



Consiliul Local al Municipiului Mangalia

HOTĂRĂREA NR. 22

privind reglementarea juridică a locuinței situată în municipiul Mangalia, Str. M.I. Dobrogeanu, Nr. 65B, bl. A03, Ap. 1 și repartizarea către aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Mangalia

Consiliul Local al Municipiului Mangalia, întrunit în ședința ordinară din data de **23.01.2019**,
Având în vedere:

- Expunerea de motive;
 - Proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Mangalia și aprobat de membri Consiliului Local Mangalia;
 - Raportul Direcției Management Fiscal și Control Venituri din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Mangalia, înregistrat cu nr.2704 din 15.01.2019;
 - Adresa Direcției Management Fiscal și Control Venituri din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Mangalia, înregistrată cu nr.2805 din 15.01.2019;
 - Cererea domnului Călinescu Ionuț, înregistrată la Sediul Primăriei Municipiului Mangalia sub nr. 1037/08.01.2019;
 - Contractul individual de muncă nr.85802 din 10.12.2018 al domnului Călinescu Ionuț;
 - Contractul de închiriere nr.35 din 01.07.2014 pentru suprafețele cu destinația de locuință, modificat prin actele adiționale ulterioare;
 - Cererea domnului Tanislav Petcu înregistrată la Primăria Municipiului Mangalia cu nr.74014 din 25.10.2018;
 - Procesul-verbal de predare-primire nr.R74014/31.10.2018 încheiat de Primăria Municipiului Mangalia;
 - Prevederile H.C.L. nr.198/03.04.2013 privind aprobarea listei de priorități aferente anului 2012 pentru solicitanții locuințelor în regim de închiriere;
 - Prevederile H.C.L. nr.178/20.12.2017 privind aprobarea unor măsuri cu privire la contractele de concesiune și contractele de închiriere încheiate la nivelul Municipiului Mangalia;
 - Prevederile H.C.L. nr.58/04.05.2018 privind mandatarea Primarului Municipiului Mangalia să semneze actele juridice pentru bunurile imobile ce fac parte din domeniul public sau privat al U.A.T. Mangalia sau se află în administrarea autorităților administrației publice locale;
 - 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;
 - Prevederile art.1777-1835 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Raportul Comisiei Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Juridică, al Comisiei Economice, Fonduri Structurale Europene, Turism și Industrie și al Comisiei Sociale, Sănătate, Culte și Învățământ din cadrul Consiliului Local Mangalia;
 - Avizul de legalitate al secretarului Municipiului Mangalia;
- În temeiul art.36 alin.(2) lit.c) coroborat cu alin.(6) lit.a) pct.17, art.45 alin.(3), art.115 alin.(1) lit.b), art.117 lit.a) și art.128 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă schimbarea regimului juridic al locuinței situată în Municipiul Mangalia, Str.M.I. Dobrogeanu, Nr.65B, Bl.A03, Parter, Ap.1, Jud.Constanța din "locuință de închiriere" în "locuință de serviciu".

Art. 2 Se aprobă repartizarea locuinței de serviciu situată în municipiul Mangalia, Str. M.I. Dobrogeanu, Nr. 65B, Bl. A03, Parter, Ap. 1, 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 Compartimentul Fond Locativ din cadrul Direcției Management Fiscal și Control Venituri să întocmească contractul de închiriere, conform **anexei** care se constituie 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 Județul Constanța, pentru controlul 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 18 voturi "pentru", 0 voturi "împotriva", 1 vot "abținere", din nr. de 19 consilieri prezenți la ședință și un nr. de 19 consilieri în funcție.

MANGALIA

DATA: 23.01.2019

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ANGELESCU DRAGOȘ**



**Contrasemnează
Secretar Municipiu
Cabuz Andreea**



Consiliul Local al Municipiului Mangalia

Anexă la H.C.L. nr. 22/23.01.2019

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

Având în vedere :

- 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 locatar, pe de o parte,

și

domnul/doamna _____ cu domiciliul în municipiul Mangalia, str. _____, nr. __, bl. __, et. __, ap. __, jud. Constanța, legitimat/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 locatar, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuința din municipiul Mangalia, str. _____, bl. _____, et. _____, ap. _____, jud. Constanța, compusă din __ camere în suprafață de __ m², dependințe în suprafață de __ m², logie în suprafață de __ m², folosite în exclusivitate.

Art.2 Locuința 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 accord, 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 folosința exclusivă;
- b) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorepunzătoare, 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 locatarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- e) să predea locatarului, 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, forța 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 locatarului:

- a) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar/ chiriaș asupra bunului pe durata închirierii, locatarul neputând fi obligat la despăgubiri;
- b) să solicite locatarului/ chiriașului să readucă bunul închiriat la starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrări fără acordul prealabil al locatarului, 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 locatarului în prezența acestuia sau a altui membru major al familiei;
- d) să verifice achitarea obligațiilor de plată ale locatarului.

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 locatarului, deși notificat, nu ia de îndată măsurile necesare pentru remedierea defecțiunilor; în cazuri urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea locatarului putând fi făcută după începerea lucrărilor.

E. NULITATEA CONTRACTULUI

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

- a) locatarul este obligat să încheie o asigurare cu un asigurator impus de locatar;
- 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) locatarul se obligă să recunoască sau să plătească în avans, cu titlu de reparații locative, sume stabilite pe bază estimărilor făcute exclusiv de locatar;
- d) locatarul 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 locatar, 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) în inițiativa locatarului, înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat, cu condiția notificării prelabile adresate administratorului 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;

-l) în cazul încetării raportului de serviciu/contractului de muncă.

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 chirasului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și locatarul este obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data execuției efective a hotărârii de evacuare.

Art.24 Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Sunt anexe ale prezentului contract și fac parte din cuprinsul său: procesul-verbal de predare-primire, fișa de calcul a chiriei, fișa spațiului locativ.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____ în două exemplare originale, respectiv 1 exemplar la locator, 1 exemplar la locatar.

LOCATOR
MUNICIPIUL MANGALIA

LOCATAR