



HOTĂRÂREA Nr. 172/2022

privind aprobarea schimbării de destinație a unui spațiu, respectiv repartizarea unor locuințe aflate în fondul locativ al Municipiului Miercurea-Ciuc

Consiliul Local al Municipiului Miercurea Ciuc, întrunit în ședința ordinară din data de 27 mai 2022;

Analizând Referatul de aprobare al viceprimarului Bors Béla cu nr. 27454/19.05.2022 și Raportul de specialitate nr. 27457/19.05.2022 întocmit de Serviciul patrimoniu și comercial din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Miercurea-Ciuc, prin care se propune adoptarea hotărârii privind aprobarea schimbării de destinație a unui spațiu, și repartizării unor locuințe aflate în fondul locativ al Municipiului Miercurea-Ciuc, conform Certificatului de urbanism cu nr. 329/19.05.2022;

Pe baza rapoartelor comisiei:

- juridice;
- economice, servicii publice și comerț;
- socială;

În conformitate cu prevederile:

Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;

H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor Metodologice de punere în aplicare a Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;

Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc nr. 73/2022 privind aprobarea Listelor privind stabilirea ordinii de prioritate pentru repartizarea locuințelor de serviciu și a locuințelor aflate în fondul locativ al Municipiului Miercurea-Ciuc;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (1), (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 362 alin. (1), art. 627 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. (1) Se aprobă repartizarea locuinței situată în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Revoluției din Decembrie nr. 17/10, aflată în fondul locativ al Municipiului Miercurea-Ciuc, numitei Sorbán Edit.

(2) Imobilul- locuință, este compus din 2 camere și dependințe, are suprafața de 60,32 mp, este evidențiat în domeniul privat al Municipiului Miercurea-Ciuc cu nr. de inventar K3153, valoare 271.900,00 lei.

Art. 2. (1) Se aprobă schimbarea de destinație al imobilului situat în municipiul Miercurea-Ciuc, P-ța Libertății nr. 10/B/4 din spațiu - sediu asociație în locuință.

(2) Se aprobă repartizarea locuinței, situată în municipiul Miercurea-Ciuc, P-ța Libertății nr. 10/B/4, aflată în fondul locativ al Municipiului Miercurea-Ciuc, numitului Füleki Attila:

(3) Imobilul- locuință este compus dintr-o cameră și dependințe, are suprafața de 28 mp, este evidențiat în domeniul privat al Municipiului Miercurea-Ciuc cu nr. de inventar K3155, valoare inventar 10.470,00 lei.

Art. 3. Se aprobă modelul contractului de închiriere, conform **Anexei**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează administratorul public Dósa Szilárd, prin Serviciul patrimoniu și comercial și din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Miercurea-Ciuc.

Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică:

- a) Instituției Prefectului Județul Harghita;
- b) Primarului municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Korodi Attila;
- c) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Bors Béla;
- d) Administratorului public al municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Dósa Szilárd;
- e) Serviciului patrimoniu și comercial;
- f) Numiților Sorbán Edit și Füleki Attila, prin grija Serviciului patrimoniu și comercial.

Președintele ședinței
SZÓKE DOMOKOS



Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar general
WOHLFART RUDOLF



MODEL
CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinație de locuință
Nr. /

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Încheiat între Municipiul Miercurea-Ciuc cu sediul în Piața Cetății nr. 1, județul Harghita, CUI 4245747, reprezentat de, în calitate de locatar,

și cu domiciliul în municipiul Miercurea-Ciuc, str., nr....., județul Harghita, legitimat cu cartea de identitate, seria, nr....., eliberat de la data de, având CNP....., în calitate de locatar, a intervenit prezentul contract de închiriere.

II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Având în vedere Procesul verbal nr..... al Comisiei de repartizare a locuințelor, respectiv Hotărârea Consiliului Local al municipiului Miercurea-Ciuc nr....., privind

Primul, în calitate de locatar, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia în chirie locuința, compusă din cameră și dependințe, situată în municipiul Miercurea-Ciuc, str., nr.....

Fișa suprafeței locative închiriate cu calculul chiriei – anexa nr.1.- face parte integrantă din prezentul contract.

Locuința în suprafață de mp, este evidențiată în domeniului privat al Municipiului Miercurea-Ciuc cu număr de inventar și se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzut în procesul verbal de predare – primire încheiat între părți – anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezentul contract.

Locuința care face obiectul închirierii este una convenabilă și va fi folosită de locatar-titular și de membrii familiei menționați în următoarea componentă:

	Nume și prenume	Locatar-titular	CNP
1)		
2)		
3)		
4)		
f)		

Membrii locatari trecuți mai sus au drepturi și obligații egale în ceea ce privește executarea contractului, răspund solidar la plata chiriei și la plata cheltuielilor de întreținere.

Locuința închiriată potrivit contractului de mai sus nu poate fi subînchiriată, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

Preschimbarea locuinței cu altă locuință din fondul locativ de stat, fără acordul scris al proprietarului, atrage după sine rezilierea unilaterală a contractului de închiriere.

Locatarului îi este interzis, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, să tolereze în spațiile închiriate alte persoane decât cele care au fost trecute în prezenta, cu excepția:

- a. soțului / soției în caz de căsătorie;
- b. a copiilor care se nasc în perioada de derulare a contractului.

În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, închirierea continuă, după caz:

- a) În beneficiul soțului sau soției, dacă au locuit împreună cu titularul.
- b) În beneficiul descendenților, care la data părăsirii definitive a domiciliului de către locatar, au împlinit vârsta de 18 ani, sau ascendenților, dacă au locuit împreună cu titularul.

În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit celor de mai sus, contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului.

III. DURATA CONTRACTULUI

Termenul de închiriere este de la data de până la data de

La expirarea acestui termen, contractul de închiriere își încetează valabilitatea de drept.

IV. CHIRIA AFERENTĂ

Chiria lunară aferentă locuinței este de, calculată în fișa de calcul al chiriei, conform prevederilor OUG nr. 40/1999, cu completările și modificările ulterioare.

Chiria se datorează, începând cu data semnării procesului-verbal de predare-primire și se achită la caserie sau prin ordin de plată, în contul proprietarului nr. **RO 82 TREZ 3512 1A30 0530 XXXX** deschis la Trezoreria Miercurea-Ciuc. Chiria lunară se va achita până cel târziu în ultima zi lucrătoare a lunii curente.

Chiria prevăzută în contract se va recalcula ori de câte ori este rezultatul unei erori.

Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 1% pentru fiecare lună sau fracțiune de lună de întârziere, începând cu ziua imediat următoare a scadenței și până la data realizării sumei datorate inclusiv conform art. 1510 și art. 1539 din Legea nr. 287/2009 – Cod civil privitoare la executarea obligațiilor. Pentru recuperarea creanțelor se aplică prevederile art. 183 (alin.2) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală cu modificările și completările ulterioare.

Neplata chiriei, a garanției sau a cheltuielilor comune în termen de 30 de zile de la scadență, 3 luni consecutiv, atrage după sine rezilierea contractului și evacuarea locatarului din locuință.

Locatarul este obligat să comunice locatorului orice modificare intervenită în numărul membrilor săi de familie, sau a venitului net lunar al familiei de natură să determine modificarea chiriei, în termen de 30 de zile de la data producerii schimbării sau modificării, sub sancțiunea rezilierii contractului.

Evacuarea locatarului se face pe baza unei hotărâri judecătorești conform art. 1831 Cod civil.

În cazul unui proces de evacuare intervenit între părți locatarul este obligat să plătească chiria prevăzută în contract, până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Locatorul se obligă:

Să predea locatarului, în baza procesului-verbal locuința, în stare corespunzătoare de folosință.

Să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și de 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); să asigure locatarului liniștită și utila folosință a bunului pe tot timpul închirierii.

Dreptul de inspecție al locatarului:

Pentru verificarea modalității în care locatarul respectă prevederile prezentului contract, locatarul reprezentat de primar sau de împuternicitul acestuia, are dreptul să verifice starea locuinței și identitatea persoanelor care sunt cazate în locuința respectivă.

În acest scop proprietarul poate inspecta starea locuinței și a tuturor bunurilor predate spre folosință locatarului în zile lucrătoare între orele 7,00-20,00. În acest sens locatarul va notifica prealabil inspecția locatarului. Inspecția are loc în prezența locatarului sau cu acordul expres al locatarului, inspecția poate avea loc și în absența acestuia.

Inspecția se realizează printr-o comisie numită prin dispoziția primarului, iar cele constatate vor fi consemnate în procesul-verbal de constatare.

În mod excepțional, în scopul verificării identității persoanelor care sunt cazate în locuință, proprietarul poate organiza și control inopinat. Aceasta va fi efectuat de o echipă mixtă de control din care vor face parte, pe cât e posibil, reprezentanții proprietarului și reprezentantul poliției municipale sau comunitare. Cele constatate cu această ocazie vor fi consemnate într-un proces-verbal.

Locatarul se obligă:

- a) să ia în primire locuința dată în locațiune,
- b) să achite chiria datorată în cuantumul și la termenele stabilite în contract,
- c) în termen de 30 de zile să solicite obligatoriu stabilirea reședinței,
- d) să contribuie la reparațiile mici de întreținere, reparare sau înlocuire a elementelor de construcții și a instalațiilor din folosință exclusivă, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului, aflat în grija lui,
- e) să suporte cheltuielile legate de repararea sau înlocuirea elementelor de construcții și de 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,
- f) să asigure curățenia și igiena în spațiul locuinței și părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere,
- g) să nu aducă modificări, recompartimentări interioare sau deteriorări locuinței sau clădirii în care este situată, a instalațiilor, precum și părților comune ale imobilului, sub sancțiunea rezilierii prezentului contract,
- h) să achite obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune, precum și cele aferente exploatării utilităților locuinței (administrare, salubritate, apă, canalizare, apă caldă menajeră, gaze naturale, curent electric și termoficare și alte asemenea),
- i) la mutarea din locuință să predea proprietarului apartamentul în stare normală de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare, întocmit la preluarea locuinței,
- j) să permită accesul proprietarului sau reprezentanților acestuia în locuință, în scopul efectuării inspecției ocazionale sau a controalelor inopinate,
- k) să nu subînchirieze locuința, încălcarea acestei obligații atrăgând rezilierea contractului de îndată,
- l) să nu adăpostească în locuință, în clădire sau în jurul clădirii animale,
- m) să nu folosească spațiile clădirii în alte scopuri sau destinații decât cele destinate potrivit legii și a prezentului contract,
- n) în termen de 30 zile să încheie obligatoriu contracte cu furnizorii de servicii (energie electrică, gaz metan, termoficare, apă, canal, deșeuri ect),
- o) să plătească cu titlu de garanție, odată cu achitarea chiriei pe prima lună, o sumă egală cu triplul valorii chiriei lunare și să completeze suma ori de câte ori este necesar prin achitarea diferenței odată cu plata primei chirii scadente după modificare. Sumele achitate cu titlu de garanție vor fi păstrate de proprietar ca depozit la termen.

Garanția neutilizată se restituie chiriașului cel târziu în 90 de zile de la predarea cheilor de către chiriaș,

- p) să respecte orele de liniște între orele 22,00-8,00 și 13,00-14,00 în conformitate cu Legea nr. 61/1991;
- q) proprietarul va reține în a 10-a zi de la scadență, din garanția constituită de chiriaș, următoarele:

- Valoarea chiriei lunare și a cheltuielilor comune aferente locuinței, inclusiv a penalităților legate de acestea în caz de neachitare.

- Contravaloarea lucrărilor de reparație și de reabilitare a locuinței, respectiv a valorii de înlocuire a bunurilor, instalațiilor și echipamentelor achiziționate în scopul readucerii la starea inițială a acesteia, în cazul în care locatarul nu a predat-o în starea în care a preluat-o la începutul prezentului contract.

Locatarul va notifica în cel mai scurt timp posibil locatarul asupra modului și motivelor în care a utilizat garanția. Locatarul are obligația de a reconstitui garanția în termen de 10 zile de la data la care a primit notificarea.

- r) să restituie bunul închiriat la încetare din orice cauză a contractului de închiriere,
- s) la plata tuturor daunelor și penalităților față de terți provocate din cauza nerespectării sau îndeplinirii necorespunzătoare de către locatar,
- u) în cazul în care locatarul și familia sa solicită eliberarea actului de identitate la adresa închiriată este obligatoriu acordul proprietarului/respectiv a Municipiului Miercurea-Ciuc.

VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Prezentul contract încetează în termen de 30 zile în următoarele situații:

- de la data părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele trecute în fișa locativă din prezentul contract nu au cerut transcrierea acestuia pe numele lor,
- nefolosirea neîntreruptă a locuinței de către titular fără a fi detașat în interes de serviciu în altă localitate, precum și de membrii locatari trecuți în fișa locativă timp de 3 luni,
- de la data la care locatarul a dobândit în proprietate o altă locuință.

VII. REZILIEREA CONTRACTULUI

Rezilierea contractului înainte de termen se face la:

- a) la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile;
- b) - la cererea locatarului atunci când:
 - locatarul nu a achitat chiria sau cheltuielile comune consecutiv pe o perioadă de 3 luni;
 - a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente ori a înstrăinat părți ale acesteia;
 - locatarul sau membrii familiei sale au un comportament, care face imposibilă conviețuirea cu ceilalți locatari sau împiedică folosirea normală a locuinței, sau accesul în locuință;
 - a schimbat total sau parțial destinația ori structura interioară ori exterioară a locuinței fără consimțământul scris al proprietarului și fără aprobările legale prealabile;
 - a subînchiriat locuința fără acordul proprietarului;
 - nu a respectat clauzele contractuale.
- c) la cererea asociației de proprietari/locatari atunci când locatarul nu și-a achitat obligațiile comune pe o perioadă de 3 luni.

VIII. LITIGII

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează pe cale amiabilă, iar dacă acesta nu este posibil de către instanțele judecătorești. Acțiunea în justiție se introduce la Judecătoria Miercurea-Ciuc.

IX. CLAUZE SPECIALE

Orice modificare la prezentul contract de închiriere se va face pe baza unui act adițional semnat în trei exemplare de părțile contractante, care va fi parte integrantă a contractului de închiriere.

Orice modificare a legislației țării referitoare la locuințele, proprietate de stat, la locatari sau la calculul chiriei va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

Fișa suprafeței închiriate cu calcul a chiriei și procesul-verbal de predare-primire fac parte integrantă din prezentul contract.

Prezentul contract s-a încheiat în trei exemplare, două pentru locator și unul pentru locatar.

LOCATOR

LOCATAR

FIȘA DE CALCUL
PENTRU STABILIREA CHIRIEI APARTAMENTULUI CU ...CAMERA
 SITUAT PE nr.....
 DEȚINUT DE LOCATARUL

Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața mp./apartament	Tarif (lei/mp)	Suma Totală
1	2	3	4
Suprafață locuibilă plătită cu tarif de bază	.....	.....	.....
Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chichineață, coridor, closetul din interiorul apartamentului, marchiza)	.....	.....	.....
Alte dependențe ale locuinței: pivniță, logia, boxa, beciul, spălătorie, uscătorie și alte dependențe în folosință exclusivă.	.....	.....	.....
Curte și grădină aferentă locuinței închiriate (cotă parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal)	.....	.....	.....
TOTAL			
Elementele componente pentru calculul chiriei	Valoarea chiriei	Coeficient zonă	Suma Totală
Aplicarea la chirie de bază a coeficientului de zonă A/B	.....	.....	.....
Venit net pe familie conform Legea nr. 241/2001	.....	.....	.....
TOTAL CHIRIE			.....lei

LOCATOR

LOCATAR

Președintele ședinței
SZŐKE DOMOKOS

Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar general
WOHLFART RUDOLF