCATAR,

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

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețe cu altă destinație decât cea 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 Brâncusi, nr. 6, parter, județul Gorj, CUI RO4956065, cont RO43TREZ33621A300530XXXX, reprezentată prin Primar, și Director Executiv al Direcției Evidența Patrimoniului si 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. 2.

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) Chiria se actualizează trimestrial cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică.

(3) Potrivit prevederilor art. 183 Cod procedură fiscală, pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor fiscale principale datorate bugetelor locale, se datorează după acest termen majorări de întârziere.

(4) Nivelul majorării de întârziere este de **1%** din cuantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

(5) 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 penalitățile 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 prevăzut la art. 7, contractul de închiriere poate fi reînnoit prin act adițional semnat de ambele părți. Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea termenului, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

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

Capitolul V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 10 Obligațiile locatarului:

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 aparatura 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, 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;
- 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 îl 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 Prezentul contract, valabil încheiat, are putere de lege între părțile contractante.

Art. 21 Prezentul 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 Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract, conform art. 1798 Cod civil.

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

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

LOCATOR,

LOCATAR,

PRIMAR,

Semnătura,

Secretar general,

Director Economic,

Director D.E.P.F.L,

Direcția Juridică,

Șef Serviciu Fond Locativ,

Întocmit,

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, aplica, 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,

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

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a spațiului deținut de locatarul

Nr. Crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafata m.p.	Tarif lei/m.p	Chirie lei
1.	Suprafața utilă			

LOCATOR,

LOCATAR,

Director executiv,
Mihai Mincă



Șef Serviciu Fond Locativ,
Carmen Popescu



Întocmit,
Străinu-Anani Lorena



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) _____
legitimată/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) La expirarea termenului de un an de la încheierea contractului, chiria stabilită se actualizează anual cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior.

(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 închiriere este de **5 ani**, cu începere de la data de până la data de

Art. 7 (1) La expirarea termenului prevăzut la art. 6, contractul de închiriere poate fi prelungit, cu acordul părților, prin act adițional, cu respectarea clauzelor contractuale.

(2) Dacă părțile nu convin asupra prelungirii, contractul de închiriere încetează de drept la expirarea termenului, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă. Solicitarea de prelungire a contractului se depune de către locatar, în termen de maxim 30 de zile înainte de expirarea contractului, însoțită de documentele solicitate de locator.

(3) Pentru perioada a operat tacita relocațiune, conform art.1810 Cod civil.

CAPITOLUL V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 8 Obligațiile locatorului:

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

Art. 9 Obligațiile locatarului:

- să verifice periodic instalația de gaze și să facă revizia centralei termice;
- să achite cheltuielile cu titlu de chirie în cuantum și la termenele stabilite în contract;
- să achite lunar la asociația de locatari/proprietari cheltuielile de întreținere care rezultă din folosința locuinței;
- 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 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 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 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, 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, 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 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;
- 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 Prezentul contract, valabil încheiat, are putere de lege între părțile contractante.

Art. 19 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. 20 Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract, conform art. 1798 Cod civil.

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

LOCATOR,

LOCATAR,

PRIMAR,

Semnătura,

Secretar general,

.....

Director Economic,

Director D.E.P.F.L,

Direcția Juridică,

Șef Serviciu Fond Locativ,

Întocmit,

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

FIȘA SUPRAFETEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE

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

A. Locuința socială, ce face obiectul închirierii, 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	Anul nașterii	Locul de muncă	Venitul net lunar
1		Titular			
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 dependințele 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,

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	Valoare lei
1	Suprafața locuibilă				
2	Dependențele locuinței : suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicinei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC			0,84	
3	Alte dependențe: suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor			0,34	
4	Suprafața garajelor			0,19	
5	Total I (randurile 1+2+3+4)			1,27	
6	Potrivit art. 29 din OUG 40/1999 (1) Tariful de bază se reduce, după caz, pentru întreaga suprafață 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				
9	Total chirie = Total II + Rândul 8			0,04	
10	Total chirie x coeficient zona: A - 3,5; B - 2,5; C - 2; D - 1,5				
11	Chirie finală stabilită				

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,

Director executiv,
Mihai Mincă

Șef Serviciu Fond Locativ,
Carmen Popescu

61

LOCATAR,

Întocmit,
Străinu-Anani Lorena

CALCULUL CHIRIILOR PENTRU LOCUINȚELE ANL DIN TÂRGU JIU, STR. NICOLAE LABIȘ, BL.2 ȘI BL.4

Având în vedere prevederile :

- Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 55/24.06.2021 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998;
- Hotărârea nr.1174 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, prin care 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,

începând cu data de 01.12.2021, conform prevederilor legale, cuantumul chiriilor pentru cele 40 de locuințele ANL, destinate închirierii, situate în Târgu Jiu, str. Nicolae Labis, bl.2 și bl. 4, jud. Gorj, locuințe pentru care urmează să se întocmească contracte de închiriere și care au suprafața construită desfășurată pe apartament, astfel:

- 1 cameră de 69,5 mp;
- 1 cameră de 77,90 mp;
- 2 camere de 105,3 mp,

va fi stabilit conform tabelelor de mai jos:

Pentru titularii de contract care nu au împlinit vârsta de 35 de ani și care urmează să închirieze suprafețele de mai jos, chiria stabilită este:

Nr. Crt.	Nr. camere	Acđ/ ap (mp)	Chiria lunară	Pondere rang localitate
1	1	69,5	304,49	0,8
2	1	77,90	341,29	243,60
3	2	105,3	461,33	273,04
				369,07

Pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani și care urmează să închirieze suprafețele de mai jos, chiria stabilită este:

Nr. Crt.	Nr. camere	Acđ/ ap (mp)	Chiria lunară	Pondere rang localitate
1	1	69,5	352,56	0,8
2	1	77,90	395,18	282,05
3	2	105,3	534,17	316,15
				427,34

*Acd/ap reprezintă aria construită desfășurată/apartament.

- Chiria cuprinsă la coloana 5 reprezintă valoarea maximală determinată conform art. 8 alin. (7) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- În funcție de veniturile medii nete pe membru de familie ale titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni, chiria lunară se ponderează astfel:

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

• Chiria se va diminua în mod corespunzător cu încadrarea în procente prevăzute de lege. În conformitate cu prevederile art.8 alin. (9¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare **nivelul maxim al chiriei nu poate depăși:**

- 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;
- 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;
- 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.

- 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 se ponderează cu coeficienții prevăzuți la art. 8 alin. (8), fără a se aplica coeficientul de ponderare de la art. 8 alin. (9) și prevederile alin. (9¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare

- Chiria stabilită se va actualiza anual, sau la prelungirea contractelor, după caz, cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior.

- Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,05% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate

- În conformitate cu prevederile art.20 alin.(2) din L. nr. 448/2006 beneficiază de scutire de la plata chiriei familia sau reprezentantul legal pe perioada în care are în îngrijire un copil ori un adult cu handicap grav și titularul cu handicap accentuat.

Director executiv,
Mihai Mincă



Șef Serviciu Fond Locativ,
Carmen Popescu



Întocmit,
Străinu-Anani Lorena

