



## Consiliul Local al Municipiului Mangalia

### **HOTĂRÂREA NR. 38**

**privind reglementarea juridică a locuinței situată în municipiul Mangalia, str. Ion Creangă, nr. 11, bl. C11, sc. B, ap. 25 și repartizarea către aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Mangalia**

Consiliul Local al Municipiului Mangalia, întrunit în ședința ordinară din data de **28.02.2018**

Având în vedere:

- Expunerea de motive prezentată;
- Proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Mangalia și aprobat de membrii Consiliului Local Mangalia;
- Raportul nr. 13120/22.02.2018 al Direcției Management Fiscal și Control Venituri – Biroul Urmărire Contracte, Fond Locativ din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Mangalia;
- Contractele de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință nr. 21213/11.081983 și nr. 112/15.01.2008, titular Napău Cristian Claudiu;
- Sentința civilă nr. 1067/04.07.2017 pronunțată de Judecătoria Mangalia în dosarul nr. 4469/254/2016, rămasă definitivă prin neapelare;
- Procesul-verbal de predare-primire a locuinței nr. R949/09.02.2018;
- Prevederile Legii locuinței nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 1777-1835 din Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Avizul Comisiei Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Juridică din cadrul Consiliului Local Mangalia;
- Avizul de legalitate al secretarului Municipiului Mangalia;

În temeiul dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit. c) și d) coroborat cu alin. (6) lit. a) pct. 17, art. 45 alin. (3), art. 115 alin. (1) lit. b) și art. 117 lit. a) din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare,

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se aprobă schimbarea regimului juridic al locuinței situate în municipiul Mangalia, str. Ion Creangă, nr. 11, bl. C11, sc. B, ap. 25 din "locuință de închiriere" în "locuință de serviciu".

**Art.2** Se aprobă repartizarea locuinței de serviciu situată în municipiul Mangalia, str. Ion Creangă, nr. 11, bl. C11, sc. B, ap. 25, jud. Constanța către aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Mangalia.

**Art.3** Repartizarea locuinței de serviciu menționată la art. 2 către angajații din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Mangalia, se va realiza cu respectarea art. 29 din H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.4** Se mandatează Primarului Municipiului Mangalia, prin Biroul Urmărire Contracte, Fond Locativ din cadrul Direcției Management Fiscal și Control Venituri să încheie contractul de închiriere, conform *anexei* care face parte integrantă din prezentul act administrativ.

**Art.5** Secretarul Municipiului Mangalia va comunica prezenta hotărâre serviciilor și direcțiilor vizate în vederea ducerii la îndeplinire, Primarului Municipiului Mangalia, Instituției Prefectului Județului Constanța, pentru control și verificarea legalității și o va afișa în locuri publice pentru a fi cunoscută de către cetățenii municipiului.

*Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un nr. de 15 voturi „pentru”, 0 voturi “împotrivă”, 0 voturi “abținere”, din nr. de 15 consilieri prezenți la ședință și un nr. de 19 consilieri în funcție.*

**MANGALIA**

**DATA: 28.02.2018**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
ANDREI DANIEL-SORIN**



**Contrasemnează  
Secretar Municipiu  
Cabuz Andreea**

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR. \_\_\_\_/\_\_\_\_ PENTRU  
SUPRAFETELE CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚĂ DE SERVICIU**

Având în vedere :

- Prevederile Legii locuinței nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 1777-1835 din Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. \_\_\_\_\_
- Dispoziția Primarului Municipiului Mangalia nr. \_\_\_\_\_
- Cererea nr. \_\_\_\_\_

Între:

**MUNICIPIUL MANGALIA**, cu sediul în Mangalia, Șoseaua Constanței, nr. 13, județul Constanța, CUI 4515255, reprezentat legal prin primar Radu Cristian, în calitate de locator, pe de o parte,

și

domnul/doamna \_\_\_\_\_ cu domiciliul în municipiul Mangalia, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_, bl. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, jud. Constanța, legitimate/legitimată cu C.I. seria \_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, eliberată la data de \_\_\_\_\_ de SPCLEP Mangalia, C.N.P. \_\_\_\_\_, telefon \_\_\_\_\_, în calitate de locatar, pe de altă parte.

**A. OBIECTUL ÎNCHIRIERII**

**Art.1** Primul, în calitate de locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuință de serviciu din municipiul Mangalia, str. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, jud. Constanța, compusă din \_\_ camere în suprafață de \_\_ m<sup>2</sup>, dependințe în suprafață de \_\_ m<sup>2</sup>, logie în suprafață de \_\_ m<sup>2</sup>, folosite în exclusivitate.

**Art.2** Locuință care face obiectul închirierii va fi folosită de locatar și de membrii familiei, astfel:

1 \_\_\_\_\_ - TITULAR CONTRACT

2 \_\_\_\_\_ -

3 \_\_\_\_\_ -

**Art.3** Locuința descrisă la art.1 se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare – primire încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

**Art.4** Termenul de închiriere este pe durata raportului de serviciu al titularului contractului de închiriere.

### **B. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI ÎNCHIRIATE**

**Art.5** Chiria lunară este de \_\_\_\_\_ lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum este stabilită în fișa de calcul a chiriei, care face parte integrantă din prezentul contract. Chiria datorată se achită până pe data de 20 pentru luna în curs în numerar la Primăria municipiului Mangalia.

**Art.6** Chiria se modifică potrivit actelor normative ce intervin după încheierea contractului.

**Art.7** În situația în care, ulterior încheierii prezentului contract, se vor constata diferențe în ceea ce privește suprafața locuinței, părțile convin, de comun acord, să modifice corespunzător chiria prevăzută la art.5.

**Art.8** Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris locatarului cu 30 (treizeci) de zile înainte de termenul scadent de plată.

**Art.9** Neplata la termen a chiriei atrage o penalitate 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. Începând cu acea zi, debitorul va fi de drept pus în întârziere fără nicio formalitate.

### **C.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.10** Locatarul se obligă:

- a) să predea locatarului locuința în stare normală de folosință;
- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa clădirii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);
- d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice de gaze, centrale termice, crematoria, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie, etc.).

**Art.11** Locatarul se obligă:

-a) să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;

-b) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

-c) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

-d) să comunice în termen de 30 de zile locatorului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

-e) să predea locatorului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței;

-f) să folosească locuința exclusiv potrivit destinației prevăzute în prezentul contract;

-g) să încheie separat cu furnizorii de utilități publice din zonă contracte de furnizare individuale, să plătească întreaga chirie, precum și toate cheltuielile individuale și comune legate de întreținere, consum de gaz, apă, canal, energie termică, salubritate, menținerea curățeniei părților comune, cheltuielile de administrare a imobilului, etc, aferente perioadei în care ocupă locuința;

-h) să nu subînchirieze locuința sau să cesioneze contractul de închiriere;

-i) să nu efectueze modificări sau transformări neautorizate și fără acordul administratorului;

-j) să apere locuința împotriva oricăror atingeri aduse de terți proprietății sau posesiei asupra acesteia;

-k) să respecte toate normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de lege;

-l) să răspundă pentru pagubele provocate de incendiu, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din caz fortuit, forță majoră, dintr-un defect de construcție ori prin propagarea focului de la o locuință vecină;

-m) să nu folosească locuința drept sediu pentru diverse întreprinderi familiale sau alte societăți înființate conform Legii nr. 31/1990;

-n) să notifice administratorului dobândirea în proprietate de către el și/sau de către ceilalți membri de familie cu care locuiește împreună, a unei locuințe, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la data dobândirii;

-o) să permită administratorului accesul în locuință în vederea efectuării de către acesta a lucrărilor de întreținere și reparații ce cad în sarcina sa, precum și a controalelor periodice privind verificarea modului de îndeplinire a obligațiilor contractuale. Anterior efectuării controlului, administratorul îl va înștiința pe locatar cu privire la data și orele în care acesta urmează să se efectueze.

## **D.DREPTURILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI**

### **Art.12 Drepturile locatorului:**

-a)să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar/chiriaș asupra bunului pe durata închirierii, locatorul neputând fi obligat la despăgubiri;

-b)să solicite locatorului/ chiriașului să readucă bunul închiriat la starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrări fără acordul prealabil al locatorului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;

-c)să viziteze imobilul ori de câte ori este nevoie cu anunțarea prealabilă a locatorului în prezența acestuia sau a altui membru major al familiei;

-d)să verifice achitarea obligațiilor de plată ale locatorului.

### **Art.13 Drepturile locatarului:**

-a)să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derulării contractului;

-b)să facă modificări utile și necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia;

-c)să efectueze lucrările majore de reparații ce se impun în cazul în care locatorului, deși notificat, nu ia de îndată măsurile necesare pentru remedierea defecțiunilor; în cazuri urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea locatorului putând fi făcută după începerea lucrărilor;

## **E. NULITATEA CONTRACTULUI**

### **Art.14 Sunt nule de drept clauzele incluse în contract prin care:**

-a)locatorul este obligat să încheie o asigurare cu un asigurator impus de locator;

-b)se prevede răspunderea solidară sau indivizibilă a locatarilor din apartamente diferite situate în același imobil, în cazul degradării elementelor de construcții și a instalațiilor, obiectelor și dotărilor aferente părților comune ale imobilului;

-c)locatorul se obligă să recunoască sau să plătească în avans, cu titlu de reparații locative, sume stabilite pe baza estimărilor făcute exclusiv de locator;

-d)locatorul este îndreptățit să diminueze sau să suprimă, fără contraprestație echivalentă, prestațiile la care s-a obligat prin contract.

## **F. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

### **Art.15 Contractul încetează:**

-a)la încetarea raportului de serviciu al titularului contractului de închiriere;

-b)în cazul dispariției bunului ce face obiectul prezentului contract.

-c)în cazul în care interesul local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu obligația acestuia de a notifica locatarului intenția de denunțare unilaterală a contractului cu cel puțin 30 de zile înainte, cu precizarea expresă a motivelor pe care s-a fundamentat hotărârea sa;

-d) din inițiativa locatarului, înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat, cu condiția notificării prealabile adresate locatorului cu cel puțin cu 30 de zile înainte;

-e) în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului acestuia;

-f) în cazul în care locatarul nu a achitat chiria precum și cota-parte la cheltuielile comune cel puțin 3 luni consecutive;

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

-h) în cazul în care locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

-i) în cazul în care locatarul nu a respectat clauzele contractuale.

-j) în cazul în care locatarul nu a ocupat locuința în termen de 3 luni de la data semnării procesului-verbal de predare-primire a acesteia din motive imputabile locatarului;

-k) în cazul dobândirii în proprietate a unei locuințe de către locatar și/sau de către ceilalți membri ai familiei cu care locuiește.

**Art.16** Încetarea contractului nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente.

**Art.17** În privința obligației de restituire a bunului dat în locațiune, contractul încheiat pe durată determinată prin înscris sub semnătură privată constituie, în condițiile legii, titlu executoriu la expirarea termenului.

#### **G. CARACTERUL EXECUTORIU**

**Art.18** Contractul de locațiune încheiat prin înscris sub semnătură privată constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract sau, în lipsa acestora, prin lege.

#### **H. ALTE CLAUZE CONVENITE DE PĂRȚI**

**Art.19** Prezentul contract se completează cu reglementările legale în materie. Orice modificare legislativă referitoare la obiectul prezentului contract va atrage modificarea sau completarea corespunzătoare a acestuia.

**Art.20** Prezentul contract de închiriere este accesoriu la raportul de serviciu al titularului contractului de închiriere. Odată cu încetarea raportului de serviciu încetează și prezentul contract, locuința de serviciu rămânând în folosința Primăriei municipiului Mangalia.

**Art.21** Locatarul se obligă să plătească către bugetul autorității publice locale toate obligațiile stabilite în sarcina sa, prin aplicarea dispozițiilor Codului Fiscal.

**Art.22** Reclamațiile privitoare la disciplina contractuală, notificările și corespondența dintre părți se vor face în scris (scrisoare recomandată cu confirmarea primirii sau prin orice alt mijloc de comunicare care probează primirea).

**Art.23** Evacuarea chiriaşului se face numai pe baza unei hotărâri judecătoreşti definitive şi locatarul este obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data execuţiei efective a hotărârii de evacuare.

**Art.24** Modificarea prezentului contract se face numai prin act adiţional încheiat între părţile contractante.

Sunt anexe ale prezentului contract şi fac parte din cuprinsul său: procesul- verbal de predare-primire, fişa de calcul a chiriei, fişa spaţiului locativ.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi \_\_\_\_\_ în trei exemplare originale, respectiv 1 exemplar la locator, 1 exemplar la locatar, 1 exemplar la Direcţia Management Fiscal şi Control Venituri.

**LOCATOR**  
**MUNICIPIUL MANGALIA**  
Primar

**LOCATAR**