



HOTĂRÂREA Nr. 153/2023

privind aprobarea modificării Anexei Hotărârii nr. 122/2022 privind aprobarea Regulamentului privind reglementarea cadrului general pentru repartizare și închirierea locuințelor de tip A.N.L. aflate pe raza teritorială a municipiului Miercurea-Ciuc și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc, cu modificările și completările ulterioare

Consiliul Local al Municipiului Miercurea Ciuc, întrunit în ședința ordinară din data de 25 mai 2023;

Analizând Referatul de aprobare al viceprimarului Bors Béla nr. 13705/09.03.2023, Raportul de specialitate întocmit de Serviciul patrimoniu și comercial, înregistrat cu nr. 13709 din data de 09.03.2023, și completarea raportului de specialitate nr. 28252/24.05.2023 prin care s-a propus adoptarea hotărârii privind modificarea Anexei Hotărârii nr. 122/2022 privind aprobarea Regulamentului privind reglementarea cadrului general pentru repartizare și închirierea locuințelor de tip A.N.L. aflate pe raza teritorială a municipiului Miercurea-Ciuc și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc, cu modificările și completările ulterioare;

Pe baza rapoartelor comisiei:

- juridice;
- economice, servicii publice și comerț
- de urbanism

Luând în considerare prevederile :

- Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 227/2015, Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 207/2015, Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 59 al Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- art. 62[^]1 din HCL nr. 80/2004 privind aprobarea "Normelor de bună gospodărire pe teritoriul municipiului Miercurea-Ciuc", modificată cu HCL nr. 141/2005;

În contextul prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, coroborat cu art. 30 lit. d) din Ordonanța Guvernului nr. 71/2002, privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare, proiectul de hotărâre a fost înregistrat în Registrul special pentru evidența anunțurilor referitor la elaborarea unor proiecte de acte normative și la ședințele publice ale Consiliului Local, a fost afișat la sediul Primăriei municipiului Miercurea-Ciuc, în spațiul accesibil publicului atestat prin

anunțul nr. 55/23.03.2023 și prin procesul-verbal de afișare nr. 56/23.03.2023 și a fost publicat pe pagina de internet la adresa: www.miercureaciuc.ro;

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc cu nr. 122/2022 privind aprobarea Regulamentului privind reglementarea cadrului general pentru repartizare și închirierea locuințelor de tip A.N.L. aflate pe raza teritorială a municipiului Miercurea-Ciuc și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (1) și (3), art. 196 alin. (1) lit. a), precum art. 286 alin. (4), și art. 627 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. I. (1) Se aprobă modificarea art. 4, lit. b). al Anexei Hotărârii nr. 122/2022 – Regulament privind reglementarea cadrului general pentru repartizare și închirierea locuințelor de tip A.N.L. aflate pe raza teritorială a municipiului Miercurea-Ciuc și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc, cu modificările și completările ulterioare, în sensul eliminării textului: „a. Specialiștii din învățământ și sănătate, care sunt angajați ai unităților din domeniile respective aflate pe raza municipiului Miercurea-Ciuc și care nu dețin o locuință în proprietate în municipiul Miercurea-Ciuc pot depune cereri pentru repartizarea unei locuințe construite prin programul ANL destinate închirierii, indiferent de vârstă.”

(2) Se aprobă modificarea art. 20, alin. (1) al Anexei Hotărârii nr. 122/2022 – Regulament privind reglementarea cadrului general pentru repartizare și închirierea locuințelor de tip A.N.L. aflate pe raza teritorială a municipiului Miercurea-Ciuc și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc, în sensul înlocuirii textului cu următorul text:

„(1) Fiecare solicitant va fi înștiințat prin poștă/e-mail/site-ul Municipiului Miercurea-Ciuc despre perioada de depunere sau după caz de actualizare a dosarului. Înștiințarea se face prin Serviciul patrimoniu și comercial. ”

(3) Se aprobă modificarea art. 26 al Anexei Hotărârii nr. 122/2022 – Regulament privind reglementarea cadrului general pentru repartizare și închirierea locuințelor de tip A.N.L. aflate pe raza teritorială a municipiului Miercurea-Ciuc și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc, în sensul înlocuirii sintagmei „Fișa de calcul a solicitantului de locuință A.N.L.”, cu sintagma „Fișa de date a solicitantului de locuință A.N.L.”

(4) Se aprobă modificarea art. 42, alin. (1) al Anexei Hotărârii nr. 122/2022 – Regulament privind reglementarea cadrului general pentru repartizare și închirierea locuințelor de tip A.N.L. aflate pe raza teritorială a municipiului Miercurea-Ciuc și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc, în sensul înlocuirii textului cu următorul text:

„(1) După expirarea acestei perioade contractuale, prelungirea contractului de închiriere se face la cererea titularului contractului de închiriere pe o perioadă de 5 ani, în următoarele condiții:

- *prin păstrarea condițiilor contractuale inițiale referitoare la cota de autoritate, pentru titularii de contract care nu au împlinit vârsta de 35 ani;*
- *prin recalcularea chiriei în condițiile prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv conform prevederilor Hotărârii Guvernului cu nr. 251/2016, precum și hotărârile Consiliului*

Local adoptate în acest scop, pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani."

Art. II. Se aprobă modificarea Anexei nr. 2 la Regulamentul privind reglementarea cadrului general pentru repartizare și închirierea locuințelor de tip A.N.L. aflate pe raza teritorială a municipiului Miercurea-Ciuc și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc, Anexă al H.C.L. nr. 122/2022, în sensul înlocuirii acestuia cu **Anexa nr. 1** – Lista actelor justificative necesare pentru analiza solicitărilor de locuințe pentru tineri destinate închirierii, care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. III. Se aprobă modificarea Anexei nr. 3 la Regulamentul privind reglementarea cadrului general pentru repartizare și închirierea locuințelor de tip A.N.L. aflate pe raza teritorială a municipiului Miercurea-Ciuc și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc, Anexă al H.C.L. nr. 122/2022, în sensul înlocuirii punctelor 7, 7.1 și 7.2 al Cap. B. Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj, cu următorul text:

„7. Venitul mediu net lunar/membru de familie

7.1. mai mic decât salariul minim pe economie.....15 puncte

7.2. între salariul minim pe economie și salariul mediu net pe economie.....10 puncte."

Art. IV. Se aprobă modificarea Anexei nr. 10 la Regulamentul privind reglementarea cadrului general pentru repartizare și închirierea locuințelor de tip A.N.L. aflate pe raza teritorială a municipiului Miercurea-Ciuc și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc, Anexă al H.C.L. nr. 122/2022, în sensul înlocuirii acestuia cu **Anexa nr. 2** – Contract cadru de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuință, care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. V. Se aprobă modificarea la cerere a contractului de închiriere, prin încheierea unui act adițional la acesta, referitor la dispozițiile art. 8 lit. n) din contract, cu conformarea și respectarea prevederilor art. 62¹ din HCL nr. 80/2004 privind aprobarea "Normelor de bună gospodărire pe teritoriul municipiului Miercurea-Ciuc", modificată cu HCL nr. 141/2005.

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

Art. VII. 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.

Președintele ședinței
TÓFAI. VI ÉVA

Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar General
WOHLFAI DOLF

LISTA ACTELOR JUSTIFICATIVE NECESARE PENTRU ANALIZA SOLICITĂRILOR DE LOCUINȚE PENTRU TINERI DESTINATE ÎNCHIRIERII

Toate documentele solicitate vor fi prezentate și în original pentru certificarea conformității.

A. ACTELE CARE TREBUIE SĂ ÎNȘOȚEASCĂ CERERILE PENTRU LOCUINȚELE DESTINATE ÎNCHIRIERII DE CĂTRE TINERI, CONSTRUIE DE A.N.L. – LISTA DE PRIORITĂȚI

1. Îndeplinirea Criteriilor de acces se face prin prezentarea următoarelor:

- 1.1. Copie de pe certificatul de naștere și cartea de identitate a solicitantului.
- 1.2. Declarații autentificate ale titularului cererii (solicitantului de locuință) și, după caz ale soțului/soției și ale celorlalți membri majori ai familiei acestuia că nu dețin și nu au deținut o altă locuință în proprietate și/sau să nu fie beneficiarul unei alte locuințe cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în Municipiul Miercurea-Ciuc.
- 1.3. Adeverință de la locul de muncă al titularului însoțită de copie a contractului de muncă sau extras din programul național de evidență al salariaților REVISAL, respectiv numirea pe post în cazul celor din învățământ și sănătate. În cazul în care titularul are o activitate profesională (PFA, I.I, etc.) justificarea calității se face prin copia certificatului de înregistrare.

2. Îndeplinirea Criteriilor de ierarhizare se face prin prezentarea următoarelor:

a). SITUAȚIE LOCATIVĂ ACTUALĂ:

Dovada calității în care solicitantul (soțul/soția, dacă este cazul) locuiește la adresa unde figurează cu domiciliul stabil/reședință.

a.1. Calitatea de chiriaș va fi dovedită prin:

- Copia contractului de închiriere înregistrat la Administrația Județeană a Finanțelor Publice - Harghita sau adeverință de la administrația căminului (pentru cei care locuiesc cu chirie în cămine aflate în proprietatea statului, a Municipiului Miercurea-Ciuc sau a unităților angajatoare), cu domiciliu/reședință în actele de identitate la adresa locuinței închiriate (soț/soție). În contractul de închiriere sau adeverința de la cămin se va specifica suprafața locuibilă închiriată și dacă dependențele și utilitățile la care au acces sunt în folosință comună sau exclusivă (pentru cei care locuiesc în cămine).

a.2. Calitatea de tolerat în spațiu va fi dovedită prin:

- Copia actului de proprietate sau contractul de închiriere, contractul de comodat a imobilului în care solicitantul și familia sa sunt tolerați în spațiu. Titularul cererii și soțul/soția acestuia trebuie să aibă în actele de identitate domiciliul sau viză de reședință valabilă la adresa locuinței în care sunt tolerați.

a.3. În ambele cazuri enumerate mai sus se vor prezenta:

- Copii după actele de identitate ale persoanelor majore și certificatele de naștere ale persoanelor minore cu vârstă până în 14 ani care locuiesc în același imobil, chiar dacă nu fac parte din familia solicitantului de locuință.

Solicitanții cu domiciliul în Miercurea-Ciuc vor prezenta:

- Adeverință de la asociația de proprietari a blocului în care solicitantul locuiește, în care să precizeze persoanele pentru care s-au plătit cote de întreținere și suprafața locuibilă, sau declarația de la proprietarul imobilului (prezentat numai în cazul în care nu exista asociație de proprietari) din care să rezulte numărul și lista persoanelor, care locuiesc împreună.

Solicitanții cu domiciliul într-o altă localitate decât Municipiul Miercurea-Ciuc:

- Adeverință de la primăria de domiciliu, din care să rezulte adresa, suprafața locuibilă, numărul și lista persoanelor care locuiesc împreună.

b). STAREA CIVILĂ ACTUALĂ

b.1. Copii după actele de identitate și stare civilă ale solicitanților: cărți de identitate (soț/soție), certificat de căsătorie, sentință de divorț definitivă sau certificat de divorț (unde este cazul). În cazul divorțului cu minori se va prezenta hotărârea judecătorească sau convenție privind încredințarea acestora, exercitarea drepturilor părintești și stabilirea domiciliului minorilor.

b.2. Copii după certificate de naștere pentru copii.

b.3. Pentru alte persoane aflate în întreținere, copii ale contractului de întreținere autentificat de un notar public, a hotărârii judecătorești privind obligația de întreținere pentru rudele până la gradul IV, a hotărârii de plasament a unor copii din afara familiei pronunțată de instanța judecătorească sau comisia pentru protecția copilului sau a hotărârii judecătorești de tutelă.

c). STAREA DE SĂNĂTATE

c.1. Certificate medicale/ certificate de încadrare în grad de handicap, pentru solicitant sau un alt membru al familiei ori aflat în întreținere, care să ateste boala de care aceștia suferă și care necesită, potrivit legii, însoțitor sau o cameră în plus.

d). NIVELUL DE STUDII ȘI/SAU PREGĂTIRE PROFESIONALĂ A TITULARULUI DE CERERE

d.1. Copii după ultimele diplome de studii absolvite (adeverințe doveditoare), cu sau fără pregătire profesională (atestare sau certificate de calificare profesionale anexă a diplomei de studii-unde este cazul). Se va puncta ultimul nivel de studii încheiat și atestat conform legii.

e). SITUAȚII LOCATIVE SAU SOCIALE DEOSEBITE

e.1. Adeverințe care să ateste calitatea de asistați pentru tinerii proveniți din instituțiile de ocrotire socială, care au împlinit 18 ani sau care au fost ocrotiți în sistemul de protecție în regim de asistență maternală, până la împlinirea vârstei de 18 ani.

e.2. Acte de adopție pentru cei care au adoptat sau adoptă copii, în copie conform cu originalul: Hotărâre judecătorească de încuviințare al adopției definitive și certificat de naștere a copilului sau, după caz, Hotărâre de încredințare a copilului.

e.3. Proces-verbale de evacuare întocmite de executorul judecătoresc, ordine de evacuare.

f). VENITUL MEDIU BRUT/NET LUNAR AL TITULARULUI DE CERERE

f.1. Adeverință de salariat/venit, cu venitul brut și net realizat, pentru solicitant și pentru fiecare membru al familiei care realizează venituri. Adeverința de salariat al titularului cererii va fi însoțită de contractul de muncă, acte adiționale la acesta. Din adeverință eliberată de angajator trebuie să rezulte cu claritate adresa completă a locului de muncă unde își desfășoară activitatea titularul cererii.

Cap. II. ACTELE CARE TREBUIE SĂ ÎNSOȚEASCĂ CERERILE DE PRELUNGIRE CONTRACT/ACTUALIZARE CHIRIE PENTRU LOCUINȚELE DESTINATE ÎNCHIRIERII DE CĂTRE TINERI, CONSTRUIE DE A.N.L.

1. Cerere:

2. Actul de identitate al titularului și soțului/soției – copie;

3. Certificatul de căsătorie sau sentința de divorț - dacă este cazul- copie;

4. CertIFICATELE DE NAȘTERE ale copiilor sau actele de identitate – dacă este cazul - copie;

5. Adeverință de venit pentru titularul contractului de închiriere și pentru fiecare membru al familiei care realizează venituri salariale, din care să reiasă venitul net și venitul brut realizate în ultimele 12 luni. Pentru membrii familiei, care realizează alte venituri decât venituri salariale sau nu realizează venituri, se prezintă documente în acest sens (adeverință de venit, declarație notarială, etc.);

6. Declarație notarială pentru titularul contractului de închiriere și/sau soț/soție, precum și pentru toate persoanele majore înscrise în contract, că *nu dețin și nu au deținut o locuință în proprietate în municipiul Miercurea-Ciuc, respectiv nu sunt beneficiarii unei alte locuințe cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în municipiul Miercurea Ciuc.*

Președintele ședinței
TÓFALVI ÉVA

Contrasemnea
Secretar
WOHLFA

tru legalitate –
ral
JOOLF

MODEL CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețe locative cu destinația de locuință
 Nr. ____/____/____/____

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. Presentul contract de închiriere se încheie între

A. MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC cu sediul în Miercurea-Ciuc, Piața Cetății nr. 1, județul Harghita, având codul de identificare fiscală 4245747, reprezentat, în calitate de locator,

B. cu domiciliul în municipiul Miercurea-Ciuc, str. nr., scara ..., ap., județul Harghita, posesor al cărții de identitate, seria .., nr., eliberat de, la data de, cod numeric personal, în calitate de locatar.

Având în vedere prevederile art. II din Legea nr. 221/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 6/2014 pentru modificarea și completarea art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Conform H.G. nr. 1275/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare Legii nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, Titlul IX Capitolul V art. 1777-1835 Cod Civil și în baza Hotărârilor Consiliului Local Miercurea-Ciuc nr.;

Ținând cont de repartiția nr. /, respectiv Hotărârea Consiliului Local Miercurea-Ciuc nr., privind aprobarea Listei solicitanților care au sau nu acces la locuință și a Listei de prioritate pentru acordarea locuinței A.N.L.

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE, PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 2. (1) Primul, în calitate de locator închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar principal (titular), ia cu chirie pentru el și familia lui locuința situată în municipiul Miercurea-Ciuc, strada nr., scara .., ap., județul Harghita, cu suprafața utilă de mp, precum suprafața construită de mp, înscris în Cartea Funciară nr. Miercurea-Ciuc identificat prin nr. Cadastral

(2) Locuința se predă în stare bună de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzut în procesul-verbal de predare-primire, încheiat între cele două părți contractante.

(3) Locuința care face obiectul prezentului contract va fi folosită în exclusivitate de locatarul principal și de membrii săi de familie, după cum urmează:

1		titular	având CNP	
2		soție	având CNP	
3		copil	având CNP	

1

Art. 3. (1) Chiria lunară calculată de locator este de lei și este calculată conform Anexei la prezentul contract – Fișa de calcul a chiriei, în baza Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare și H.C.L. Miercurea-Ciuc nr. /, privind actualizarea chiriei pentru anul în curs.

(2) Sumele obținute din recuperarea investiției din cuantumul chiriei, se virează în termen

de maximum 30 zile de la încasarea acesteia, de către autoritatea publică locală, în contul Agenției Naționale pentru Locuințe deschis în acest sens la Trezoreria Statului (orice întârziere atrage plata de penalități de 0,1%/zi din suma datorată, conform prevederilor legale în vigoare).

(3) Chiria se datorează, începând cu data semnării procesului-verbal de predare-primire și se achită lunar în contul R082 TREZ 3512 1A30 0530 XXXX, deschis la Trezoreria Miercurea-Ciuc sau la caseria municipiului.

(4) Chiria lunară se va achita până cel târziu în ultima zi lucrătoare a lunii curente.

(5) Chiria se va actualiza anual cu rata inflației comunicată de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior.

(6) Chiria se va revizui la împlinirea vârstei de 35 de ani de către titularul contractului de închiriere, luând în calcul cota aplicabilă la valoarea de înlocuire sau valoare de investiție a construcției, stabilită anual prin hotărâre a Consiliului Local al municipiului Miercurea-Ciuc.

(7) Chiria se va modifica ori de câte ori prin acte normative se prevede acest lucru. Modificarea cuantumului chiriei este unilaterală și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează.

Art. 4 (1) Neplata în termen 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.

(2) Neplata chiriei, a garanției sau a cheltuielilor comune, 3 luni consecutiv, atrage după sine rezilierea contractului. Evacuarea locatarului se face pe baza unei hotărâri judecătorești definitive și locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract și a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari până la data eliberării efective a locuinței precum și la recuperarea prejudiciilor de orice natură cauzate locatarului până la aceea dată.

CAPITOLUL III. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 5. Termenul închirierii este ani, începe de la data de până la data de

Art. 6. La expirarea termenului prevăzut la art. 5, contractul poate fi prelungit cu acordul părților, succesiv, conform dispozițiilor art. 8 alin. (5) din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7. Obligațiile locatarului:

- a) să predea locatarului locuința în bază de proces verbal de predare-primire;
- b) să predea locatarului locuința în stare normală de funcționare, dotată cu echipamentele menționate în procesul verbal de predare-primire în stare bună de funcționare;
- c) să mențină locuința în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii;
- d) să asigure folosința locuinței închiriate pe toată durata contractului, garantând pe locatar contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului;
- e) locatarul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data închirierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului.

Art. 8. Obligațiile locatarului:

- a) să achite chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;

b) să achite lunar cheltuielile de întreținere care rezultă din folosința exclusivă a locuinței pe toată durata contractului;

c) 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 locator ca depozit la termen, într-un cont în lei deschis special în acest sens. Fructele depozitului rezultate ca diferență între dobânda acordată și cheltuielile cu serviciile bancare aferente, vor fi adunate la garanția fiecărui locatar în parte. Garanția neutilizată se restituie locatarului cel târziu în 90 de zile de la predarea cheilor de către locator;

d) să folosească locuința închiriată potrivit destinației rezultate din prezentul contract;

e) în cazul în care titularul contractului și familia lui solicită eliberarea actului de identitate la adresa închiriată este obligatoriu acordul locatorului/respectiv al Municipiului Miercurea-Ciuc;

f) lucrările de întreținere, repararea sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă pot fi efectuate exclusiv de locator, prin grija acestuia;

g) 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;

h) să asigure curățenia și igiena în spațiul locuinței și părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

i) să nu aducă modificări sau deteriorări locuinței sau clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și părților comune ale imobilului, sub sancțiunea rezilierii prezentului contract;

j) să achite obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune, precum și cele aferente exploatarea utilităților locuinței (salubritate, apă, canalizare, apă caldă menajeră, gaze naturale, curent electric și termoficare , etc.);

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

l) să permită accesul locatorului sau reprezentanților acestuia în locuință în scopul efectuării inspecției trimestriale sau a controalelor inopinate;

m) să nu subînchirieze locuința, încălcarea acestei obligații atrăgând rezilierea contractului de îndată;

n) să adăpostească în locuință animale numai cu respectarea prevederilor art. 62¹ din HCL nr. 80/2004 privind aprobarea "Normelor de bună gospodărire pe teritoriul municipiului Miercurea-Ciuc", modificată cu HCL nr. 141/2005;

o) să nu folosească spațiile clădirii în alte scopuri sau destinații decât cele destinate potrivit legii și a prezentului contract;

p) să suporte cheltuielile legate de instalarea, la intrarea în scara blocului, împreună cu ceilalți locatari a interfonului și a cutiei poștale, în termen de 90 de zile de la semnarea prezentului contract, dacă este cazul;

r) să încheie în termen de 30 zile obligatoriu contract de furnizare a energiei electrice și de gaz metan și să suporte cheltuielile aferente;

s) în termen de 30 de zile să se asocieze în asociație de locatari, potrivit legii, în scopul reprezentării intereselor în raporturile cu locatorul, precum și cu alte persoane juridice și persoane fizice;

t) să nu folosească locuința drept sediu pentru diverse asociații familiale sau societăți comerciale înființate conform Legii nr. 31/1990;

u) să respecte toate normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de Legea nr.

CAPITOLUL V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 9. Drepturile locatorului:

- a) să verifice achitarea obligațiilor de plată curentă ale locatarului;
- b) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii, locatorul neputând fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al acestuia;
- c) să solicite locatarului să readucă bunul închiriat în stare inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatorului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;
- d) să viziteze imobilul de câte ori este nevoie cu anunțarea în prealabil a locatarului și în prezența acestuia. 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, reprezentantul locatorului, administratorul asociației de locatari sau reprezentantul acestuia și reprezentantul poliției municipale sau comunitare. Cele constatate cu această ocazie vor fi consemnate într-un proces-verbal.

Art. 10. Drepturile locatarului:

- a) să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derulării contractului;
- b) să facă îmbunătățirile necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia și doar numai cu acordul prealabil al locatorului;
- c) să efectueze lucrările majore de reparații ce se impun în cazul în care locatorul, deși notificat, nu ia de îndată măsurile necesare pentru remedierea defecțiunilor; în cazurile urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea locatorului putând fi făcută după începerea reparațiilor;

CAPITOLUL VI. PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 11. Prelungirea contractului se face în scris între părți, succesiv, cu cel mult o lună înainte de expirarea termenului, prin act adițional, la solicitarea scrisă a locatarului.

Art. 12. Documentele justificative care însoțesc cererea de prelungire a duratei contractului de închiriere, sunt următoarele:

- copie acte de identitate: locatar principal și membrii familiei;
- copie certificat de căsătorie;
- copie certificat naștere pentru copii minori;
- alte acte doveditoare în caz de: divorț, deces, etc;
- declarație notarială pentru locatar și/sau soț/soție, precum și pentru toate persoanele majore înscrise în contract că nu au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în municipiul Miercurea-Ciuc; fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- adeverințe de salariat/venituri pentru titularul contractului și membrii familiei majori;
- adeverință din care să rezulte că nu figurează cu debite restante la achitarea chiriei și a cheltuielilor comune;

Art. 13. 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.

CAPITOLUL VII. SCHIMBUL DE LOCUINȚE

Art. 14. La prelungirea contractului de închiriere sau în perioada de valabilitate a contractului se poate realiza un schimb de locuințe, în condițiile art. 8 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu asigurarea exigențelor minime prevăzute în Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în baza unui acord/convenții între locatari, potrivit legii, pentru locuințele aflate în exploatare, cu obligarea verificării documentelor și condițiilor prevăzute de lege.

Art. 15. La prelungirea contractului de închiriere, Comisia Socială de Analiză, poate dispune, cu respectarea prevederilor Legii nr. 114/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, schimbarea locuinței atribuite unui locatar cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie, în următoarele condiții:

- a) se constată că titularului contractului de închiriere i s-a modificat starea civilă și/sau numărul persoanelor aflate în întreținere;
- b) la repartiție nu s-au putut asigura suprafețele minime în raport cu numărul persoanelor;
- c) și-a schimbat locul unde își desfășoară activitatea într-o altă unitate administrativ teritorială; în acest caz în care solicită schimbarea locuinței dintr-o unitate administrativ-teritorială cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie situată în altă unitate administrativ-teritorială, este necesar acordul ambelor autorități ale administrației publice care dețin locuințele în administrare.

Art. 16. Schimbul de locuințe prevăzut la art. 14 și schimbarea locuinței prevăzută la art. 15 se pot realiza numai în cazul imobilelor aflate în exploatare și din aceeași categorie de locuințe construite de Agenția Națională pentru Locuințe, fiind exceptate locuințele noi, inclusiv în cazul imobilelor situate în unități administrativ-teritoriale diferite.

CAPITOLUL VIII. REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 17. Prezentul contract poate fi reziliat înainte de termenul pentru care s-a încheiat, astfel:

- 1. la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minim 30 de zile;
- 2. la inițiativa unilaterală a locatorului atunci când:
 - a) locatarul nu a achitat chiria, precum și cota de contribuție la cheltuielile comune pe o perioadă de cel puțin 3 luni consecutiv;
 - b) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau a înstrăinat părți ale acestora;
 - c) locatarul a avut un comportament, care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
 - d) locatarul a schimbat total sau parțial destinația ori structura interioară ori exterioară a locuinței fără consimțământul scris al locatorului și fără aprobările legale prealabile;
 - e) locatarul și/sau soț/soție, sau persoanele majore înscrise în contract au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în municipiul Miercurea-Ciuc, cu excepție dobândirii în proprietate a unor cote părți dintr-o locuință, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp;
 - f) locatarul subînchiriează total sau parțial locuința, respectiv cesează contractul de închiriere;
 - g) locatarul primește în locuință alte persoane decât cele din familia sa, pentru a locui cu

acesta;

h) locatarul nu a respectat clauzele contractuale.

Art. 18. Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute la art. 17 punctul 2, locatorul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată în vederea rezilierii prezentului contract de închiriere.

Art. 19. (1) Evacuarea locatarului se face pe baza unei hotărâri judecătorești definitive și locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract și a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de locatari până la data eliberării efective a locuinței precum și la recuperarea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la aceea dată.

(2) 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, cu titlu sau fără titlu, împreună cu locatarul.

CAPITOLUL IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 20. Prezentul contract poate înceta în următoarele situații:

- a) prin acordul ambelor părți;
- b) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă;
- c) prin denunțare unilaterală de către locatar, la orice moment, prin notificare scrisă cu cel puțin 30 zile anterior datei dorite pentru încetare;
- d) prin denunțare unilaterală de către locator, în situațiile prevăzute la art. 17, pct. 2;
- e) decesul sau părăsirea locuinței de către locatar;
- f) ca urmare a desființării dreptului care permite locatorului să asigure folosința bunului închiriat.

CAPITOLUL X. TRANSFERUL FOLOSINȚEI LOCUINȚEI

Art. 21. În caz de deces sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia, preia aceste drepturi și obligații numai dacă a fost menționat/ă în contract și dacă a locuit împreună cu acesta.

Art. 22. Se consideră părăsire definitivă a locuinței absența continuă pentru o perioadă mai mare de 30 zile, care nu a fost notificată locatorului de către persoana în cauză, cu excepția detașării/transferării în interes de serviciu, efectuării de intervenții/tratamente medicale de specialitate sau studii de specialitate la instituții de învățământ situate în alte localități din țară sau străinătate etc.

Art. 23. (1) Dacă persoana prevăzută la art. 21 nu se subrogă în drepturile titularului contractului de închiriere, descendenții și ascendenții preiau drepturile și obligațiile incluse în contractul de închiriere, dacă aceștia erau menționați în contract și dacă locuiau împreună cu acesta.

(2) În cazul minorilor și a celor lipsiți de discernământ, care nu au reprezentant legal, instanța de tutelă va dispune asistarea la încheierea, modificarea sau încetarea contractului de închiriere, după caz.

(3) Persoanele prevăzute la alin.1 care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord în formă autentică persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul locatarului decedat/care a părăsit locuința. În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului locatarului/părăsirii locuinței, desemnarea se face de către locator.

Art. 24. (1) Dacă în termen de 30 zile de la data la care a avut cunoștință de decesul survenit

sau de la părăsirea domiciliului, persoanele prevăzute la art. 23 nu declară că doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit art. 23, contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului locatarului sau de la data părăsirii domiciliului de către acesta.

Art. 25. În caz de divorț, dacă soții nu și-au dat consimțământul privind preluarea contractului de închiriere, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

CAPITOLUL XI. FORȚA MAJORĂ

Art. 26. Prin forță majoră se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără legătură cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

Art. 27. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/și executarea obligației respective a fost cauzată de forță majoră așa cum este definită de lege.

Art. 28. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

Art. 29. Dacă în termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

CAPITOLUL XII. CLAUZA STANDARD PRIVIND PROTECȚIA DATELOR PERSONALE

Art. 30. Părțile trebuie să respecte normele și obligațiile impuse de dispozițiile în vigoare, privind protecția datelor cu caracter personal.

Art. 31. Părțile sunt conștiente de faptul că normele europene din Regulamentul nr. 679/2016 se aplică oricărui operator de date sau împuternicit situat în Uniunea Europeană și oricărei persoane care prelucrează date cu caracter personal ale persoanelor vizate situate în Uniunea Europeană sau care le furnizează servicii. Prin urmare, Părțile confirmă respectarea deplină a următoarelor prevederi, inclusiv dar fără a se limita la:

- capacitatea de a respecta drepturile persoanelor vizate privind ștergerea, colectarea sau transferul informațiilor personale;
- informarea în caz de breșă de date, a tuturor destinatarilor relevanți, într-un interval maxim de 72 ore, și în cazul prestatorului nu mai târziu de 24 ore de la momentul în care o astfel de încălcare a securității datelor a ajuns în atenția acestuia;
- îndeplinirea tuturor îndatoririlor obligatorii privind documentarea conformării cu Regulamentul nr. 679/2016;

Art. 32. Părțile pot utiliza datele personale ale semnatarilor în limita contractului pe care îl au încheiat, acesta fiind baza legală a prelucrării, orice prelucrare suplimentară sau în alt scop face obiectul unui acord separat de prelucrare a datelor, încheiat între părți. De asemenea perioada de stocare a datelor personale prelucrate prin contract este limitată la perioada corespundătoare realizării obiectului principal al contractului.

Art. 33. Datele cu caracter personal schimbate între părți nu pot deveni accesibile sau comunicate unor terțe părți neautorizate sau puse la dispoziție spre utilizare într-un alt mod. Prin urmare, părțile vor lua toate măsurile tehnice și în special organizatorice necesare, în ceea ce

privește obligațiile asumate prin această clauză:

- vor împiedica persoanele neautorizate să obțină acces la sistemele de prelucrare a datelor cu care sunt prelucrate sau utilizate datele cu caracter personal;
- vor preveni utilizarea fără autorizație a sistemelor de prelucrare a datelor
- se vor asigura că persoanele care au dreptul să utilizeze un sistem de prelucrare a datelor au acces numai la datele la care au drept de acces și că datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizație în cursul prelucrării sau utilizării și după stocare;
- se vor asigura că datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizație în timpul transmiterii electronice sau transportului și că este posibil să verifice și să stabilească către care organisme se dorește să se efectueze transferul datelor cu caracter personal prin mijloace de transmitere a datelor;
- se vor asigura că pot verifica și stabili dacă și de către cine au fost introduse, modificate sau eliminate datele cu caracter personal în/din sistemele de prelucrare a datelor;
- se vor asigura că, în cazul unei acțiuni de prelucrare a datelor cu caracter personal, datele sunt prelucrate strict în conformitate cu prezentul contract încheiat între părți;
- se vor asigura că datele cu caracter personal sunt protejate de distrugere sau pierdere accidental;
- se vor asigura că datele colectate în scopuri diferite pot fi prelucrate separat.

CAPITOLUL XIII. CLAUZE FINALE

Art. 34. Este interzisă ocuparea sub orice pretext a spațiilor cu destinația de adăpost antiaerian din subsolul blocului, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art. 35. (1) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face prin poștă, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

Art. 36. În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

Art. 37. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 38. Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

Art. 39. Prezentul contract, împreună cu anexele, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

Art. 40. Prezentul contract s-a încheiat azi, în trei exemplare, două pentru locator și un exemplar pentru locatar.

LOCATOR

LOCATAR

Președintele ședinței
TÓFALVI ÉVA

Contrasemne:
Secretar
WOHLFA

Întru legalitate –
Șeful
DOLF