



Consiliul Local al Municipiului Mangalia

HOTĂRÂREA NR.150

privind modificarea și aprobarea Regulamentului și a criteriilor pentru repartizarea și închirierea locuințelor sociale din municipiul Mangalia, aprobat prin H.C.L. nr.107/09.05.2024

Consiliul Local Mangalia, întrunit în ședința ordinară din data de **28.11.2025**,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr.188/14.11.2025 inițiat de către Viceprimarul Municipiului Mangalia, cu atribuții de primar și aprobat de membrii Consiliului Local Mangalia;
- Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre înregistrat cu nr.I59239/14.11.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Asistență Socială-Serviciul Fond Locativ din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Mangalia înregistrat cu nr.I60009/19.11.2025;
- Prevederile Legii nr.114/1996 privind locuințele, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Hotărârii de Guvern nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii Locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Ordonanței de Urgență nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr.134/2010 privind Codul de Procedură Civilă, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 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;
- Prevederile H.C.L. nr.107/09.05.2024 privind aprobarea Regulamentului și a criteriilor pentru repartizarea și închirierea locuințelor sociale din municipiul Mangalia;
- Avizul Comisiei Sociale, Sănătate, Culte și Învățământ din cadrul Consiliului Local al Municipiului Mangalia;

În temeiul art.129 alin.(2) lit.d) coroborat cu alin.(7) lit.b) și lit.q) și alin.(14), art.139 alin.(1), art.196 alin.(1) lit.a), art.240 și art.243 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă modificarea și completarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale din municipiul Mangalia aprobat prin H.C.L. nr.107/09.05.2024, prevăzut în **anexa nr. 1**, ce se constituie parte integrantă din prezentul act administrativ.

Art.2 Se aprobă modificarea și completarea modelului – cadru pentru Contractul de închiriere a suprafețelor cu destinația de locuință socială, prevăzut în **anexa nr.7** a H.C.L. nr.107/09.05.2024, ce se constituie parte integrantă din prezentul act administrativ.

Art.3 Celelalte prevederi ale H.C.L. nr.107/09.05.2024, rămân neschimbate.

Art.4 Începând cu data prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea orice alte dispoziții contrare.



Consiliul Local al Municipiului Mangalia

Art.5 Se mandatează Direcția Asistență Socială prin Serviciul Fond Locativ din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Mangalia, pentru ducerea la îndeplinire a prezentului act administrativ.

Art.6 Secretarul General al Municipiului Mangalia va comunica prezenta hotărâre Direcției Asistență Socială 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 adusă la cunoștința cetățenilor municipiului.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un nr. de 18 voturi "pentru", 0 voturi "împotriva" și 0 voturi "abținere", din nr. de 18 consilieri prezenți la ședință și un nr. de 19 consilieri locali în funcție.

MANGALIA

DATA: 28.11.2025

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IORGUȘ ZANFIR**

**Contrasemnează
Secretar General Municipiu
Ciocănel Andreea**



REGULAMENT **privind aprobarea criteriilor pentru repartizarea și închirierea locuințelor sociale** **din municipiul Mangalia**

CAP. I – CONSIDERAȚII GENERALE

Art.1 (1) Obiectul prezentului Regulament îl constituie repartizarea și închirierea locuințelor sociale aflate în proprietatea/administrarea UAT Mangalia.

(2) Locuința socială este *locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței* conform prevederilor art. 2 lit. c) din Legea Locuinței nr. 114/1996.

Art.2 Principiile care stau la baza prezentului Regulament sunt:

a)Principiul transparenței conform căruia, locuințele sociale se repartizează și se închiriază pe baza listei de priorități aprobată de Consiliul Local al Municipiului Mangalia, în condițiile legii;

b)Principiul egalității și nediscriminării potrivit căruia, accesul liber și neîngrădit la locuințe reprezintă un drept al oricărui cetățean care îndeplinește condițiile de acces.

Art.3 În sensul prezentului Regulament se definesc următorii termeni:

a)Persoană marginalizată: persoană care beneficiază de venit minim garantat sau face parte dintr-o familie beneficiară de venit minim garantat în condițiile Legii nr. 416/2001 privind venitul minim garantat, cu modificările și completările ulterioare și se află în una din următoarele situații:

-Nu are loc de muncă;

-Nu are locuință în proprietate;

-Locuiește în condiții improprii;

-Are unul sau mai mulți copii în întreținere sau face parte dintr-o familie cu mai mulți copii în întreținere;

-Este persoană vârstnică fără susținători legali;

-Are în întreținere o persoană încadrată în categoria persoanelor cu handicap grav, accentuat ori invaliditate gradul I sau II;

b)Criteriu: ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuințe (condiții de locuit, componența familiei, starea sănătății etc);

c)Listă de priorități: document aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local Mangalia, în care sunt cuprinși toți solicitanții de locuință care îndeplinesc criteriile restrictive, în ordinea descrescătoare a punctajului primit la criteriile de ierarhizare și pe baza căruia se atribuie solicitanților, cu chirie, locuințele disponibile;

d)Repartiție: document operativ eliberat fiecărui beneficiar de locuință înscris în lista de repartizare a locuințelor, care cuprinde datele de identificare ale titularului repartiției și ale locuinței repartizate și în baza căreia se va încheia contractul de închiriere;

e)Contract de închiriere: actul juridic prin care se stabilesc drepturi și obligații ale locatorului și locatarului privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței;

f)Familie: se înțelege soțul, soția, copiii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună;

g)Copil: copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul adoptat precum și copilul încredințat unuia dintre soți, dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela sau curatela;

h)Persoană cu handicap: acele persoane cărora mediul social, neadaptat deficiențelor lor fizice, senzoriale, psihice, mentale și/sau asociate, le împiedică total sau le limitează accesul cu șanse egale la viața societății, necesitând măsuri de protecție în sprijinul integrării și incluziunii sociale;

i)Persoană singură: persoană care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și se gospodărește singură; este asimilată persoanei singure și copilul major care, desi locuiește cu părinții, se gospodărește separat;

j)Persoană vârstnică: persoană care a împlinit vârsta de pensionare stabilită prin lege;



CAP. II – LISTA DE PRIORITĂȚI

Art.4 Repartizarea și închirierea locuințelor sociale din municipiul Mangalia se face în baza listei de priorități întocmită de o comisie care va analiza , va soluționa cererile de locuințe sociale și va repartiza locuințele sociale.

Art.5 Prin hotărârea consiliului local se va constitui comisia de analiză a solicitărilor de locuințe sociale precum și cea de repartizare a acestora, se va stabili și da publicității, prin afișare la sediul primăriilor, numărul locuințelor sociale și gradul de ocupare al acestora, criteriile în baza cărora se repartizează locuințele sociale, actele justificative necesare care însoțesc cererea și locul de primire a cererilor.

Comisiile de analiză și cea de repartitie a solicitărilor de locuințe sociale va fii alcatuită dintr-un președinte, secretar fără drept de vot și 2 membri. Toate documentele care emană de la comisie vor fi semnate de președintele și secretarul comisiei.

Art.6 Comisia constituită, conform art. 5, va analiza pâna la data de 1 noiembrie a anului în curs și ori de câte ori este nevoie cererile pentru locuințele sociale și vor prezenta spre aprobare consiliilor locale lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească în anul următor o locuință socială, în ordinea de prioritate stabilită. După aprobare listele se vor afișa la sediile primăriilor.

Art.7 Lista menționată la art. 6 întocmită și aprobată în condițiile prezentului regulament va cuprinde în principal: numele și prenumele titularului, data și numărul de dosar, total punctaj acumulat.

Art.8 Lista întocmită conform art.7 se va afișa în locuri accesibile publicului (la sediul Primăriei Municipiului Mangalia, și pe site-ul instituției) în termen de 7 zile lucrătoare de la semnarea Procesului-verbal întocmit de către Comisia Socială.

Art.9 Contestațiile cu privire la lista de priorități a locuințelor sociale se vor depune la sediul Primăriei Municipiului Mangalia în termenul de 7 zile lucrătoare de la afișare.

Art.10 (1) Lista de priorități se stabilește anual, și se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Mangalia.

(2) Solicitanții înscriși în lista de priorități, care nu acumulează un punctaj suficient în vederea repartizării unei locuințe în limita fondului disponibil în anul respectiv, pot primi repartiții în anii următori, în limita fondului disponibil din anul respectiv și în noua ordine de prioritate stabilită.

CAP. III – ATRIBUȚIILE COMISIEI

Art.11 În vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale se stabilesc măsurile necesare în vederea luării în evidență și analizării solicitărilor primite, conform prezentului regulament.

Art.12 Comisia are, potrivit prezentului regulament, următoarele atribuții generale:

- Verifică și analizează dosarele solicitanților de locuințe sociale;
- Stabilește punctajul, întocmește lista de priorități și o supune spre aprobare Consiliului Local;
- Solicită Direcției Asistență Socială întocmirea de anchete sociale pentru cererile aflate în evidență (dacă este cazul);
- Repartizează locuințele sociale, conform prevederilor prezentului regulament și a legislației în vigoare;
- Comisia se va întruni în ședințe de lucru de câte ori este nevoie, în vederea soluționării tuturor problemelor ce vor apărea cu privire la locuințe, conform prezentului Regulament și a legislației în vigoare.

Art.13 (1) Repartiția propriu-zisă este actul eliberat fiecărui beneficiar de locuință înscris în lista de priorități a locuințelor sociale, aceasta va cuprinde datele de identificare ale titularului repartiției și ale locuinței repartizate. În baza celor sus menționate se va încheia contractul de închiriere.

(2) Repartiția emisă pentru un spațiu cu destinația de locuință își pierde valabilitatea dacă beneficiarul acesteia, din motive nejustificate, nu se prezintă în termen de 15 zile de la comunicare, în vederea reconfirmării documentelor solicitate pentru întocmirea contractului de închiriere.



(3) Simpla repartiție, neurmată de încheierea contractului de închiriere, nu conferă un drept locativ titularului; dreptul locativ se dobândește numai dacă actul de repartiție este urmat de încheierea contractului de închiriere.

CAP. IV – ÎNREGISTRAREA CERERILOR, REPARTIZAREA ȘI ÎNCHIRIEREA LOCUINELOR SOCIALE DIN MUNICIPIUL MANGALIA

Art.14 (1) Solicitantul de locuință socială trebuie să fie cetățean român cu domiciliul stabil în municipiul Mangalia.

(2) Solicitantul de locuință socială va întocmi un dosar care va cuprinde actele justificative stabilite conform *anexei nr. 3*.

(3) Dosarul conținând cererea pentru locuință socială și documentele anexate se depune la registratura instituției.

(4) Cererile depuse vor fi analizate și prezentate spre aprobare consiliului local de comisia constituită conform art.12.

(5) Cererile depuse după perioada prevăzută la alin (4) vor fi analizate de către comisie la întocmirea următoarei liste de priorități.

(6) Solicitantul are obligația să aducă la cunoștința Serviciului Fond Locativ orice modificare survenită față de situația inițială (nașterea unui copil, căsătorie, divorț, schimbarea domiciliului, venituri, dobândire locuință etc.)

Art.15 La determinarea venitului net mediu lunar pe membru de familie se au în vedere:

- Veniturile de natură salarială/alte drepturi salariale;
- Veniturile din activitățile independente;
- Ajutorul de șomaj;
- Pensii de stat (pensie pentru limită de vârstă/anticipate/invaliditate/de urmaș), pensii agricultori, pensii militare, etc.;
- Indemnizații și stimulente pentru creșterea copilului;
- Indemnizații pentru persoanele cu handicap;
- Venitul minim garantat;
- Venituri din alte resurse, rezultate din declarația notarială;

Venitul mediu net lunar pe persoană se stabilește pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare, potrivit legii.

Art.16 Pot beneficia de o locuință socială, familiile sau persoanele care îndeplinesc, în mod cumulativ, următoarele condiții:

a) Solicitantul cererii de locuință și ceilalți membri ai familiei acestuia (soțul/soția, copiii acestora și părinții soților care locuiesc și gospodăresc împreună) trebuie să nu dețină și să nu fi deținut o altă locuință în proprietate/coproprietate și/sau să nu fie beneficiarul unei alte locuințe cu chirie din fondul locativ de stat, de la 01.01.1990 și până în prezent, inclusiv solicitanții care dețin cote părți dobândite în condițiile legii (partaj, moștenire), dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută în Anexa nr. 1 din Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

b) Solicitantul care posedă proprietatea unui bun fără a avea drept de a-l folosi sau de a beneficia de el pe durata unui uzufruct (nuda proprietate), în care uzufructuarul are folosință exclusivă a bunului inclusiv de a culege fructele acestuia, iar nudul proprietar nu are dreptul să folosească bunul respectiv cât timp dreptul de uzufruct există.

c) Solicitantul cererii de locuință și ceilalți membri ai familiei acestuia (soțul/soția, copiii acestora și părinții soților care locuiesc și gospodăresc împreună) să nu dețină în proprietate /coproprietate teren intravilan pe teritoriul României;

d) Nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;

e) Nu au fost beneficiari ai unei locuințe din fondul locativ de stat evacuați/retrasă ulterior;



Art.17 Categoriile de persoane îndreptățite să primească cu prioritate o locuință socială sunt următoarele:

- 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 de ani;
- c) Tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani;
- d) Invalizii de gradul I și II;
- e) Persoanele cu handicap;
- f) Pensionarii;
- g) Veteranii și văduvele de război,
- h) 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 conform prevederilor Legii nr. 341/2004, și ai prevederilor Legii nr. 53/1993 pentru modificarea și completarea Decretului-Lege nr.118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 06.03.1945;
- i) Familiile monoparentale, cu copii minori în întreținere, aflate în situație de risc al separării minorilor de familie, risc de sărăcie și excludere socială;

Art.18 (1) La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe se vor avea în vedere:

- a) Condițiile de locuit ale solicitanților;
- b) Numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul;
- c) Starea sănătății solicitanților sau a unor membri ai familiei acestora;
- d) Vechimea cererilor;
- e) Venitul mediu net lunar pe membru de familie.

(2) Fiecărui criteriu stabilit la alin. (1) i se atribuie un punctaj menționat conform criteriilor de ierarhizare conform *Anexei nr. 2*.

Art.19 (1) Închirierea locuințelor se face pe baza unui contract de închiriere încheiat în conformitate cu prevederile art. 1777 – art. 1835 din Legea nr. 287/2009 Codul Civil.

(2) Închirierea locuințelor se face pe baza unui contract de închiriere încheiat pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii duratei închirierii pe perioade de câte 5 ani cu condiția reconfirmării îndeplinirii criteriilor inițiale de către toți membrii familiei menționați în contractul de închiriere.

(3) *Contractul de închiriere a locuinței încetează în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului titularului, ori la împlinirea termenului de 3 luni de nefolosire neîntreruptă a locuinței, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu folosesc locuința.*

(4) Descendenții și ascendenții titularului au dreptul, în termen de 30 de zile să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, dacă sunt menționați în contract și dacă a locuit împreună cu chiriașul;

- a) în beneficiul soțului/soției dacă a locuit împreună cu titularul;
- b) în beneficiul descendenților sau ascendenților dacă au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere;
- c) în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere;

(5) Persoanele care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul titularului decedat. În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului titularului, vor fi obligați să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

Art.20 Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situații:

- a) La cererea chiriașului cu obligația acestuia de a notifica locatorul în prealabil într-un termen de 30 de zile;
- b) La cererea proprietarului/administratorului dacă chiriașul nu a achitat chiria 3 luni consecutiv;
- c) *Chiriașul nu a ocupat locuința în termen de 3 luni de la data semnării procesului-verbal de predare-*



primire a acesteia, din motive imputabile acestuia;

d) Chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau a înstrăinat părți din acestea;

e) Chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea ori împiedică folosirea normală a locuinței, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod folosirea, deținerea sau accesul în locuință, au un comportament care face imposibilă conviețuirea, ori împiedică folosirea normală a locuinței;

f) Chiriașul nu a achitat contravaloarea utilităților 3 luni consecutiv (energie electrică, gaz, apă, salubritate);

g) Chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;

h) Chiriașul a subînchiriat, a transmis dreptul de locuire sau a schimbat destinația spațiului închiriat.

Art.21 *Evacuarea chiriașului se va face în următoarele situații:*

a) *La expirarea duratei pentru care a fost încheiat contractul, chiriașul are obligația să evacueze locuința și să restituie locuința care face obiectul contractului în starea corespunzătoare de întrebuințare potrivit destinației stabilite.*

În situația în care chiriașul nu restituie locuința, acesta va fi evacuat silit, iar toate costurile privind executarea silită, vor fi în sarcina chiriașului.

b) *În cazul în care locatarul își încalcă obligațiile contractuale, locatorul va notifica locatarului intenția de reziliere a contractului pentru nerespectarea obligației contractuale (cu precizarea explicită a obligației încălcate). Locatarul are la dispoziție un termen de 30 de zile lucrătoare pentru îndepărtarea cauzelor care au stat la baza notificării de reziliere, termen calculat de la primirea notificării. În cazul în care locatarul nu se va conforma notificării locatorului, în termenul stabilit, contractul va înceta de drept, fără alt termen și fără altă formalitate, iar locatarul va elibera și preda spațiul în conformitate cu prevederile acestui regulament și al contractului de închiriere. În cazul în care locatarul refuză eliberarea spațiului, acesta va fi evacuat cu somație prealabilă, fără cerere de chemare în judecată, prezenta clauza constituind în accepțiunea părților un pact comisoriu de grad III și este obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data evacuării lui din locuință.*

Art.22 (1) Luarea în spațiu a unei persoane va fi strict reglementată de prevederile art. 3 lit.f) și lit.g) din prezentul regulament în sensul că titularul contractului de închiriere poate lua în spațiu doar membrii 3 familiei (soțul/soția, copiii acestora, nepoții și părinții soților care locuiesc și gospodăresc împreună), respectiv partenerul consensual.

(2) Pentru luarea în spațiu, sunt necesare următoarele documente:

- document identitate al persoanei pentru care se solicită luarea în spațiu, copie;
- certificat naștere, copie;
- declarație notarială conform Anexei nr. 3 punctul 16, în original;
- alte documente de stare civilă (hotărâre de divorț, certificat de căsătorie, certificat de încadrare în grad de handicap), copie conform cu originalul/legalizată;
- acordul scris al titularului contractului de închiriere, în original.

(3) Persoana care solicită luarea în spațiu va face dovada gradului de rudenie cu titularul contractului de închiriere (soțul/soția, copiii acestora și părinții soților care locuiesc și gospodăresc împreună), copie.

(4) Scoaterea și introducerea unui membru ori a mai multor membri din contract, se poate realiza o singură dată în perioada de valabilitate a contractului.

Art.23 (1) În cazul în care contractul de închiriere a expirat și chiriașul continuă să dețină locuința închiriată și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi, inclusiv în privința garanțiilor.

(2) Pentru intrarea în legalitate a chiriașilor care dețin cu chirie o locuință din fondul locativ de stat pentru care a operat tacita relocațiune, precum și pentru cei care sunt deja beneficiarii unor locuințe aflate în proprietatea/administrarea U.A.T. Mangalia, tolerați în spațiu, se vor încheia contracte de închiriere cu respectarea cumulativă a criteriilor de eligibilitate menționate în anexa. nr. 2.

Art.24 (1) *Titularii de contracte de închiriere pot realiza între ei un schimb de locuințe de același regim, în baza unei convenții/ unui acord între chiriași, conform următoarei proceduri:*

a) *Convenția/acordul privind schimbul de locuințe anexa nr. 8 din prezentul regulament se depune la sediul*



Primăriei Municipiului Mangalia, însoțită de documentele solicitate menționate în anexa nr. 8 din prezentul regulament.

b) Cererile se comunică Serviciului Fond Locativ din cadrul Direcției Asistență Socială, care după verificarea întregii documentații, va înainta spre aprobare și adoptare către Consiliul Local al Municipiului Mangalia solicitarea privind schimbul de locuințe.

(2) După aprobarea schimbului de locuințe de către Consiliul Local al Municipiului Mangalia, titularii contractelor de închiriere au obligația de a reactualiza documentele solicitate la punctele 6, 7 și 8 din anexa nr. 9 din prezentul regulament, în termen de 15 zile de la data aducerii la cunoștință a hotărârii prin care se aprobă schimbul de locuință.

Art.25 (1) Titularii de contracte de închiriere pot solicita schimbarea locuinței atribuite cu o locuință vacantă de aceeași categorie, în situații temeinic justificate, cazuri în care:

a) starea civilă a titularului de contract de închiriere și/sau numărul persoanelor aflate în întreținerea acestuia s-a modificat de la data atribuirii locuinței;

b) la data repartiției nu s-au putut asigura suprafețele minimale în raport cu numărul de persoane conform prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare;

c) locuința se află într-o stare avansată de deteriorare ca urmare a degradării elementelor de construcție a imobilului, fapt ce face imposibilă folosirea spațiului cu destinația de locuință.

(2) Solicitățile privind schimbarea locuinței cu o locuință vacantă de aceeași categorie conform anexei nr. 10 parte integrantă din prezentul regulament și actele necesare potrivit anexei nr. 11 parte integrantă din prezentul regulament se depun la registratura Primăriei Municipiului Mangalia, urmând ca acestea să fie repartizate Serviciului Fond Locativ din cadrul Direcției Asistență Socială.

(3) Serviciul de specialitate din cadrul Direcției Asistență Socială va proceda la analizarea cererii schimbului de locuință prevăzut la pct. (1), precum și a situațiilor temeinic justificate menționate la pct. (1) lit. (a-c) și va înainta spre aprobare și adoptare către consiliul local schimbul de locuință, dacă în evidențele Serviciului Fond Locativ există o locuință liberă de aceeași categorie și solicitantul cererii îndeplinește condițiile menționate la alin. (1).

(4) Dacă există mai multe cereri de schimbare a locuinței cu o locuință vacantă de aceeași categorie, serviciul de specialitate din cadrul Direcției Asistență Socială va analiza solicitările primite privind îndeplinirea situațiilor temeinic justificate, va centraliza locuințele de închiriere vacante și va propune realizarea schimburilor către solicitanți în funcție de situația analizată.

(5) În cazul în care, după analizarea situației de la pct. 4, există mai mulți solicitanți care îndeplinesc aceleași situații temeinic justificate, se solicită efectuarea unor anchete sociale pentru departajarea cererilor de schimbare a locuinței, iar în cazul în care departajarea nu se poate realiza în urma anchetei sociale, se va lua în considerare vechimea cererilor depuse.

(6) După aprobarea schimbării locuinței de către Consiliul Local al Municipiului Mangalia, titularul contractului de închiriere are obligația de a reactualiza documentele solicitate la punctele 6,7 și 8 din anexa nr. 9 din prezentul regulament, în termen de 15 zile de la data aducerii la cunoștință a hotărârii prin care se aprobă schimbul de locuință.

(7) În cazul în care chiriașul care solicită schimbarea locuinței nu se încadrează în cel puțin una din situațiile temeinic justificate de la art. 27 pct. (1) serviciul de specialitate din cadrul Direcției Asistență Socială va comunica respingerea motivată a cererii.

Art.26 Titularii contractelor de închiriere menționați la art. 20 (a) și art. 21 (a) au obligația de a preda bunurile deținute prin contractul de închiriere, în termen de 30 de zile de la adoptarea hotărârii, în stare bună de funcționare, cu întreg inventarul ce a fost menționat în procesul-verbal de predare-primire, anexă la contractul de închiriere inițial.

Art.27 Contractele de închiriere privind spațiile locative supuse schimbului își încetează aplicabilitatea după aprobarea hotărârii privind realizarea schimbului, prin întocmirea unui act adițional în acest sens, urmând a se încheia noi contracte de închiriere conform anexei nr. 6 din prezentul regulament, cu aceleași clauze și cu aceeași dată limită de încetare a valabilității contractului, așa cum s-a stipulat în contractul inițial al fiecărui titular.



Consiliul Local al Municipiului Mangalia

Art.28 Nu se admite schimbul/schimbarea de locuințe) din prezentul regulament în situațiile în care solicitantii figurează cu debite restante la chirie și/sau întreținere/utilități și/sau contractul de închiriere a încetat prin ajungerea la termen,cât și datorii la bugetul local.

Art.29 Se interzic schimburile de locuințe pe baza unor înțelegeri care pot presupune obținerea de beneficii cu titlu oneros, sub sancțiunea pierderii locațiunii de către ambii titulari ai contractelor de închiriere.

Art.30 Schimbul de locuințe prevăzut la art. 25 (1) și schimbarea locuinței prevăzută la art. 26 (1) se pot realiza numai în cazul locuințelor sociale aflate în exploatare, fiind exceptate locuințele sociale noi. Prevederile prezentului articol nu se aplică în cazurile prevăzute de articolul 26 (1) lit. c.

*Prezentul Regulament va fi modificat și/sau completat ori de câte ori se vor produce schimbări de natură tehnică, tehnologică și/sau legislative care impun acest lucru.

MANGALIA

DATA: 28.11.2025

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IORGUȘ ZANFIR**



Consiliul Local al Municipiului Mangalia

Anexa nr.7 la H.C.L. nr.150/28.11.2025

CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE PENTRU SUPRAFETELE CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚĂ SOCIALĂ

NR. _____ din _____

Având în vedere:

1.Prevederile Legii locuinței nr. 114/1996 – a locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

2.Prevederile H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996;

3.Prevederile Ordonanței de Urgență nr. 40/08.04.1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe;

4.Prevederile H.G. nr. 310/2007 privind actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/m²) 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 și regiilor autonome;

5.Art. 1550-1553 și 1777-1835 din Noul Cod Civil;

6.Cererea doamnei/domnului _____ înregistrată la Primăria Municipiului Mangalia sub nr.

7.Prevederile H.C.L. nr.____/____ privind aprobarea Regulamentului și a criteriilor pentru repartizarea și închirierea locuințelor sociale din Municipiul Mangalia.

Între

MUNICIPIUL MANGALIA, cu sediul în Mangalia, Șoseaua Constanței, nr. 13, județul Constanța, CUI 4515255, reprezentat legal prin viceprimarul municipiului Mangalia, cu atribuții de primar, Foleanu Paul Florin în calitate de proprietar/administrator al fondului de locuințe de pe raza UAT Municipiul Mangalia, pe de o parte,

și

Domnul/doamna _____, cu domiciliul în municipiul _____, str. _____, bl. _____, sc. _____ ap. _____, et. _____ jud. Constanța, legitimat/ă cu CI/BI/CIP seria _____ nr. _____ eliberată de _____ la data de _____, C.N.P. _____, telefon _____, în calitate de chiriaș, în baza Legii locuinței nr. 114/1996 republicată, a intervenit prezentul contract.

CAP I - OBIECTUL ÎNCHIRIERII

(1) Primul, în calitate de proprietar/administrator, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința situată în municipiul Mangalia, str. _____, nr. _____, bl. _____, et. _____, ap. _____, jud. Constanța, compusă din _____ camere în suprafață de _____ m², dependințe în suprafață de _____ m², logie în suprafață de _____ m² și curte în suprafață de _____ m², folosite în exclusivitate.

(2) Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membrii familiei menționați în comunicarea de închiriere, astfel:

1. _____ - TITULAR CONTRACT
2. _____ -
3. _____ -
4. _____ -.



(3) Locuința descrisă la cap. I 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.

(4) Termenul de închiriere este de ____ ani, cu începere de la data de ____ până la data de ____ . După expirarea acestei perioade, prelungirea contractului de închiriere se face cu acordul părților pe perioade de un 5 ani cu condiția reconfirmării îndeplinirii criteriilor inițiale de către toți membri familiei menționați în contractul de închiriere.

(5) Dacă, după împlinirea termenului, chiriașul continuă să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune.

(6) În cazul în care părțile nu convin asupra prelungirii contractului de închiriere, contractul încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

CAP. II - CHIRIA AFERENTĂ LOCUINTEI ÎNCHIRIATE

(1) 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 la prezentul contract.

(2) Chiria lunară se datorează începând cu data de ____ și se achită la casieria Primăriei Municipiului Mangalia, până la data de 20 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

(3) Chiria se modifică potrivit actelor normative ce intervin după încheierea contractului.

(4) 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 alin. (1).

(5) Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 30 (treizeci) de zile înainte de termenul scadent de plată.

(6) 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 nici o formalitate.

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

a) Proprietarul/administratorului se obligă:

(1) să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;

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

(3) 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 scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);

(4) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalațiile de alimentare cu apă, de canalizare, instalațiile de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalațiile electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.).

b) Chiriașul se obligă:

(1) să stabilească domiciliul la adresa din contract, în termen de cel mult 90 de zile de la încheierea prezentului contract;

(2) să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;

(3) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii;



- dacă 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;
- (4) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
 - (5) să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
 - (6) să predea proprietarului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;
 - (7) să folosească locuința exclusiv potrivit destinației prevăzute în prezentul contract;
 - (8) în termen de 30 de zile să încheie separat cu furnizorii de utilități publice din zonă, contracte de furnizare individuale (consum de gaz, apă, canal, energie termică, salubritate etc.)
 - (9) să plătească întreaga chirie, precum și toate cheltuielile individuale și comune legate de întreținere, menținerea curățeniei părților comune, cheltuielile de administrare a imobilului, etc., aferente perioadei în care ocupă locuința;
 - (10) să achite chiria restantă, precum și penalitățile de întârziere la data evacuării (unde este cazul);
 - (11) să nu subînchirieze locuința sau să ceseze contractul de închiriere;
 - (12) să nu efectueze modificări sau transformări neautorizate și fără acordul administratorului;
 - (13) să apere locuința împotriva oricăror atingeri aduse de terți proprietății sau posesiei asupra acesteia;
 - (14) să respecte toate normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de lege;
 - (15) 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;
 - (16) să restituie administratorului, la expirarea termenului contractual, locuința în aceeași stare în care a primit-o potrivit procesului-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței, precum și toate obiectele de inventar menționate în acel proces-verbal;
 - (17) să nu folosească locuința drept sediu pentru diverse asociații familiale sau alte societăți comerciale înființate conform Legii nr. 31/1990;
 - (18) 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;
 - (19) 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;
 - (20) să se constituie în Asociație aceasta constituind condiție suspensivă în executarea prezentului contract;
 - (21) să împuternicească președintele acesteia să semneze documentele care privesc relațiile asociației cu terții. Asociația va încheia contracte în nume propriu cu furnizorii de utilități din zonă (gaz metan, energie electrică, apă și canal, salubritate, etc.) care deservesc blocul.

CAP. IV - DREPTURILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

a) Drepturile locatorului/administratorului:

- (1) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către chiriaș asupra bunului pe durata închirierii, locatorul neputând fi obligat la despăgubiri;
- (2) să solicite 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;
- (3) să viziteze imobilul ori de câte ori este nevoie;
- (4) să verifice achitarea obligațiilor de plată ale chiriașului.

b) Drepturile chiriașului:

- (1) să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derulării contractului;
- (2) să facă modificări utile și necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia;



- (3) să efectueze lucrările majore de reparații ce se impun în cazul în care proprietarul, deși notificat, nu ia de îndată măsurile necesare pentru remedierea defectiunilor, în cazuri urgente, chiriașul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea proprietarului putând fi făcută după începerea lucrărilor;
- (4) chiriașul are dreptul de preferință la încheierea unui nou contract de închiriere a locuinței în condiții egale, acest drept nu operează în cazul în care chiriașul nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare;

CAP. V - NULITATEA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

(a) Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

- (1) chiriașul este obligat să încheie o asigurare cu un asigurator impus de proprietar;
- (2) 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;
- (3) chiriașul se obligă să recunoască sau să plătească în avans, cu titlu de reparații locative, sume stabilite pe baza estimărilor făcute exclusiv de proprietar;
- (4) locatorul este îndreptățit să diminueze sau să suprimă, fără contraprestație echivalentă prestațiile la care s-a obligat prin contract.

(b) Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

- (1) în cazul în care chiriașul nu a achitat chiria, precum și cota parte din cheltuielile comune cel puțin 3 (trei) luni consecutive.
- (2) în cazul în care chiriașul 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.
- (3) în cazul în care chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței.
- (4) în cazul în care locatarul își încalcă obligațiile contractuale, locatorul va notifica locatarului intenția de reziliere a contractului pentru nerespectarea obligației contractuale (cu precizarea explicită a obligației încălcate). Locatarul are la dispoziție un termen de 30 de zile lucrătoare pentru îndepărtarea cauzelor care au stat la baza notificării de reziliere, termen calculat de la primirea notificării. În cazul în care locatarul nu se va conforma notificării locatorului, în termenul stabilit, contractul va înceta de drept, fără alt termen și fără altă formalitate, iar locatarul va elibera și preda spațiul în conformitate cu prevederile acestui regulament și al contractului de închiriere. În cazul în care locatarul refuză eliberarea spațiului, acesta va fi evacuat cu somație prealabilă, fără cerere de chemare în judecată, prezenta clauza constituind în accepțiunea părților un pact comisoriu de grad III și este obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data evacuării lui din locuință.
- (5) în cazul în care chiriașul nu a respectat clauzele contractuale. Evacuarea chiriașului se face conform punctului (4) sau în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, acesta fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract, până la data execuției efective a hotărârii de evacuare. Hotărârea judecătorească de evacuare, precum și încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc împreună cu chiriașul.
- (6) în cazul în care chiriașul nu a ocupat locuința în termen de 3 luni de la data semnării procesului-verbal de predare-primire a acesteia, din motive imputabile chiriașului.
- (7) în cazul dobândirii în proprietate de către chiriaș și/sau de către ceilalți membri ai familiei cu care locuiește împreună o altă locuință.
- (8) în cazul în care chiriașul nu a încheiat contracte individuale cu furnizorii de servicii publice din zonă în termenul prevăzut la cap.III lit b) punctul 7.
- (9) în cazul părăsirii definitive a domiciliului* de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, contractul de închiriere poate fi atribuit, după caz:
 - a) în beneficiul soțului sau al soției, dacă a locuit împreună cu titularul;
 - b) în beneficiul descendenților, dacă au locuit împreună cu acesta și au fost înscrși în contractul de închiriere;



c) în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere. În caz de divorț, contractul de închiriere se continuă cu soțul căruia instanța de judecată îi încredințează dreptul locativ;

d) ca urmare a expirării termenului contractului, în cazul în care nu se solicită prelungirea acestuia.

** Se consideră părăsirea definitivă a locuinței repartizate, absența continuă pentru o perioadă mai mare de 90 de zile, care nu a fost notificată locatorului de către persoana în cauză, cu excepția detașării/transferării în interes de serviciu pe o perioadă maximă echivalentă cu perioada de valabilitate a contractului de închiriere, efectuării de intervenții/tratamente medicale de specialitate sau studii de specialitate la instituții de învățământ situate în alte localități din țară sau străinătate.*

(10) În privința obligației de restituire a bunului dat în locațiune, contractul încheiat pe durată determinată prin înscris sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal competent, constituie, în condițiile legii, titlu executoriu la expirarea termenului.

(11) În cazul în care chiriașul a subînchiriat, a transmis dreptul de locuire sau a schimbat destinația spațiului închiriat.

CAP. VI - ÎNCETAREA CONTRACTULUI

(1) La expirarea duratei contractului (termenului de închiriere).

(2) În cazul dispariției bunului ce face obiectul prezentului contract.

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

(4) În cazul în care interesul local o impune, prin denunțarea unilaterală de către administrator, cu obligația acestuia de a notifica chiriașului intenția de denunțare unilaterală a contractului cu cel puțin 30 (treizeci) de zile înainte, cu precizarea expresă a motivelor pe care s-a fundamentat hotărârea sa.

(5) Din inițiativa chiriașului, înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat, cu condiția notificării prealabile adresate administratorului cu cel puțin cu 30 (treizeci) de zile înainte.

(6) În termen de 30 (treizeci) de zile de la data înregistrării decesului acestuia, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința, ori la împlinirea termenului de 3 luni de nefolosire neîntreruptă a locuinței, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu folosesc locuința.

(7) În cazul decesului chiriașului descendenții și ascendenții chiriașului au dreptul, în termenul prevăzut la alin (6), 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) din Legea 287 din 17 iulie 2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt aplicabile în privința soțului supraviețuitor.

(8) Persoanele prevăzute la alin. (7), 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, vor fi obligați să părăsească locuința la expirarea termenului.

CAP. VII - ALTE CLAUZE CONVENITE DE PĂRȚI

(1) 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.

(2) Chiriașul se obligă să plătească către bugetul autorității publice locale toate obligațiile stabilite în sarcina sa, prin aplicarea dispozițiilor Codului Fiscal.

(3) 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).

(4) Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și chiriașul este obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data execuției efective a hotărârii de evacuare.

(5) Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile



contractante.

(6) Scoaterea și introducerea unui membru ori a mai multor membri din contract, se poate realiza o singură dată în perioada de valabilitate a contractului.

(7) Sunt anexe ale prezentului contract și fac parte din cuprinsul său: fișa de calcul a chiriei, procesul-verbal de predare-primire, fișa spațiului locativ, precum și actele adiționale ulterioare.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____ în două exemplare.

LOCATOR
MUNICIPIUL MANGALIA

LOCATAR



Consiliul Local al Municipiului Mangalia

Anexa nr. 1 la contractul de închiriere nr.

Cadru Legislativ: H.G. nr. 310/2007

O.U.G nr. 40/1999

FIȘĂ DE CALCUL

Pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței de închiriere deținută de _____

Nr. Crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp)	Tarif (pe mp)	Suma (col.2x3)
0	1	2	3	4
1	Suprafața locuibilă plătită cu tariful de bază		0,84	
2	Dependențele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiul, vestibul, culoar, verandă, chicinetă, antreu, tindă, coridor, closetul din interiorul apartamentului, marchiză)		0,34	
3	Alte dependențe ale locuinței: terasa acoperită, logia, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie, alte dependențe în folosință exclusivă		0,19	
4	TOTAL			
5	Reducere din tariful de bază: - 15% pentru camerele situate la subsol, demisol, sau în mansarde aflate direct sub acoperiș - 10% pentru locuințele lipsite de instalație de apă, canal, electricitate sau numai unele dintre acestea -10% pentru locuințele construite din materiale inferioare cum este paianța			
6	Curtea și grădina aferente locuinței închiriate - cota parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal			
7	Curtea și grădina neaferentă locuinței închiriate			
8	TOTAL			
9	Coeficientul de zonă: A B C D			
10	TOTAL CHIRIE			
10 ¹	chirie actualizată cu rata anuală a inflației $10^1 = (10 \times \text{rata inflației } \%) + 10$			
11	TOTAL CHIRIE LUNARĂ			

*Tariful de bază lunar al chiriei (lei/mp) se actualizează în funcție de rata anuală a inflației, conform prevederilor legale în vigoare.

LOCATOR

MUNICIPIUL MANGALIA

LOCATAR



Anexa nr. 2 la contractul de închiriere nr.

FIȘA
SUPRAFETEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE

Mangalia, str. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, jud. Constanța

- construcție din materiale inferioare –

- canalizare -

- instalație electrică –

- apă curentă –

A. Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii	Suprafața	În folosință	
			Exclusivă	Comună
1	Camere	-	DA	-
2	Dependințe	-	DA	-
3	Logie	-	DA	-

B. Date privind membri de familie care locuiesc și gospodăresc împreună cu chiriașul

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea membrului	Anul nașterii	C.N.P.	Adresa unității unde lucrează	Venitul
1	-	Titular contract	-	-	-	- lei
2	-	-	-	-	-	- lei
3	-	-	-	-	-	- lei
4	-	-	-	-	-	- lei

LOCATOR

MUNICIPIUL MANGALIA

LOCATAR



Anexa nr. 3 la contractul de închiriere nr.....

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

Mangalia, str. _____, nr. ____, bl. ____, sc. ____, ap. ____, jud. Constanța

1. În conformitate cu contractul de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință socială nr. _____ se încheie prezentul proces-verbal între **MUNICIPIUL MANGALIA**, cu sediul în Mangalia, șos. Constanței, nr. 13, jud. Constanța, în calitate de proprietar, prin reprezentantul său _____, care **predă** și _____, în calitate de chiriaș care **primește** locuința compusă din ____ camere în suprafață de ____ m², dependințe în suprafață de ____ m², logie în suprafață de ____ m², așa cum sunt specificate în fișa suprafeței locative închiriate.

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

- pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli) – stare normală
- ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, druckerele, broaștele, cremoanele etc.) - stare normală
- instalația electrică (prize, întrerupătoare, locurile de aplicare, neoane, comutatoare, tablouri electrice, etc.) - stare normală
- instalația de încălzire - stare normală
- instalația sanitară - stare normală
- contor electric seria nr....., index

3. Prezentul proces-verbal s-a întocmit astăzi în dublu exemplar din care unul a fost predat chiriașului.

AM PREDAT,
Reprezentant

AM PRIMIT,

MANGALIA
DATA: 28.11.2025

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IORGUȘ ZANFIR**