

HOTĂRÂREA Nr.110.

Din data de 30.10.2012.

privind aprobarea contractului cadru de închiriere și stabilirea chiriei pentru locuințele ANL

Consiliul local al comunei Crasna;

Având în vedere :

- Expunerea de motive a primarului nr.10.061/25.10.2012
- Raportul compartimentului de specialitate nr.10.062/25.10.2012
- Avizul comisiei de specialitate al consiliului local nr.10.063/25.10.2012
- prevederile art.4 și 6 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- prevederile Legii nr. 152/1998, republicată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare,
- prevederile H.G. 962/2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare,
- prevederile Legii nr. 114/1996, republicată, Legea locuinței, ale H.G. 1275/2000, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, precum și ale 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;

În baza art.36 alin. (2) litera „d”, raportat la alin. (6) litera „a” pct.17, art. 45 alin. (1) și art.115 alin.(1) litera „b” din Legea nr. 215/2001, republicată, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare,

HOTARĂȘTE :

Art.1.(1) Se aprobă modelul contractului de închiriere al locuințelor ANL repartizate tinerilor din comuna Crasna conform anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Contractul de închiriere se va încheia cu titularii repartițiilor apartamentelor ANL pe o perioada de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii și recalculării chiriei conform legislației în vigoare.

Art.2.Stabilește nivelul chiriei locuințelor A.N.L. conform anexei nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.Se împuternicește primarul comunei Crasna să încheie și să semneze contractele de închiriere .

Art.4.Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează primarul comunei Crasna și compartimentul impozite și taxe locale.

Art.5.Prezenta se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Sălaj;
- Primarul comunei Crasna;
- Compartiment contabilitate;
- Membrii comisiei sociale de analiză;
- site www.primariacrasna.ro;
- Dosar Hotărâri;

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Bartha Francisc**

**Contrasemnează:
SECRETARUL comunei,
Lazar Veturia**

Înregistrat la

Nr. din

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Locuințe pentru tineri, destinate închirierii

Între

1.COMUNA CRASNA , în calitate de proprietar, cu sediul în localitatea CRASNA, nr. 13, județul Sălaj , reprezentat prin primar POP EMERIC,

Și

2. , legitimat/ă cu cartea de identitate seria nr.
. , eliberat/ă de la data de , în calitate de chiriaș, în baza Legii nr.152/1998, Legii locuinței nr. 114/1996, OUG nr.40/1999, HCL Crasna nr...../..... și a repartiției nr. din , a intervenit prezentul contract de închiriere.

I. Obiectul închirierii

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din localitatea Crasna , str. nr. , bl. , sc. , et. , ap. , județul. , compusă din camere în suprafață de m2 (cameră m2, cameră m2, cameră m2, cameră m2), dependințe în suprafață de m2 (baie m2, bucătărie m2, WC m2, debara m2, cămară m2, boxă m2, hol m2, pod m2, pivniță m2, boxă m2), m2 curte (grădină) și m2 terasă, folosite în exclusivitate, și , folosite în comun.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de familia sa compusă din: chiriaș, soție,
. fiu, fiică.

Locuința descrisă la cap. I se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

Termenul de închiriere este de 5ani, cu începere de la data de până la data de

După expirarea acestei perioade contractuale, prelungirea contractului de închiriere se face e o perioadă de 1 an, în următoarele condiții:

- a) Prin recalcularea chiriei în condițiile prevederilor art.31 din Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani.
- b) Prin păstrarea condițiilor contractuale inițiale referitoare la quantumul chiriei, penru titularii de contract care nu au împlinit vârsta de 35 de ani.

La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

II. Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului

Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de lei, calculată în conformitate cu prevederile legale.

Chiria se datorează începând cu data de și se achită în numerar la casieria primăriei comunei Crasna sau prin virament în contul proprietarului nr.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% 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.

III. Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

a) Proprietarul se obligă:

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- 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, holuri, coridoare, subsoluri); să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.).

b) Chiriașul se obligă:

- să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- 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 ;
- să plătească impozitul aferent imobilului închiriat;
- 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;
- să respecte toate normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de lege ;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- să notifice proprietarului dobândirea în proprietate de către el și/sau de către ceilalți membrii de familie cu care locuiește împreună, a unei locuințe, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la data dobândirii ;
- să notifice proprietarului, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la producere, schimbarea locului de muncă în altă localitate decât comuna Crasna a titularului de contract ;
- 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-preluare întocmit la preluarea locuinței.

IV. Nulitatea și rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

- obligă chiriașul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;
- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap. III pct. b), astfel cum sunt acestea formulate;
- exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizează proprietarul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Contractul de închiriere va fi reziliat pe durata derulării, din inițiativa unilaterală a proprietarului (Comuna Crasna) în urma unui preaviz de 30 de zile în următoarele situații:

- Titularul de contract și/sau alt membru al familiei dobândește în proprietate un spațiu locativ în comuna Crasna.
- Titularul de contract desfășoară activitatea profesională în altă localitate decât comuna Crasna.

- Chiriașul nu a respectat clauzele contractuale și prevederile Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- La cererea Asociației de locatari, atunci când chiriașul nu a achitat cheltuielile de întreținere, cheltuielile ce decurg din folosirea părților și instalațiilor comune ale clădirii și cotele părți din contravaloarea lucrărilor de reparații aferente locuinței închiriate cel puțin 3 luni consecutiv.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

a) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile;

b) la cererea proprietarului, atunci când:

- chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;
- chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora;
- chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;

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.

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

V. Clauze speciale:

Revizuirea cuantumului chiriei, în funcție de vârsta solicitantului vor fi aplicabile la datele de prelungire a contractului de închiriere, conform legii,

Titularul de contract a unei locuințe A.N.L. nu poate prelua în spațiu sub nici un motiv alte persoane decât cele definite ca familie (soțul, soția, părinții soților, precum și ginerii, nurprile și copii acestora dacă locuiesc și gospodăresc împreună): În caz contrar se consideră că nu are trebuință de spațiul locativ respectiv și se redistribuie locuința prin rezilierea contractului de închiriere din inițiativa unilaterală a proprietarului (Comuna Crasna) în urma unui preaviz de 30 de zile.

Chiriașii unei locuințe din fondul locativ construit prin ANL nu pot beneficia de atribuirea unei alte locuințe din fondul locativ respectiv. Titularii de contracte de închiriere pot face între ei schimb de locuințe, în cazuri temeinic justificate cu avizul autorității care a aprobat repartizarea și închirierea, respectiv Consiliul local.

Chiriașii imobilelor construite prin ANL și administrate de Consiliul local, se pot asocia în scopul reprezentării intereselor lor în raporturile cu proprietarul, precum și cu alte persoane juridice sau persoane fizice, ori pot mandata un reprezentant recunoscut și împuternicit de către proprietarul imobilului. Aceștia își vor orienta activitatea potrivit prevederilor HGR nr.400/2003 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

În oricare din cazurile de reziliere și încetare a contractului de închiriere, chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract, a cheltuielilor de întreținere, a cheltuielilor ce decurg din folosirea părților și instalațiilor comune ale clădirii și a cotelor părți din contravaloarea lucrărilor de reparații aferente locuinței închiriate până la data eliberării efective a locuinței.

VI. Litigii :

Părțile au convenit ca toate neînțelegerile privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă de reprezentanții lor.

În cazul în care nu este posibilă rezolvarea litigiilor pe cale amiabilă, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

VII. Alte clauze convenite între părți și dispoziții finale.

Se interzice chiriaşului să subînchirieze locuinţa sau să cedeze contractul de închiriere unei alte persoane sub sancţiunea rezilierii contractului de închiriere.

Se interzice chiriaşului să execute orice fel de lucrare fără acordul proprietarului sau să schimbe destinaţia locuinţei sub aceeaşi sancţiune.

Toate daunele care se pot dovedi că aparţin chiriaşului vor fi suportate de acesta, iar daunele produse chiriaşului din vina proprietarului, vor fi suportate de proprietar.

Orice modificare legislativă în materie, duce la modificarea clauzelor prezentului contract.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, , în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Proprietar,
COMUNA CRASNA
Prin PRIMAR
jr.POP EMERIC

Chiriaş
.....

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Bartha Francisc

Contrasemnează:
SECRETARUL comunei,
Lazar Veturia

Anexa nr.2
la HCl nr.110.
din data de 30.10.2012.

Lista cu nivelul chiriei
Pentru locuințele pentru tineri destinate închirierii construite prin A.N.L.

<i>Numărul apartamentului</i>	<i>Suprafața</i>	<i>Chiria –lei-</i>
1	37,40	33,55
2	53,35	42,40
3	50,75	46,17
4	37,45	32,04
5 et.I	59,45	49,45
6 et.I	58,10	43,49
7 et.I	54,95	47,14
8 et.I	42,20	33,13
9 et.II	59,45	49,45
10 et.II	58,10	43,49
11 et.II	54,95	47,14
12 et.II	42,20	33,13
13	53,25	48,02
14	53,35	42,40
15	50,75	46,17
16	37,45	32,04
17 et.I	59,45	49,45
18 et.I	58,10	43,49
19 et.I	54,95	47,14
20 et.I	42,20	33,13
21 et.II	59,45	49,45
22 et.II	58,10	43,49
23 et.II	54,95	47,14
24 et.II	42,20	33,13

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Bartha Francisc

Contrasemnează:
SECRETARUL comunei,
Lazar Veturia