

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

**pentru aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor
și a contractelor cadru de închiriere**

Consiliul local al municipiului Onești, întrunit în ședința ordinară în data de 27 august 2026;

Ținând seama de Referatul de aprobare 51260/11.06.2026 al Primarului municipiului Onești – dl. Jilcu Adrian, Raportul de specialitate 51247/11.06.2026 al Compartiment fond locativ și contracte din cadrul Direcției baze sportive și fond locativ/ Direcția generală economico-financiară, Nota de fundamentare nr.66332 din 04.08.2026, ce este însoțită de Raportul de specialitate nr.69112/14.08.2026, Avizul Comisiei de studii și prognoze economico-sociale, buget, finanțe, agricultură și administrarea domeniului public și privat, servicii publice și comerț, **Comisiei** pentru știință, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret, sport și agrement, sănătate și conservarea monumentelor, precum și al Comisiei pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libetăților cetățenilor și disciplinei;

Ca urmare a evoluției cadrului legislativ în materia închirierii locuințelor, se impune aprobarea unui nou Regulament privind repartizarea și închirierea locuințelor și a contractelor cadru de închiriere, care să conțină clauze specifice închirierii fiecărei categorii de locuințe, adaptate la normele juridice impuse de legiutor, precum și abrogarea Hotărârii Consiliului local nr. 153/15.12.2014 privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor din Municipiul Onești;

Având în vedere următoarele temeuri juridice:

- Legea locuinței nr. 114/1996, Republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 24 din Hotărârea 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;

- art. 8 alin. (4) și alin. (5) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, Republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 15 alin. (10) din Hotărârea de Guvern nr. 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;

- Ordonanța de urgență nr. 55/2021 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

Ca urmare a respectării prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională s-a întocmit Anunțul nr. 55013/25.06.2026;

În temeiul prevederilor: art. 129 alin. (2) lit. c) și lit. d), alin. (6) lit. a), alin. (7) lit. q), art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. – Se aprobă Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor aflate în proprietatea Municipiului Onești, prevăzut în Anexa nr. A, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. – Se aprobă modelul de Contract de închiriere, potrivit Anexelor B, C, D, E și F, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Începând cu data prezentei se abrogă Hotărârea Consiliului local nr. 153/15.12.2014 privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor din Municipiul Onești, cu modificările și completările ulterioare.

Art.4. – Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Primarul Municipiului Onești, prin aparatul de specialitate.

Art.5. – Prezenta hotărâre se va comunica prin grija Secretarului general al municipiului Onești:

- Instituției Prefectului - județul Bacău;
- Primarului municipiului Onești;
- Compartiment fond locativ și contracte/ Direcția baze sportive și fond locativ/ Direcția generală economico-financiară.

Nr. 170
din 27 august 2026
SD/BR

REGULAMENT

privind repartizarea și închirierea locuințelor aflate în patrimoniul Municipiului Onești

CAPITOLUL I

Generalități

Art.1. (1) Obiectul prezentului regulament îl constituie reglementarea cadrului general privind repartizarea și închirierea locuințelor pentru tineri construite prin A.N.L., a locuințelor sociale, din fondul locativ de stat, a locuințelor de serviciu și a camerelor de locuit din imobilul situat str. Libertății nr.1 din Municipiul Onești.

Art.2. (1) În sensul prezentului Regulament se definesc următorii termeni:

a) *A.N.L.* - Agenția pentru locuințe - instituție de interes public din structura Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței cu personalitate juridică de coordonare a unor resurse de finanțare în domeniul construcției de locuințe.

b) *Tineri* - Titularul cererii de repartizare a unei locuințe pentru tineri, destinată închirierii, trebuie să fie major, în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii, și să poată primi repartiție pentru locuință în cel mult 60 luni de la împlinirea acestei vârste.

c) *Locuința* - construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

d) *Familie* - În sensul Legii nr.114/1996 prin familie se înțelege soțul, soția, copiii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună;

În sensul Legii nr.152/1998 prin familie se înțelege soțul/soția, copiii și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției, dacă persoanele aflate în întreținere nu realizează venituri.

e) *Comisia socială de analiză a solicitărilor pentru atribuirea de locuințe ANL pentru tineri, a locuințelor sociale, a locuințelor din fondul locativ și a camerelor de locuit din imobilul situat în str. Libertății, nr.1* - comisie numită prin dispoziția primarului, care analizează solicitările de locuințe, acordă punctajul potrivit criteriilor de ierarhizare și întocmește listele de priorități și de atribuire a locuințelor disponibile pentru închiriere - în continuare *Comisia socială de analiză*.

f) *Comisie de soluționare a contestațiilor depuse în urma analizării și soluționării solicitărilor pentru atribuirea locuințelor* - numită prin dispoziția primarului care soluționează contestațiile formulate în procedura de atribuire a locuințelor - în continuare *Comisie de soluționare a contestațiilor*

g) *Criterii-cadru* - norme stabilite de Consiliul Local privind:

A. Criterii de acces la locuința

B. Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj.

h) *Lista solicitanților care au acces la locuință* - reprezintă lista întocmită de Comisia socială de analiză în urma stabilirii dosarelor titularilor de cereri care se încadrează în prevederile punctului A(criterii de acces la locuință), întocmită pentru fiecare din categoriile de locuințele aflate în proprietatea municipiului Onești și administrarea Consiliului Local Onești..

i) *Lista solicitanților care nu au acces la locuință* - reprezintă lista întocmită de comisia sociala de analiză în urma studierii dosarelor, solicitanților care nu se încadrează în prevederile punctului A (criterii de acces la locuință), întocmită pentru fiecare din categoriile de locuințele aflate în proprietatea sau administrarea Consiliului Local Onești.

j) *Lista de prioritate* – act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Onești, 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.

k) *Lista de repartizare a locuințelor* – act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Onești, în care se înscriu un număr de solicitanți corespunzător numărului de locuințe, stabiliți în ordinea în care aceștia sunt înscriși în lista de prioritate pentru soluționarea cererilor și care îndeplinesc criteriile restrictive.

l) *Repartiție*-act 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.

m) *Contract de închiriere* - actul juridic prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței

Art.3.(1) Prezentului regulament îi sunt aplicabile prevederile legale în domeniu, după cum urmează:

- a) Legea Locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- b) Hotărârea de Guvern nr.1275/2000 privind normele metodologice de aplicare a Legii Locuinței, cu modificările și completările ulterioare;
- c) Legea nr.152/1998, republicată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- d) Hotărârea Guvernului nr.962/2001 privind aprobarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare;
- e) O.U.G. nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe aprobată prin Legea nr.241/2001;
- f) Legea nr.448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
- g) Legea nr.116/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale, cu modificările și completările ulterioare;
- h) Legea asistenței sociale nr.292/2011, cu modificările și completările ulterioare;
- i) Legea nr.287/2009, republicată, privind Codul Civil;
- j) O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ.

(2) Orice prevedere legislativă apărută ulterior, privind modificarea și completarea cadrului legislativ actual, se consideră de drept parte a acestui regulament.

Art.4 Principiile care stau la baza prezentului regulament, sunt:

- a) principiul transparenței – locuințele proprietatea publică, privată a Municipiului ONEȘTI sau aflate în administrarea autorității locale, se repartizează și se închiriază pe baza ordinii de prioritate aprobată de Consiliul Local al Municipiului ONEȘTI, în condițiile prevăzute de lege;
- b) principiul obiectivului major – construcția locuințelor constituie un obiectiv major, de interes local pe termen lung, al administrației publice locale;
- c) principiul egalității și nediscriminării – accesul liber și neîngrădit la locuințe este un drept al fiecărui cetățean;
- d) principiul prevenirii și combaterii sărăciei, precum și riscului de excluziune socială – accesul cu prioritate la locuințele sociale al solicitanților din grupurile vulnerabile.

Art.5. Categoriile de locuințe aflate în proprietatea municipiului Onești și administrarea Consiliului Local Onești care fac obiectul atribuirii prin prezentul regulament sunt :

- a) **locuințe realizate de Agenția Națională pentru Locuințe** - locuințe destinate închirierii tinerilor și familiilor de tineri care își desfășoară activitatea în Municipiul Onești;
- b) **locuințe sociale** - locuințe care se atribuie unor persoane sau familii a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței
- c) **locuințe din fondul locativ de stat** – locuințe preluate de S.C. Onedil S.A. sau orice locuințe care au fost omise la momentul preluării din evidențele S.C. Onedil S.A și au fost identificate de autoritatea locală;
- d) **Locuințe de serviciu**
- e) **camere de locuit din imobilul situat str. Libertății nr.1 din Municipiul Onești**, camere de locuit care se atribuie unor persoane sau familii aflate în situații defavorizate

Capitolul II

Atribuțiile și funcționarea Comisiei sociale de analiza a solicitărilor și a Comisiei de soluționare a contestațiilor

Art.6. Primarul asigură repartizarea locuințelor în ordinea de prioritate stabilită de comisia socială de analiză cu atribuții privind analizarea solicitărilor de locuințe, atribuirile de locuințe fiind aprobate de autoritatea deliberativă, respectiv Consiliul Local al Municipiului Onești.

Art.7.(1) **Comisia socială** de analiză este constituită prin Dispoziția Primarului și este aprobată prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului ONEȘTI, având rol consultativ, de avizare.

(2) Comisia socială își desfășoară activitatea în plen, anual sau ori de câte ori este nevoie.

Art.8. (1) Comisia socială de analiză și Comisia de soluționare a contestațiilor au în componență un Președinte, un Secretar, 2 membri din cadrul Primăriei municipiului Onești și un membru din cadrul Consiliului Local Onești, toți cu drept de vot. Comisiile se convoacă de către președinții acestora, cu minim 24 de ore înaintea ședinței și sunt legal constituite în prezenta a 2/3 din numărul membrilor.

(2) Hotărârile se adopta cu votul majorității membrilor prezenți.

(3) Dezbaterile din ședință se consemnează de către Secretar într-un registru special de procese verbale, semnat de președintele Comisiei și de ceilalți membri.

(4) Secretarul comisiei sociale de analiza și cel al Comisiei de soluționare a contestațiilor întocmește actele de secretariat și răspunde de veridicitatea proceselor verbale de la fiecare ședință cât și de păstrarea în bune condiții a registrelor și a tuturor dosarelor și documentelor comisiilor pe întreaga perioadă de desfășurare a activității Comisiei

Art.9 Principalele atribuții ale Comisiei Sociale, sunt:

a) Verifică, analizează și selecționează solicitanții conform criteriilor de eligibilitate și selecție ce trebuie îndeplinite pentru repartizarea , atribuirea și închirierea locuințelor ANL, locuințelor sociale, locuințelor de serviciu, locuințelor din fondul locative de stat și a camerelor de locuit din imobilul situate în str. Libertății nr.1, din municipiul Onești și în baza documentației depuse de solicitanți cu respectarea condițiilor legale privind înscrierea pe lista de priorități

b) Verifică și stabilește ordinea de prioritate în soluționarea cererilor de repartizare, atribuire, închiriere a locuințelor ANL, locuințelor sociale, locuințelor de serviciu, locuințelor din fondul locativ de stat și a camerelor de locuit din imobilul situat în str. Libertății nr.1, din municipiul Onești

c) analizează și avizează cererile de schimbare a locuinței repartizate inițial , respectiv efectuare de schimb de locuințe între titularii de contracte de închiriere, pe baza documentelor justificative și propune aprobarea acestora Consiliului Local al Municipiului ONEȘTI.

d) Secretarul Comisiei are drept de vot, asigură convocarea comisiei, întocmește anunțul public cu privire la data, ora și locul desfășurării ședinței, stabilește ordinea de zi, întocmește procesul verbal de analiză al Comisiei sociale și comunică rezultatele către solicitanți.

Art.10 Principalele atribuții ale secretarului comisiei , sunt:

a) asigură evidența cererilor de locuință însoțite de documente justificative referitoare la situația socială și locativă a solicitanților;

b) verifică și analizează documentele depuse de solicitanții de locuințe;

c) evaluează dosarele de locuință prin aplicarea sistemului de punctare în conformitate cu criteriile de ierarhizare aprobate pentru fiecare categorie de locuință în parte;

d) prezintă Comisiei Sociale situația solicitanților care au acces la locuințe destinate închirierii din fondul autorității locale, precum și situația privind ordinea și modul de soluționare a cererilor de locuință.

Art. 11 Criteriile pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuință și în repartizarea locuințelor gestionate de Compartimentul Fond Locativ și Contracte sunt aprobate prin hotărâre a consiliului local, respectiv:

a) Pentru locuințele pentru tineri tip ANL destinate închirierii , criteriile au fost aprobate prin HCL nr.72/24.03.2022

b) Pentru locuințele sociale , criteriile sunt aprobate anual de către Consiliul Local al Municipiului Onești

c) Pentru camerele de locuit situate în str. Libertății, nr.1, criteriile au fost aprobate prin HCL nr.28/27.02.2014

d) Pentru locuințele de serviciu, criteriile au fost aprobate prin HCL nr.41/30.03.2017

Art.12 (1) Pot beneficia de locuințe sociale în condițiile Legii nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, persoanele sau familiile, care:

a) nu dețin în proprietate o locuință inclusiv casă de vacanță;

b) nu au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990;

c) nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;

d) nu dețin în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat;

e) venitul mediu net lunar pe persoană realizat în ultimele 12 luni este sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea precum și anterior lunii în care se repartizează locuința.

(2) Prin excepție de la prevederile alin.1 lit. a, pot beneficia de locuințe sociale victimele violenței domestice numai până la data finalizării partajului prin una dintre modalitățile prevăzute de lege.

(3) Pot beneficia de locuințele realizate conform prevederilor Legii nr.152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, prin

Programul de construcții de locuințe destinate închirierii, tinerii care îndeplinesc următoarele condiții:

a) titularul cererii de repartizare a unei locuințe pentru tineri, destinată închirierii, trebuie să fie major, în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii, și să poată primi repartiție pentru locuință în cel mult 60 de luni de la împlinirea acestei vârste;

b) titularul cererii de locuință și ceilalți membri ai familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - trebuie să nu dețină și să nu fi 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 ONEȘTI.

c) Restricția referitoare la nedeținerea unei locuințe în proprietate nu are în vedere locuințele înstrăinate în urma unei acțiuni de partaj sau locuințele trecute în proprietatea statului în mod abuziv și care nu au fost retrocedate în natură. Restricția nu se aplică în cazul deținerii cu chirie a unui spațiu locativ în cămine de familști sau nefamilști, și nici chirieșilor din locuințele preluate abuziv de stat și care fac obiectul unor solicitări de retrocedare sau care sunt retrocedate către foștii proprietari. Prin cămine de familști sau nefamilști se înțeleg clădirile dotate cu camere de locuit individuale și cu dependințele, dotările și utilitățile comune. De asemenea, restricția nu se aplică în situația în care titularul cererii de locuință și ceilalți membri ai familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - dețin, alături de alte persoane, cote-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii.

d) titularul cererii de locuință să își desfășoare activitatea în Municipiul ONEȘTI

(4) Pot beneficia de locuințele destinate închirierii din fondul locativ de stat, persoanele și/sau familiile care îndeplinesc în mod cumulativ condițiile prevăzute la punctul 1, lit. a – lit. d.

(5) Pot beneficia de locuințele de serviciu destinate închirierii angajații din Administrația Publică Locală și din instituțiile publice aflate sub autoritatea sau în coordonarea acestora

(6) Nu beneficiază de locuința de serviciu angajații din instituțiile și serviciile publice, care:

a) Au înstrăinat o locuință în Municipiul Onești, după data de 01.01.1990 sau dețin în proprietate o locuință în Municipiul Onești;

b) Au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe pe raza teritorială a Municipiului Onești;

c) Au avut/au abateri sau sancțiuni disciplinare;

d) Au fost evacuați în urma rezilierii unui contract de închiriere încheiat cu Municipiul Onești;

(7) Neeligibilitatea pentru atribuirea unei locuințe de serviciu există și în cazul în care soții/soțiile sau copiii majori care locuiesc și gospodăresc împreună cu solicitantul, se află în una din situațiile menționate la alin. 1;

(8) Pot beneficia de camerele de locuit destinate închirierii persoanele sau familiile aflate în situații defavorizate și care nu pot beneficia de locuință socială sau ANL, respectiv:

a. familii a căror locuință au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente;

b. persoane care nu dețin o locuință și reprezintă o stare critică deosebită;

c. tânăr care are vârsta de până la 35 de ani, provenit din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani;

d. invalid de gradul I și II;

e. persoana cu handicap;

f. pensionar

g. alte persoane sau familii îndreptățite.

Art. 13. (1) În vederea atribuirii de locuință, persoana interesată va completa o cerere tip - corespunzătoare categoriei de locuință solicitată, cerere completată și semnată *individual și în nume propriu*, ce se va depune la registratura Primăriei municipiului Onești. Cererile tip pot fi solicitate la Compartimentul Fond Locativ din cadrul Primăriei Municipiului Onești sau pot fi descărcate de pe site-ul www.onesti.ro.

(2) Compartimentul Fond Locativ asigură consultanță solicitanților, înregistrează cererile, solicită completarea acestora cu înscrisuri, acolo unde este cazul, constituie dosarul fiecărui solicitant, numerează și opisează toate documentele depuse în dovedirea cererii.

(3) În cazul în care se depun copii după acte de stare civilă sau după orice alte documente originale, aflate în posesia solicitantului, acestea vor fi certificate pentru conformitate cu originalul de către solicitant.

(4) Orice declarație sau înscrisuri false atrag după sine excluderea de la prezenta procedură și neacordarea repartiției sau anularea acesteia și a actelor subsecvente.

(5) Dosarul fiecărui solicitant va cuprinde cererea și documentele depuse în dovedirea acesteia, urmând a fi înregistrat corespunzător tipului de locuință solicitat, într-un registru special gestionat de compartimentul de specialitate.

(6) La data luării în evidență a solicitărilor de locuință, secretarul Comisiei de analiză are obligația să verifice documentele depuse și îndeplinirea condițiilor prevăzute de lege

Art.14. (1) După efectuarea verificării dosarelor, secretarul Comisiei de analiză, poate adopta următoarele soluții:

- a) Dosare admise - dosare ai căror solicitanți îndeplinesc condițiile de acces prevăzute de lege și care conțin toate înscrisurile necesare pentru aplicarea criteriilor stabilite prin punctaj;
- b) Dosare incomplete – dosare care nu conțin toate documentele necesare verificării îndeplinirii criteriilor de acces și/sau aplicării sistemului de punctare;
- c) Dosare neactualizate – dosare ai căror solicitanți nu au transmis documente actualizate la termenele stabilite de Consiliul Local al Municipiului ONEȘTI;
- d) Dosare respinse – nu corespund prevederilor legale (solicitanții nu îndeplinesc condițiile de acces prevăzute de lege).
- e) Solicitanții de locuință ale căror dosare sunt incomplete precum și solicitanții de locuință ale căror dosare au rămas neactualizate, nu pot fi incluși în listele de prioritate.
- f) Solicitanții care nu pot fi incluși în listele de prioritate din anul respectiv pot fi incluși în listele de prioritate din anii următori cu condiția reconfirmării îndeplinirii criteriilor de acces prin documente actualizate la termenele legale.

Art.15 (1). Dosarele admise se supun evaluării prin aplicarea criteriilor de ierarhizare stabilite prin punctaj conform prevederilor legislative aplicabile.

(2) În acest sens, secretarul Comisiei Sociale va completa în mod corespunzător „fișa de evaluare a dosarului” conform Anexelor 7 - 10 la prezentul regulament, prin înscrierea punctajului obținut la fiecare criteriu, precum și a punctajului total stabilit prin însumarea punctelor acordate.

(3) După prelucrarea automată a datelor, secretarul elaborează „situația solicitanților care au acces la locuințe destinate închirierii” precum și „situația privind ordinea și modul de soluționare a cererilor de locuințe”, acestea fiind prezentate spre avizare comisiei sociale.

(4) Totodată, secretarul va prezenta Comisiei Sociale și situația dosarelor care din motive imputabile titularului nu pot fi incluse în listele de prioritate (dosare incomplete, dosare

neactualizate) precum și situația dosarelor care nu corespund prevederilor legale sau dosarelor retrase la cererea titularului.

(5) În exercitarea atribuțiilor, Comisia socială va analiza cererile pentru locuințe pentru fiecare dintre Categoriile de locuințe și va întocmi în ordine următoarele categorii de documente:

- 1) *lista solicitanților care au acces la locuință*
- 2) *lista solicitanților care nu au acces la locuință*
- 3) *Fișa de calcul a punctajului*
- 4) *Lista de prioritate pentru acordarea locuinței*

Art.16. (1) Comisia sociala de analiza va întocmi câte o *Lista solicitanților care au acces la locuință* pentru fiecare dintre Categoriile de locuințe prevăzute la art. 5 din prezentul regulament, pe baza opțiunilor solicitanților, cu verificarea îndeplinirii condițiilor de eligibilitate prevăzute de lege.

(2) Dosarele care nu îndeplinesc condițiile de eligibilitate – se vor înscrie pe *lista solicitanților care nu au acces la locuință* - model anexe 7-10 - evidențiindu-se în mod distinct motivul pentru care nu au acces, pentru fiecare dintre Categoriile de locuințe prevăzute la **art. 5 din prezentul regulament.**

(3) În situația constatării unor neconcordanțe între documentele anexate la cerere și situația de fapt sau declarații neadevărate, de natură a afecta poziția titularului în *Lista solicitanților care au acces la locuința*, comisia va proceda la înscrierea acestora în *Lista solicitanților care nu au acces la locuință*.

Art.17. Pe baza datelor din cererea solicitantului, a documentelor anexate la cerere, Comisia sociala va analiza fiecare solicitare în parte și va acorda punctajul pe baza *criteriilor de ierarhizare stabilite prin punctaj Fișa de calcul a punctajului* - model anexe 7-10, în funcție de categoria de locuință solicitată.

Art.18. Dosarele de locuință care, din motive imputabile titularilor, nu au fost reactualizate timp de 5 ani consecutiv, se vor considera clasate.

Art.19. (1) În urma acordării punctajului, Comisia socială de analiză întocmește *Lista de prioritate pentru acordarea locuinței* - model anexa 11, pentru fiecare dintre categoriile de locuințe prevăzute la art. 5 din prezentul Regulament, , solicitanții urmând a fi trecuți pe lista de prioritate în ordinea descrescătoare a punctajului obținut.

(2) *Lista de prioritate* se stabilește anual și la darea în folosință a unor noi unități locative, iar solicitanții care nu pot beneficia de repartizarea unei locuințe în limita fondului disponibil din tranșa de unități locative date în folosință sau din cele devenite disponibile în anul respectiv, pot primi repartiții în anii următori, în limita fondului disponibil în fiecare an și în noua ordine de prioritate stabilită, după analizarea dosarelor nou depuse în perioada pentru care se întocmește noua lista.

Art.20. (1) Contestațiile cu privire la lista solicitanților care au acces la locuința, lista solicitanților care nu au acces la locuință și lista de prioritate pentru acordarea locuinței, se vor adresa Primarului Municipiului Onesti în termen de 7 zile de la afișarea fiecăreia dintre listele la avizierul din sediu Primăriei și pe site-ul www.onesti.ro.

(2) Primarul va asigura soluționarea acestora în termen de 15 zile de la primire, prin comisia de soluționare a contestațiilor numită în acest scop prin dispoziție.

(3) Împotriva Dispozițiilor prin care au fost soluționate contestațiile menționate la alineatul anterior persoanele interesate vor putea să se adreseze instanței de contencios administrativ competente, potrivit legii.

Art.21 (1) Lista privind ordinea de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și în repartizarea locuințelor se stabilește/se reface anual în condițiile legii, în această listă fiind cuprinși toți solicitanții care îndeplinesc criteriile restrictive, în ordinea descrescătoare a punctajului primit la criteriile de ierarhizare.

(2) Înscrierea în aceste liste nu implică și obligativitatea repartizării unei locuințe având în vedere faptul că, pe de o parte numărul solicitanților poate fi mai mare decât numărul locuințelor ce se construiesc/devin vacante din fondul închiriat, iar pe de altă parte, la data repartizării efective a locuințelor, solicitanții pot să nu mai îndeplinească toate criteriile prevăzute de lege, unii dintre aceștia pot avea situația locativă deja rezolvată sau pot să refuze locuința repartizată.

(3) Solicitanții înscriși în listele de priorități care nu pot beneficia de repartizarea unei locuințe în limita fondului disponibil din anul respectiv, pot primi repartiții în anii următori în limita fondului disponibil în fiecare an și în noua ordine de prioritate stabilită.

Capitolul III

Repartizarea locuințelor

Art.22. (1) La repartiție vor avea prioritate în repartizarea locuințele de la primul nivel persoanele cu handicap (daca acestea sunt consemnate în lista de repartizare).

(2) Repartiția emisă pentru un spațiu locativ își pierde valabilitatea, dacă beneficiarul acesteia nu se prezintă în termen de 15 de zile de la comunicare, în vederea întocmirii contractului de închiriere.

(3) Solicitanții care din diferite motive au refuzat o repartiție, își pierd dreptul de a mai solicita o alta locuință pe raza municipiului.

(4) Persoanele care au ocupat abuziv o locuință proprietatea Municipiului Onești sau administrată de Consiliul Local, care au fost evacuate pe cale administrativă sau pe cale judecătorească pentru neplata cheltuielilor cu titlu de chirie și întreținere ori din alte motive prevăzute de lege, pierd dreptul de a mai solicita o locuință din cele gestionate prin SFL din cadrul Primăriei Onești.

(5) Prin excepție de la prevederile alin (4), pentru evitarea degradării nivelului de trai și păstrarea demnității cetățenilor aflați în risc de marginalizare socială și a asigurării sprijinului și condițiilor necesare pentru locuire a persoanelor și a familiilor care au fost evacuate prin proceduri de executare silită din locuință și a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței, pot fi atribuite camere în blocul de locuințe situat în str. Libertății, nr.1 , persoanelor și familiilor marginalizate, identificate potrivit prevederilor Legii nr. 116/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale, cu completările și modificările ulterioare, în baza anchetei sociale.

Capitolul IV

Prelungirea , încetarea și modificarea clauzelor contractelor de închiriere

Art.23. (1) Prelungirea contractelor de închiriere se va realiza la propunerea Comisiei Sociale de Analiza, după cum urmează: Compartimentul de specialitate predă Comisiei Sociale de Analiza evidenta locuințelor menționate la art.3, alin.1, pe categorii de locuințe, aprobată de Primarul

municipiului Onești, cu evidențierea pentru locuințele atribuite a numărului de contract și a perioadei de valabilitate a acestuia. Vor fi înaintate pentru prelungire doar dosarele chiriașilor care au achitate la zi cheltuielile pentru chirie și întreținere. Pentru chiriașii restanțieri se întocmesc formalitățile legale în vederea evacuării și a recuperării sumelor datorate sau daunelor interese, după caz.

a) **În cazul locuințelor realizate de Agenția Națională de Locuințe** - prin cerere scrisă a titularului de contract însoțită de:

1. Declarație notarială din partea titularului contractului de închiriere și a membrilor de familie din care să reiasă faptul că:

- a) Nu dețin în proprietate locuință;
- b) Nu au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990;
- c) Nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
- d) Nu dețin, în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locative de stat
- e) Nu au subînchiriat, nu au transmis dreptul de locuire sau schimbat destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii după caz

2. Copie buletin/carte de identitate a titularului contract cu prezentarea mutatiei pe locuinta deținută;

3. În măsura în care intervin modificări privitoare actele de stare civilă sau orice alte modificări care duc la schimbarea condițiilor avute în vedere inițial la atribuirea locuinței, titularul de contract are obligația de a depune documentele justificative, sub sancțiunea rezilierii contractului și a pierderii dreptului de a beneficia de o locuință din fondul locativ de stat;

b) **În cazul locuințelor sociale și a locuințelor din fondul locativ de stat** - prin cerere scrisă a titularului de contract însoțită de:

1. declarație/declarații notarială din partea titularului cererii de locuință și a celorlalți membrii ai familiei acestuia - soț/soție, copii majori și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia *care locuiesc împreună*, ca nu au deținut și/sau au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990, nu dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat și nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe și

2. declarația de venituri din partea titularului de contract și a celorlalți membrii ai familiei acestuia privind veniturile realizate în ultimele 12 luni pe membru de familie și orice acte doveditoare care atesta veniturile pe membru de familie, potrivit prevederilor legale; *declarațiile de venit, făcute cu nesinceritate, atrag răspunderea materială sau penală, după caz.*

3. În măsura în care intervin modificări privitoare actele de stare civilă sau orice alte modificări care duc la modificarea condițiilor avute în vedere inițial la atribuirea locuinței, titularul de contract are obligația de a depune documentele justificative, sub sancțiunea nulității contractului încheiat

4. Copie buletin/carte de identitate a titularului contract

c) **În cazul camerelor de locuit din imobilul situat str. Libertății nr.1** prelungirea se realizează prin cererea scrisă a titularului de contract având anexată dovada achitării la zi a cheltuielilor cu chiria și întreținerea și copie a buletinului/cărții de identitate a titularului contract.

(2) Comisia socială de analiză va proceda la studierea documentelor depuse și întocmește un proces-verbal cu propunerile de prelungire a contractelor de închiriere respectiv de încetare a acestora către Primarului municipiului Onesti.

Art.24. Titularii de contracte de închiriere pot face schimb de locuințe doar cu acordul expres al locatorului, sub sancțiunea rezilierii ambelor contracte.

Art.25.(1) Încetarea contractelor de închiriere se va realiza pentru toate tipurile de locuințe, prin cerere scrisă din partea titularului de contract, însoțită de :

1. -copie act de identitate al titularului de contract
2. adeverință eliberată de către furnizorii de utilități (E-ON Energie, E-ON Gaz, etc) ce atestă faptul că nu figurează cu debite restante
3. procesul verbal de predare a locuinței

(2) Compartimentul Fond Locativ și Contracte va întocmi referatul cu propunerea de reziliere, din care să rezulte și verificarea situației debitelor datorate bugetului local;

(3) Vor fi înaintate spre soluționare doar cererile de încetare a contractelor chiriașilor care au achitate cheltuielile de chirie și întreținere la zi

Art.26 Înscrierea unei persoane în contractul de închiriere se va realiza după cum urmează:

a) *În cazul locuințelor realizate de Agenția Națională de Locuințe, locuințelor sociale, locuințelor din fondul locativ de stat și locuințelor de serviciu-* prin cerere scrisă din partea titularului de contract, însoțită de:

1. Declarație notarială din partea persoanei ce urmează a fi înscrisă în contract că nu deține, nu a deținut o locuință sau casă de vacanță în proprietate și nu are calitatea de chiriaș la o altă locuință din fondul locativ de stat-pentru persoanele peste 18 ani;
2. Copie certificate de naștere-pentru copii sau nou născuți
3. Certificat de căsătorie sau copie hotărâre judecătorească de încredințare, adopție, dacă este cazul;

b) *În cazul camerelor situate în imobilul din Str. Libertății nr.1-* prin cerere scrisă din partea titularului de contract, însoțită de:

1. Declarație pe propria răspundere a persoanei care urmează să fie inclusă în contract cu următoarea mențiune *“declar pe propria răspundere că sunt de accord cu includerea mea în contract și sunt conștient/ă de dreptul locativ conferit prin acesta”*.

Art.27 Excluderea unei persoane în contractul de închiriere se va realiza după cum urmează:

a) *În cazul locuințelor realizate de Agenția Națională de Locuințe, locuințelor sociale, locuințelor din fondul locativ de stat și locuințelor de serviciu-* prin cerere scrisă din partea titularului de contract, însoțită de:

Declarație notarială din partea persoanei ce urmează a fi exclusă în contract , cu mențiunea :*”declar pe propria răspundere că sunt de acord cu excluderea mea din contract și renunț la dreptul locativ conferit prin acesta”*

b) *În camerelor situate în imobilul din Str. Libertății nr.1-* prin cerere scrisă din partea titularului de contract, însoțită de:

Declarație pe propria răspundere a persoanei care urmează să fie exclusă din contract cu următoarea mențiune *“declar pe propria răspundere că sunt de acord cu excluderea mea din contract și renunț la dreptul locativ conferit prin acesta”*.

Art.28 Scutirea de la plata chiriei:

1.Scutirea de la plata chiriei se acordă doar persoanelor prevăzute la art. 20, alin (2), lit. b, alin 3) și alin 4) din Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap și se va realiza prin cerere scrisă a titularului de contract însoțită de copie , după cum urmează:

- a) Persoanele cu handicap grav sunt scutite de la plata chiriei pentru suprafețele cu destinație de locuință ce aparțin domeniului public al statului ori a unităților administrativ-teritoriale ale acestuia și care sunt în folosința acestor persoane în baza contractului de închiriere și a certificatului de încadrare în grad de handicap.
- b) Beneficiază de prevederile lit. b) și familia sau reprezentantul legal pe perioada în care are în îngrijire un copil ori un adult cu handicap grav, precum și adultul cu handicap accentuat.

2.Scutirea la plata chiriei se acordă pe baza certificatului de încadrare în grad de handicap a persoanei în cauză și se aplică pe perioada de valabilitate a acestuia.

Art. 29. Anexele nr.1 - 11 la prezentul Regulament sunt parte componentă a acestuia.

Anexa nr.1
la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor aflate în patrimoniul
Municipiului Onești

Cerere pentru atribuire locuința realizată prin ANL

NR. _____ / _____

1. DATE PERSONALE:

- a. NUME SI PRENUME _____
- b. Data si locul nasterii _____
- c. Domiciliul actual _____
- d. Telefon fix _____ mobil _____

2. Situatia locativa actuala:

- a. chiras in spatiu din fondul locativ privat
- b. tolerat in spatiu de alte persoane

3. Suprafata locuibila detinuta mp/locatar

- a. intre 15 si 18 mp
- b. intre 12 si 15 mp
- c. intre 8 si 12 mp
- d. mai mica de 8 mp

4. Starea civila la data prezentei:

- a. casatorit
- b. necasatorit

5. Numar membrii familie:

- a. sot/sotie
- b. copii aflati in intretinere, nr _____
- c. alte persoane aflate in intretinere legala, nr. _____

6. Nivelul de studii si/sau pregatire profesionala

- a. fara studii si fara pregatire profesionala
- b. cu scoala generala si/sau cu specializare la locul de munca
- c. cu studii medii si cu specializare la locul de munca
- d. cu pregatire profesionala prin studii medii sau superioare de scurta durata
- e. cu studii superioare.

7. Vechimea cererii:

- a. prima solicitare
- b. am mai depus cerere pentru locuinta in anul _____

8. Situatii locative sau sociale deosebite:

- a. tineri proveniti din case de ocrotire sociala care au implinit 18 ani
- b. tineri care au adoptat și adoptă copii
- c. tineri evacuați din case naționalizate

9. Venitul mediu net lunar/membru de familie

- a. mai mic decât salariul minim pe economie
- b. între salariul minim pe economie și salariul mediu net pe economie

10. Starea de sanatate:

Boala de care sufera solicitantul, un membru al familiei sau intretinutul legal si care necesita insotitor sau o camera in plus _____

Prin prezenta cerere solicit a mi se repartiza potrivit legii o locuinta construita prin A.N.L.
Am luat cunostiinta de faptul ca orice declaratie sau inscrisuri false atrag dupa sine
neacordarea repartitiei sau anulara acestuia si a actelor subsecvente.

Sunt de acord cu prelucrarea datelor personale în conformitate cu prevederile RGPD-
Regulamentul (UE) nr. 679/27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice.

**În sustinerea cererii mele mă voi prezenta la Compartimentul Fond Locativ și
Contracte și voi anexa următoarele documente:**

- a. cerere tip
- b. copie după actul de identitate al solicitantului și membrilor de familie și/sau altor persoane aflate în întreținere
- c. copie după certificatul de naștere al solicitantului și membrilor de familie și/sau altor persoane aflate în întreținere
- d. copie după certificate de casatorie
- e. copie sentința de divorț definitivă și irevocabilă, dacă este cazul
- f. documente din care să rezulte luarea în întreținere a altor persoane (dacă este cazul)
- g. adeverința de la locul de muncă al titularului cererii și al soțului/soției și extras REVISAL pentru fiecare salariat.
- h. Documente din care să rezulte nivelul studiilor și/sau pregătirea profesională a titularului de cerere (diplomă, certificat, atestat, etc.)
- i. **declaratie notarială** din care să rezulte că titularul cererii de locuință și ceilalți membrii ai familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia – că nu dețin și că 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 mun. Onești
- j. Contract de închiriere , în cazul în care solicitantul este chirias în spațiul privat, pe raza municipiului Onești.
- k. Contract de vânzare-cumpărare /act de proprietate , din care să rezulte suprafața locuibilă deținută-mp/locatar sau membru familiei, în situația tolerat în spațiu
- l. act care atesta boala de care sufera titularul cererii sau un membru al familiei de natura sa necesite insotitor sau camera in plus (acolo unde este cazul).
- m. dovada ca se afla in una din situatiile prevazute la pct.8, "situatii locative sau sociale deosebite"
- n. alte documente sau înscrisuri pe care le consideră necesare în sprijinul aplicării prevederilor criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererii conform prevederilor Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare.

NOTA: prezenta cerere este valabila pentru tinerii care la data depunerii au implinit varsta de 18 ani.

La depunerea dosarelor vor fi prezentate si actele in original.

DATA: _____

SEMNATURA: _____

Anexa nr.2
la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor aflate în patrimoniul
Municipiului Onești

Cerere pentru atribuirea locuințelor sociale sau din fondul locativ de stat

NR. _____ / _____

1. DATE PERSONALE:

a. NUME SI PRENUME _____
b. Data si locul nasterii _____
c. Domiciliul actual _____
d. Telefon fix _____ mobil _____

2. Situatia locativa actuala:

- a) Persoana si familie evacutata sau care urmeaza a fi evacuate din locuintele retrocedate fostilor proprietari;
- b) Tanar care are varsta de pana la 35 de ani;
- c) Tanar provenit din institutii de ocrotire sociala si care au implinit varsta de 18 ani;
- d) Invalid de gradul I si II si persoana cu handicap;
- e) Pensionar, veteran si vaduva de razboi;
- f) Beneficiar al prevederilor Legii recunostintei fata de eroii-martiri si luptatorii care au contribuit la Victoria Revolutiei romane din decembrie 1989, precum si fata de persoanele care si-au jertfit viata sau au avut de suferit in urma revoltei muncitoresti anticomuniste de la Brasov din noiembrie 1987 nr. 341/2004;
- g) Beneficiar al prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurata cu incepere de la 6 martie 1945, precum si celor deportate in strainatate ori constituite in prizonieri, republicat, cu modificarile si completarile ulterioare;
- h) Alte persoane sau familii îndreptatite.

3. Coditii de locuit:

- a) In baza unui contract de inchiriere, in spatiu locativ privat
- b) Tolerat in spatiu, in spatiu locativ privat
- c) Locuiesc cu parintii

4. Starea civila la data prezentei:

- a) Căsătorit
- b) Familie monoparentală
- c) Necasatorit, vaduv, divortat fără copii în întreținere

5. Numar copii in intretinere:

1 copil
2 copii
3 copii
4 copii
Mai mult de 4 copii

6. Nivelul de studii si/sau pregatire profesionala

- a) Fara studii si fara pregatire profesională
- b) Cu studii generale
- c) Cu studii medii și postliceale
- d) Cu studii superioare (de scurtă și lungă durată)

7. Vechimea cererii:

- a. prima solicitare
- b. am mai depus cerere pentru locuinta in anul _____

8. Situatii locale sau sociale deosebite:

- a) Evacuati din case nationalizate
- b) Tineri proveniti din case de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani
- c) Persoane cu handicap accentuat / invalizi de grad I
- d) Persoane cu handicap accentuat / invalizi de grad II
- e) Persoane cu handicap mediu / invalizi de grad III
- f) Veterani si vaduve de război, beneficiari ai prevederilor Legii nr. 42/1990, republicata si ai Decretului-lege nr. 118/1990, republicată
- g) Alte situații

9. Venitul mediu net lunar / membru de familie:

- 1. Sub salariul minim net pe economie
- 2. Intre salariul minim net pe economie si castigul salarial mediu net lunar pe economie

Prin prezenta cerere solicit a mi se repartiza potrivit legii o locuinta de tipul locuințelor sociale sau din fondul locativ de stat.

Am luat cunostiinta de faptul ca orice declaratie sau inscrisuri false atrag dupa sine neacordarea repartitiei sau anulara acestuia si a actelor subsecvente.

Sunt de acord cu prelucrarea datelor personale în conformitate cu prevederile RGPD-Regulamentul (UE) nr. 679/27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice.

În sustinerea cererii mele mă voi prezenta la Compartimentul Fond Locativ și Contracte și voi anexa urmatoarele documente:

- a) copie carte identitate
- b) copie certificate de casatorie
- c) copie certificate de nastere ale copiilor
- d) acte de autoritate, potrivit carora titularul cererii are in intretinere alte persoane decat copii minori _____
- e) copie dupa actul care atesta ultimul nivel de studii incheiat.
- f) declaratie/declaratii notarială din partea titularul cererii de locuință și a celorlalti membrii ai familiei acestuia - soț/soție, copii majori și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia ca nu au detinut si/sau au instrainat o locuinta dupa data de 1 ianuarie 1990, nu detin, in calitate de chiras, o alta locuinta din fondul locativ de stat si nu au beneficiat de sprijinul statului in credite si executie pentru realizarea unei locuinte
- g) declarația de venituri din partea titularul de contract și a celorlalti membrii ai familiei acestuia privind veniturile realizate în ultimele 12 luni pe membru de familie și orice acte doveditoare care atesta veniturile pe membru de familie, potrivit prevederilor legale; *declarațiile de venit, făcute cu nesinceritate, atrag răspunderea materială sau penală, după caz;*
- h) copie după actul care atestă ultimul nivel de studii încheiat.

- i) copie contract de inchiriere al titularului cererii cu proprietarul spatiului in care locuieste in prezent (acolo unde este cazul)
- j) documente din care sa rezulte ca titularul cererii si familia sa este tolerat in spatiu, dupa caz.
- k) Declarație pe propria răspundere privind situația locativă actuală, în lipsa documentelor doveditoare în acest sens
- l) adeverințe medicale privind starea de sănătate sau alte acte care atestă boala de care suferă titularul cererii sau un membru al familiei după caz, certificat de încadrare în grad de handicap, eliberat de instituțiile competente, alte acte doveditoare privind afecțiuni al titularului sau a membrului de familie de natură să necesite însoțitor sau cameră în plus.
- m) act care atesta boala de care suferă titularul cererii sau un membru al familiei de natura sa necesite insotitor sau camera in plus. (acolo unde este cazul)
- n) dovada ca se afla intr-o situație locativă sau socială deosebită (acolo unde este cazul), respectiv:
 - Evacuati din case nationalizate
 - Tineri proveniti din case de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani
 - Veterani si vaduve de război, beneficiari ai prevederilor Legii nr. 42/1990, republicata si ai Decretului-lege nr. 118/1990, republicată
- o) orice alte acte in sprijinul cererii care atestă îndeplinirea criteriilor prevăzute de lege.

NOTA: *La depunerea dosarelor vor fi prezentate si actele in original.*

DATA: _____ SEMNATURA: _____

Anexa nr.3
la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor aflate în patrimoniul
Municipiului Onești

Cerere pentru atribuirea unei locuințe de serviciu

NR. _____ / _____

1. DATE PERSONALE:

- a. NUME SI PRENUME _____
b. Data si locul nasterii _____
c. Domiciliul actual _____
d. Telefon fix _____ mobil _____

2. Vechimea în instituția publică a solicitantului:

- a) Până la 1 an
b) Între 1-10 ani
c) Peste 10 ani

3. Nivelul studiilor:

- a) Studii postuniversitare, masterat, doctorat
b) Studii superioare de lungă durată
c) Studii superioare de scurtă durată
d) Studii medii
e) Studii gimnaziale

4. Situația locativă:

- a) Chiriaș în spațial privat
b) Locuiesc cu părinții/prieteni/alte persoane

5. Starea de sănătate a solicitantului și a membrilor de familie a acestuia

- a) Invaliditate de grad I
b) Invaliditate de grad II
c) Invaliditate de grad III
d) T.B.C.

6. Starea civilă a solicitantului:

- a) Familie monoparentală
b) Căsătorit cu copii
c) Căsătorit fără copii
d) Necăsătorit, văduv, divorțat fără copii în întreținere

7 Venitul mediu net lunar / membru de familie:

- a) venit net mai mic < venitul net pe economie
b) venit net > venitul net pe economie

8. Vechimea cererii:

- a. prima solicitare
b. am mai depus cerere pentru locuinta in anul _____

Prin prezenta cerere solicit să fiu luat în evidență pentru repartizarea unei locuințe de serviciu conform legii.

Am luat cunoștiința de faptul că orice declarație sau înscrisuri false atrag după sine neacordarea repartiției sau anularea acesteia și a actelor subsecvente.

Sunt de acord cu prelucrarea datelor personale în conformitate cu prevederile RGPD-Regulamentul (UE) nr. 679/27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice.

În susținerea cererii mele mă voi prezenta la Compartimentul Fond Locativ și Contracte și voi anexa următoarele documente:

- a) copie carte identitate al solicitantului și după caz , al soțului/soției
- b) copie certificate de casatorie
- c) copie certificate de naștere ale copiilor, după caz actul de încredințare în plasament
- d) copie după actul care atestă ultimul nivel de studii încheiat.
- e) declarație/declarații notariale din partea titularul cererii de locuință și a celorlalți membrii ai familiei acestuia - soț/soție, copii majori și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia ca nu dețin o locuință proprietate personală sau în coproprietate în localitatea în care își desfășoară activitatea , situat pe raza teritorială a municipiului Onești, nu a beneficiat de credite și execuție pentru realizarea unei locuințe pe raza teritorială a municipiului Onești , că nu deține o altă locuință de serviciu în localitatea în care își desfășoară activitatea sau nu a fost evacuat în urma rezilierii unui alt contract de închiriere încheiat cu municipiul Onești
- f) după data de 1 ianuarie 1990, nu dețin, în calitate de chirias, o altă locuință din fondul locativ de stat și nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe
- g) Înscrisuri cu caracter medical, în copie
- h) Adeverință eliberată de către Serviciul Resurse Umane din cadrul instituției publice care să ateste vechimea în instituție, funcția deținută, studiile și observații, dacă este cazul, cu privire la abateri/sanctiuni disciplinare , în original
- i) Adeverință de la locul de muncă al solicitantului, al soțului/soției , în original, cupon de alocații sau orice alte acte eliberate de către autoritățile statului care să dovedească veniturile realizate în ultimele 12 luni
- j) Adeverință de la unitatea de învățământ a copilului major, în original
- k) Sentința de divorț sau certificate de deces al soțului/soției, dacă este cazul

NOTA: La depunerea dosarelor vor fi prezentate și actele în original.

DATA: _____ SEMNATURA: _____

Anexa nr.4
la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor aflate în patrimoniul
Municipiului Onești

Cerere pentru atribuirea camerelor de locuit din imobilul situat str. Libertății, nr.1
din Onești

NR. _____ / _____

1. DATE PERSONALE:

- a. NUME SI PRENUME _____
b. Data si locul nasterii _____
c. Domiciliul actual _____
d. Telefon fix _____ mobil _____

2. Categorie de persoane care pot beneficia de camere:

- a) Familii a căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturase sau accidente
- b) Persoane care nu dețin o locuință și reprezintă o stare critică deosebită
- c) Tanar care au varsta de pana la 35 de ani, provenit din institutii de ocrotire sociala si care au implinit varsta de 18 ani
- d) Invalid de gradul I si II
- e) Persoana cu handicap
- f) Pensionar
- g) Alte persoane sau familii indreptatite.

3. Condiții de acces la locuință:

- a) titularul cererii de locuință este major și locuiește/lucrează pe raza municipiului Onești
- b) nu deține în proprietate o locuință
- c) nu a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe

4. Coditii de locuit:

- a) Chiriaș in spatiu locativ privat
- b) Locuiesc cu parintii
- c) Tolerat in spatiu
- d) Locuiesc în locuințe improvizate
- e) Locuiesc în adăpost de noapte

5. Starea civila la data prezentei:

- a) Căsătorit
- b) Necasatorit
- c) Familie monoparentală

6. Numar membrilor de familie:

- a) 1 copil
- 2 copii
- 3 copii
- 4 copii
- Mai mult de 4 copii

b) alte persoane aflate în întreținere, indiferent de numărul lor

7. Situatii locative sau sociale deosebite:

- a) Tineri proveniti din case de ocrotire socială și care au implinit 18 ani

- b) Pensionari
- c) Veteranii și văduve de război

8. Starea de sănătate a membrilor familiei:

- a) persoană cu grad de invaliditate de gradul I și II
- b) persoana cu handicap accentuat sau grav
- c) persoane cu grad de invaliditate III, cu handicap mediu sau ușor

9. Venit net membru de familie:

- a) <1000 lei.....5 p
- b) >1000 lei.....10 p

Prin prezenta cerere solicit a mi se repartiza potrivit legii o cameră/mai multe camere de locuit din imobilul situat str. Libertății, nr.1 din Onești

Am luat cunoștința de faptul că orice declarație sau înregistrări false atrag după sine neacordarea repartitiei sau anularea acesteia și a actelor subsecvente.

Sunt de acord cu prelucrarea datelor personale în conformitate cu prevederile RGPD-Regulamentul (UE) nr. 679/27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice.

În susținerea cererii mele mă voi prezenta la Compartimentul Fond Locativ și Contracte și voi anexa următoarele documente:

- a. copie carte identitate;
- b. copie certificate de căsătorie;
- c. copie certificate de naștere ale copiilor și a celorlalți membri ai familiei;
- d. acte de autoritate, potrivit cărora am în întreținere alte persoane decât copii minori _____
- e. dovada obținerii de venituri (salariale, ajutor șomaj/social, alocații, indemnizații/pensie, stimulente, decizii, etc)
- f. documente din care să reiasă încadrarea în una din următoarele situații :
 - Familii a căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente
 - Persoane care nu dețin o locuință și reprezintă o stare critică deosebită
 - Tineri care au vârsta de până la 35 de ani, provenit din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani
 - Invalid de gradul I și II
 - Persoana cu handicap
 - Pensionar
 - Alte persoane sau familii îndreptățite.
- g. copie contract de închiriere al titularului cererii cu proprietarul spațiului în care locuiește în prezent, dacă există.
- h. Contract vânzare-cumpărare, în situația tolerat în spațiu
- i. act care atestă boala de care suferă titularul cererii sau un membru al familiei de natură să necesite însoțitor sau camera în plus.
- j. alte acte în sprijinul cererii

NOTA: La depunerea dosarelor vor fi prezentate și actele în original.

DATA: _____ SEMNATURA: _____

Anexa nr.5
la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor aflate în patrimoniul
Municipiului Onești

Lista solicitanților care au acces la locuința

Nr. Crt.	Nume si prenume	Adresa	Numar cerere	Data depunerii	Observatii

**Comisia socială de analiză a solicitărilor pentru atribuirea de locuințe sociale, a locuințelor
din fondul locativ**

*Lista se va întocmi pentru fiecare dintre categoriile de locuință:

Anexa nr.6
la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor aflate în patrimoniul
Municipiului Onești

Lista solicitanților care nu au acces la locuință

Nr. Crt.	Nume si prenume	Adresa	Numar cerere	Data depunerii	Observatii

**Comisia socială de analiză a solicitărilor pentru atribuirea de locuințe sociale, a locuințelor
din fondul locativ**

*Lista se va întocmi pentru fiecare dintre categoriile de locuință:

Anexa nr.7
la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor aflate în patrimoniul
Municipiului Onești

FIȘĂ DE CALCUL PENTRU SOLICITANTUL DE LOCUINȚĂ A.N.L

Titular _____

Dosar nr. _____

Nr. Crt.	Criterii de prioritate	Punctaj aprobat conf. H.C.L.	Punctaj acordat
1.	Situație locativă actuală - Chiriaș în spațiu locativ privat - Tolerat în spațiu	10 7	
2.	Suprafața locuibilă deținută (cu chirie, tolerat în spațiu): - m²/locatar - a) mai mare de 15 m ² și până la 18 m ² inclusiv b) mai mare de 12 m ² și până la 15 m ² inclusiv c) mai mare de 8 m ² și până la 12 m ² inclusiv d) mai mică de 8 m ²	5 puncte 7 puncte 9 puncte 10 puncte	
3.	Starea civilă: a) căsătorit b) necăsătorit	10 puncte 8 puncte	
4.	4.1 Copii: • 1 copil • 2 copii • 3 copii • 4 copii • > 4 copii 4.2 Alte persoane, indiferent de numărul acestora	2 puncte 3 puncte 4 puncte 5 puncte +1punct pentru fiecare copil 2 puncte	
5.	Starea de sănătate actuală: Boala de care suferă solicitantul sau un alt membru al familiei ori aflat în întreținere necesită, potrivit legii, însoțitor sau o cameră în plus	2 puncte	

6.	Vechimea cererii. - până la 1 an - între 1 și 2 ani - între 2 și 3 ani - între 3 și 4 ani - pentru fiecare an peste 4 ani	1 punct 3 puncte 6 puncte 9 puncte 4 puncte	
7.	3. Nivelul de studii și/sau pregătire profesională: - fără studii și fără pregătire profesională - cu școală generală, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă - cu studii medii, fără pregătire profesională și/sau cu specializare la locul de muncă - cu pregătire profesională, prin studii medii sau profesionale de specialitate și/sau prin studii superioare de scurtă durată - cu studii superioare	5 punct 8 puncte 10 puncte 13 puncte 15 puncte	
8.	Tineri proveniți din case de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani Tineri care au adoptat sau adoptă copii Tineri evacuați din case naționalizate	15 puncte 10 puncte 5 puncte	
9.	TOTAL PUNCTAJ		

COMISIA DE ANALIZĂ

Anexa nr.8
la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor aflate în patrimoniul
Municipiului Onești

FIȘĂ DE CALCUL PENTRU SOLICITANTUL DE LOCUINȚĂ SOCIALĂ/FONDUL
LOCATIV DE STAT/

Titular _____
Dosar nr. _____

Nr. Crt.	Criterii de prioritate	Punctaj aprobat prin H.C.L.	Punctaj acordat
1.	Situație locativă actuală - În baza unui contract de închiriere, în spațiu locativ privat - Tolerat în spațiu, în spațiu locativ privat - Locuiesc cu părinții	10 puncte 9 puncte 8 puncte	
2.	Starea civilă: a) Căsătorit b) Familie monoparentală c) Necăsătorit, văduv, divorțat fără copii în întreținere	10 puncte 10 puncte 5 puncte	
3.	4.1 Copii: • 1 copil • 2 copii • 3 copii • 4 copii • > 4 copii	2 puncte 3 puncte 4 puncte 5 puncte +1 punct pentru fiecare copil	
4.	Vechimea cererii. - fiecare an de vechime	3 puncte	
5.	4. Nivelul de studii și/sau pregătire profesională: - Fără studii și fără pregătire profesională - Cu studii generale - Cu studii medii și postliceale - Cu studii superioare (de scurtă și lungă durată)	1 punct 2 puncte 3 puncte 6 puncte	
6.	Venitul mediu net lunar / membru de familie: - Sub salariul minim net pe economie		

	- între salariul minim net pe economie și câștigul salarial mediu net lunar pe economie * Se acorda punctaj și pentru copii majori dacă își continuă studiile într-o formă de învățământ organizată potrivit legii, până la terminarea acestora, fără a depăși vârsta de 26 ani	10 puncte 5 puncte	
7.	Situații locative sau sociale deosebite: - Evacuați din case naționalizate - Tineri proveniți din case de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani - Persoane cu handicap accentuat / invalizi de grad I - Persoane cu handicap accentuat / invalizi de grad II - Persoane cu handicap mediu / invalizi de grad III - Veterani și văduve de război, beneficiari ai prevederilor Legii nr. 42/1990, republicată și ai Decretului-lege nr. 118/1990, republicată	10 puncte 10 puncte 10 puncte 8 puncte 8 puncte 8 puncte	
8.	TOTAL PUNCTAJ		

COMISIA DE ANALIZĂ

Anexa nr.9
la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor aflate în patrimoniul
Municipiului Onești

FIȘA
PENTRU SOLICITANTUL DE CAMERĂ DE LOCUIT DIN IMOBILUL SITUAT STR.
LIBERTĂȚII NR.1 DIN MUNICIPIUL ONEȘTI

Titular _____

Dosar nr. _____

Nr. Crt.	Criterii de prioritate	Punctaj conf. H.C.L. nr. 28/2014	Punctaj acordat
1)	CODITII DE LOCUIT: Chiriaș în spațiu locativ privat Locuiesc cu părinții Tolerat în spațiu Locuiesc în locuințe improvizate Locuiesc în adăpost de noapte	5 puncte 10 puncte 15 puncte 20 puncte 20 puncte	
2)	Starea civilă: a) Căsătorit c) Necăsătorit, văduv, divorțat fără copii în întreținere b) Familie monoparentală	10 puncte 7 puncte 5 puncte	
3)	Numar membrilor de familie: a) 1 copil 2 copii 3 copii 4 copii Mai mult de 4 copii b) alte persoane aflate în întreținere, indiferent de numărul lor	5 puncte 10 puncte 15 puncte 20 puncte +5punct pentru fiecare copil 5 puncte	
4)	Starea de sănătate actuala: persoana cu grad de invaliditate grad I persoana cu handicap accentuat (grad de invaliditate II) persoana cu grad de invaliditate III, handicap mediu sau usor	10 5 3	
	Situatii locative deosebite:		

5)	- Tineri proveniți din case de ocrotire socială și care au împlinit 18 ani - pensionari - Veterani si vaduve de razboi - Cazuri de forta majora deosebite	10 puncte 10 puncte 20 puncte 10 puncte	
6)	Vechimea cererii solicitantului: sub 1 an între 1 și 2 ani între 2 și 3 ani peste 3 ani	1 punct 2 puncte 3 puncte 4 puncte	
7)	Venit net membru de familie: Mai mic de 1000 lei Mai mare de 1000 lei	5 puncte 10 puncte	
	TOTAL:		

Având în vedere cererea nr....., prin care se solicită atribuirea unei locuințe în imobilul din Str. Libertății nr.1, constatând că solicitantul/familia solicitantului se află/nu se află într-o situație socială deosebită, după cum urmează: (....)

Propun atribuirea/respingerea cererii de atribuire (după caz).

COMISIA DE ANALIZĂ

Anexa 10
la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor aflate în patrimoniul
Municipiului Onești

FIȘĂ DE CALCUL PENTRU SOLICITANTUL DE LOCUINȚĂ DE SERVICIU

Titular _____

Dosar nr. _____

Nr. Crt.	Criterii de prioritate	Punctaj aprobat conf. H.C.L.	Punctaj acordat
10	Vechimea în institutia publica a solicitantului: - până la 1 an - între 1 și 2 ani Pentru fiecare an intreg de vechime se acorda 1 p	0 1 ...	
11	Nivelul de studii : - studii postuniversitare, masterat, doctorat - studii superioare de lunga durata - studii superioare de scurta durata - studii medii - studii gimnaziale	40 puncte 20 puncte 15 puncte 10 puncte 5 puncte	
12	Situația locativă: a) chiriaș în spațiu privat b) locuiesc cu părinții/prieteni/alte persoane	15 puncte 10 puncte	
13	Starea de sănătate a solicitantului si a membrilor de familie ai acestuia -invaliditate grad I -invaliditate grad II -invaliditate grad III -T.B.C.	10 puncte 8 puncte 6 puncte 4 puncte	

Nr. Crt.	Criterii de prioritate	Punctaj aprobat conf. H.C.L.	Punctaj acordat
5.	Situația familială a solicitantului: - familie monoparentală - căsătorit cu copii - căsătorit fără copii - necăsătorit, văduv, divorțat fără copii în întreținere	10 puncte 8 puncte 6 puncte 5 puncte	
6.	Venitul net/membru de familie(sot, soție, copii) - venit net mai mic decât 1000 lei - venit net peste 1000 lei	10 puncte 8 puncte	
7.	Vechimea cererii în atribuirea unei locuințe: - Se acorda cate 1 punct pentru fiecare an întreg de vechime a cererii		
8.	TOTAL PUNCTAJ		

COMISIA DE ANALIZA,

Anexa nr.11
la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor aflate în patrimoniul
Municipiului Onești

LISTA DE PRIORITATE
pentru acordarea locuinței

Nr. Crt.	Numele și prenumele	Adresa	Nr. dosar	Data de depunere cerere	Punctaj obținut	Observatii

COMISIA DE ANALIZĂ

*Lista se va întocmi pentru fiecare dintre categoriile de locuință:

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru locuințele construite prin Agenția Națională a Locuințelor
Nr. Registru Unic de Contracte

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1 Prezentul contract de închiriere se încheie între:

a) **MUNICIPIUL ONEȘTI** persoană juridică de drept public, conform art.96, alin.(1), (2) și (3) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu sediul în B-dul Oituz, nr.17, municipiul Onești, județul Bacău, C.U.I. 4353250, **reprezentată prin PRIMAR –, în calitate de locator**

și

b) cu domiciliul în, str. nr., loc., jud. și reședința în mun. Onești, str., nr. ..., ap., jud. Bacău, CNP, posesor al CI, seria, nr. eliberat de SPCLEP, la data, **în calitate de locatar**

În baza Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a H.G. nr.962/2001, privind Normele metodologice pentru punere în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 cu modificările și completările ulterioare, a Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local nr.72/24.03.2022 privind aprobarea criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr., și a repartiției nr....., **a intervenit prezentul contract.**

PRIMUL – în calitate de LOCATOR, dă cu chirie, iar

AL DOILEA – în calitate de CHIRIAȘ, ia în chirie spațiul individualizat la art.2(1) din prezentul contract, denumit în continuare LOCATAR.

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

Art.2 (1). Obiectul prezentului contract constă în închirierea locuinței situate în mun. Onești, județul Bacău, str. Alea Viitorului, nr...., scara A, apartament nr....., compusă din(.....) cameră, în suprafață utilă de mp, din care suprafața locuibilă mp plus dependințe folosite în exclusivitate, bucătărie de mp, cămară de mp, debara de mp, hol de mp, baie de mp și balcon demp, împreună cu cota - parte din suprafețele de folosință comună.

(2). Locuința care face obiectul prezentului contract de locațiune va fi folosită în exclusivitate de chiriaș și de membrii săi de familie:

a), în calitate de titular/ă,

b), în calitate de fiică/fiu,

(3). Locuința se predă conform procesului verbal de predare-primire încheiat între locator și locatar.

Art.3 (1). Chiria lunară pentru suprafața construită desfășurată este de lei (în litere lei, calculată conform Anexei nr.... din Hotărârea Consiliului Local nr....., în baza Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2). Chiria se datorează începând cu data de și se achită lunar, la casieria Primăriei Onești, situată în municipiul Onești, B-dul Oituz, nr.17, jud. Bacău, sau în contul nr. RO29TREZ06221A300530XXXX deschis la Trezoreria Onești, titular cont: MUNICIPIUL ONEȘTI, cod fiscal 4353250, cel mai târziu până în ultima zi lucrătoare a lunii, pentru luna în curs.

(3). Quantumul chiriei se va actualiza anual, în conformitate cu respectarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

(4). Quantumul chiriei va fi recalculat pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani, începând cu luna imediat următoare împlinirii acestei vârste.

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

(6). Chiriașul se obligă să achite un fond de rulment în quantum egal cu valoarea a 3 luni de chirie, care se depune în numerar la casieria Primăriei Mun. Onești și nu este purtător de dobânzi și se restituie în integralitate la încetarea contractului, dacă chiriașul nu înregistrează debite la cheltuielile de întreținere sau chirie..

(7). Fondul de rulment devine exigibil dacă chiriașul nu achită contravaloarea chiriei restante în termenul legal de 30 zile de la scadență. Locatorul va executa fondul de rulment constituit în limita debitelor existente și va înștiința chiriașul în acest sens.

(8). În caz de executare a fondului de rulment, chiriașul are obligația de a reîntregi quantumul acestuia în termen de 15 zile de la momentul înștiințării, comunicat potrivit art. (8).

Art.4. Cota penalităților de întârziere pentru plata chiriei este de 0,05% pentru fiecare zi de întârziere din suma datorată, pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență. Cota penalităților de întârziere pentru chirie se va modifica ori de câte ori prin acte normative se prevede acest lucru.

CAPITOLUL III. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.5. Termenul închirierii este de 5 (cinci) ani, cu începere 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, pe perioade de câte cinci ani.

CAPITOLUL IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.7. Obligațiile locatorului:

- a) să predea locatarului locuința în stare normală de utilizare, dotată cu echipamentele menționate în procesul verbal de predare - primire în stare bună de funcționare;
- b) să mențină locuința în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii;

- c) să asigure folosința locuinței închiriate pe toată durata contractului, garantând pe locatar contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului;
- d) locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului;
- e) să-și dea acordul în condițiile legii pentru îmbunătățirile care se aduc locuințelor la solicitarea chiriașului.

Art.8 Obligațiile locatarului:

- a) să plătească la termenul stabilit toate cheltuielile pentru întreținerea , repararea și exploatarea locuinței, a bunurilor de folosință comună, întreaga chirie, respectiv penalitățile aferente, precum și toate serviciile de care beneficiază în cadrul clădirii în care locuiește (apa, energia termică, energia electrică, gazele, salubritate, ș.a.), pentru care au fost încheiate convenții individuale de furnizare, precum și daunele pentru toate pagubele pricinuite bunurilor închiriate folosinței comune, corespunzătoare perioadei în care a ocupat locuința, până la predarea voluntară a acesteia sau până la data executării efective a hotărârii de evacuare;
- b) să contribuie la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum și la orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina sa;
- c) să folosească locuința închiriată potrivit destinației rezultate din prezentul contract;
- d) să efectueze reparațiile locative a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului;
- e) să efectueze lucrările de întreținere curente , reparații sau de înlocuire a elementelor componente ale instalațiilor din spațiile de folosință exclusivă;
- f) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate ca urmare a utilizării necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, cu excepția cazului în care deteriorarea se datorează vechimii, defectiunilor, viciilor de execuție, unei întâmplări neprevăzute, forței majore;
- g) să asigure curățenia și igienizarea locuinței, pe toată durata contractului de închiriere;
- h) să nu transforme spațiile și echipamentele închiriate fără acordul scris al locatorului;
- i) să răspundă pentru degradările și pierderile survenite pe parcursul contractului în spațiile de a căror folosință exclusivă beneficiază, cu excepția cazului în care dovedește ca acestea s-au produs din cauza de forță majoră sau din vina unei terțe persoane pe care nu el a introdus-o în locuință;
- j) să notifice locatorului, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror alte cheltuieli, necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă;
- k) să încheie contracte cu fiecare furnizor de utilități și să suporte cheltuielile aferente;
- l) să nu subînchirieze sau să cedeze contractul de închiriere altor persoane;
- n) să permită verificarea locuinței de către locator la intervale de timp rezonabile;
- m) să predea locatorului la încetarea, din orice cauză a contractului de închiriere, locuința în stare normală de folosință și curățenie precum și obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;
- n) să respecte prevederile contractuale;
- o) să transmită autorităților publice locale documentele cu privire la orice modificări intervenite în:
 - i. starea civilă;
 - ii. numărul persoanelor aflate în întreținere;
 - iii. situația locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ - teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală.

- p) să respecte prevederile Regulamentului de condominiu pentru locatarii din imobilele cu destinație de locuință aflate în administrarea U.A.T. Onesti, aprobat prin HCL nr.238/29.09.2021.
- q) să respecte prevederile Legii nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor pentru spațiul din folosința exclusivă, în scopul prevenirii și reducerii riscului de producere a incendiilor.

CAPITOLUL V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.9 Drepturile locatorului:

- a) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii, locatorul nefiind obligat la despăgubiri.
- b) să accepte sau să respingă propunerile avansate de chiriaș de modificare a imobilului închiriat prin prezentul contract, în prealabil sau ori de câte ori este necesar.
- c) să solicite locatorului să readucă bunul închiriat în starea 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 ori de câte ori este nevoie cu anunțarea în prealabil a chiriașului și în prezența acestuia;
- e) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale chiriașului.

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 cu acordul proprietarului;
- c) locatarul are drept de preferință la încheierea unui nou contract; însă acest drept nu operează în cazul în care chiriașul nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare;
- d) locatarul are drept de preferință la vânzarea locuinței.

CAPITOLUL VI. PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.11 În cazul în care nici una din părți nu-și va manifesta voința cu privire la încetarea contractului până la data încheierii perioadei contractuale, pentru chiriașii care au achitat chiria la zi, contractul de închiriere ajuns la termen se prelungește succesiv, pe perioade de câte 5 ani, în următoarele condiții:

- a) titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada 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 Onești; fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m2, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr.114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- b) titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada îndeplinirii obligațiilor prevăzute la art.8 din prezentul contract.

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

- a) Copie buletin/carte de identitate, conform cu originalul, a titularului de contract cu prezentarea mutației pe locuința deținută;
- b) Declarație notarială din partea titularului contractului de închiriere și a membrilor de familie, din care să reiasă faptul că:
- a) nu dețin în proprietate o locuință;
 - b) nu au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990;
 - c) nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
 - d) nu dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat;
 - e) că nu au subînchiriat, nu au transmis dreptul de locuire sau schimbat destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz.

Art.13 La prelungirea contractului de închiriere, 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 minimale prevăzute în Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în baza unui acord/convenții între chiriași, potrivit legii, pentru locuințele aflate în exploatare.

Art.14 La prelungirea contractului de închiriere, Consiliul Local al municipiului Onești, poate dispune, cu respectarea prevederilor Legii nr.152/1998 și a Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, schimbarea locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie, în următoarele situații:

- 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 minimale în raport cu numărul de persoane;
- c) și-a schimbat locul unde își desfășoară activitatea într-o altă unitate administrativ-teritorială; în acest caz în care se 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.15 Schimbul de locuințe prevăzut la art.13 și schimbarea locuinței prevăzută la art.14 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.

Art.16 Dacă, după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi, dar nu mai mult de 1 an de la data expirării contractului.

Art.17 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. REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 18 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 cererea locatarului atunci când:

- a) locatarul nu a achitat chiria și/sau cheltuielile de întreținere cel puțin 3 luni;
- b) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- c) locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- d) titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia 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 Onești, cu excepția dobândirii în proprietate a unor cote părți dintr-o locuință, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp;
- e) schimbă destinația spațiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinței și clădirii;
- f) locatarul nu a respectat clauzele contractuale.

Art.19 Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute la art.8, locatorul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată în vederea rezilierii prezentului contract de închiriere.

Art.20 (1). Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract și la plata cheltuielilor de întreținere până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

(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 chiriașul.

CAPITOLUL VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.21 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, cu excepțiile prevăzute de prezentul contract;
- c) prin denunțarea unilaterală de către locatar, la orice moment, prin notificare scrisă cu cel puțin 60 de zile anterior datei dorite pentru încetare;
- d) prin reziliere, pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor ce decurg din prezentul contract sau săvârșirea de către chiriaș a unor fapte culpabile;
- e) decesul sau părăsirea locuinței de către chiriaș;
- f) ca urmare a desființării dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat.

CAPITOLUL IX. TRANSFERUL FOLOSINȚEI LOCUINȚEI

Art.22 În caz de deces sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia, preia drepturile și obligațiile titularului de contract dacă a fost menționat/a în contract și dacă a locuit împreună cu chiriașul.

Art.23 Se considera 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.24 (1). Dacă persoana prevăzută la art.22 nu se subroga 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 titularul contractului.

(2). Descendenții (copii, nepoți etc.) și ascendenții (părinți, bunici etc.) pot fi înscrși motivat în contractul de închiriere, la solicitarea expresă a titularului contractului numai cu condiția îndeplinirii de către aceștia a criteriilor restrictive prevăzute de lege (nedeținerea unei locuințe în proprietate, neînstrăinarea unei locuințe).

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

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

Art.25 (1). Dacă în termen de 30 zile de la data la care au avut cunoștința de decesul survenit sau de la părăsirea domiciliului, persoanele prevăzute la art.22 și art.24 nu declar că doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

(2). În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit art.22 și art.24, contractul de închiriere încetează în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului titularului contractului sau de la data părăsirii domiciliului de către acesta.

Art.26 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 X. FORȚA MAJORA

Art.27 Niciuna 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 forța 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 deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

CAPITOLUL XI. CLAUZE FINALE

Art.30 Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței locuinței sub sancțiunea rezilierii de

drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a locuinței ce face obiectul prezentului contract, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art.31 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.32 (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 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.33 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.34 Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art.35 Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

Art.36 Prezentul contract reprezintă voința părților.

Art.37–Subsemnații, după caz, în nume propriu sau în calitate de reprezentanți ai părților contractante declarăm că înainte de semnarea prezentului contract de închiriere am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că acesta corespunde voinței și condițiilor stabilite de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Art.38 –Prezentul contract s-a încheiat astăzi, data de, la sediul Primăriei Municipiului Onești, situat în municipiul Onești, B-dul. Oituz, nr.17, jud. Bacău, în 2 (două) exemplare originale, câte un exemplar pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR,
Municipiul Onești,

LOCATAR,

CONTRACT ÎNCHIRIERE
pentru spațiile cu destinație de locuință socială
Nr. Registrul Unic de Contracte

CAPITOLUL I. - PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1 - Prezentul contract de închiriere se încheie între:

a) MUNICIPIUL ONEȘTI, persoană juridică de drept public, conform art.96, alin.(1), (2) și (3) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu sediul în B-dul Oituz, nr.17, județul Bacău, C.U.I. 4353250, **reprezentată prin PRIMAR –, în calitate de locator**

și

b) TITULAR... cu domiciliul în loc., jud., CNP XXXXXXXXXXXXX, posesor al CI, seria XX, nr. XXXXX, eliberat de SPCLEP Onești, la data, **în calitate de locator**

În temeiul art.1777-1835 Codul Civil, Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local nr.28/27.02.2014 privind aprobarea criteriilor de repartizare a locuințelor aflate în administrarea Municipiului Onești cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local nr.153/15.12.2014 privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor din Municipiul Onești, cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu prevederile Hotărârea Consiliului Local și a repartiției nr..... **a intervenit prezentul contract,**

PRIMUL – în calitate de LOCATOR, dă cu chirie, iar

AL DOILEA – în calitate de CHIRIAȘ, ia în chirie spațiul individualizat la art.2 din prezentul contract, denumit în continuare **LOCATAR.**

CAPITOLUL II. - OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2 - (1). Obiectul prezentului contract constă în închirierea locuinței sociale situată în Municipiul Onești, județul Bacău, str.nr., sc., ap., aparținând Municipiului Onești aflată în administrarea Consiliului Local Onești, compusă din (.....) camere, cu suprafața utilă de mp, din care suprafața locuibilă mp, plus dependințe folosite în exclusivitate, după cum urmează : baie în suprafață de mp; bucătărie în suprafață de mp; cămară în suprafață de mp, împreună cu cota-parte din suprafețele de folosință comună.

(2). Locuința care face obiectul prezentului contract de închiriere va fi folosită în exclusivitate de titularul contractului și familia sa compusă din persoane după cum urmează:

- 1), în calitate de titular,
- 2), în calitate de soție,
- 3), în calitate de fiu/ fiică/altele

(3). Locuința se predă în stare normală de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzut conform procesului verbal de predare-primire încheiat între locator și locatar.

CAPITOLUL III. - PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art.3 - (1) Chiria pe care locatarul se obligă să o plătească lunar locatorului este de (în litere) lei / lună, calculată în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(2) Chiria se datorează începând cu data de și se achită lunar, în numerar, la casieria Primăriei Onești, situată în municipiul Onești, B-dul Oituz, nr.17, jud. Bacău, sau în contul nr. RO29TREZ06221A300530XXXX, deschis la Trezoreria Onești, titular cont: MUNICIPIUL ONEȘTI, cod fiscal 4353250, cel mai târziu până la data de 28 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

(3) Quantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică.

(4) Pe toată durata închirierii, quantumul chiriei va putea fi modificat, în temeiul reglementărilor stipulate prin norme legale sau prin hotărâri ale consiliului local. Modificarea quantumului chiriei este unilaterală și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează.

(5) Locatarul se obligă să constituie un fond de rulment în quantum egal cu valoarea a 3 luni de chirie, care se depune în numerar la casieria Primăriei municipiului Onești și nu este purtător de dobânzi și se restituie în integralitate la încetarea contractului, dacă chiriașul nu înregistrează debite la plata chiriei.

(6) Fondul de rulment devine exigibil dacă chiriașul nu achită contravaloarea cheltuielilor de chirie în termenul legal de 30 de zile de la scadență. Locatorul va executa fondul de rulment constituit în limita debitelor existente și va înștiința locatarul în acest sens.

(7) În caz de executare a fondului de rulment, locatarul are obligația de a reîntregi quantumul acesteia în termen de 15 zile de la momentul înștiințării, comunicată potrivit alin. (6).

Art.4 - (1) Neplata la termen a chiriei atrage, conform legilor în vigoare, o majorare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu prima zi care urmează celei în care a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși quantumul chiriei restante.

(2) Penalizările de întârziere pentru neplata la termen a întreținerii reprezintă 0.2 % pentru fiecare zi de întârziere care se vor aplica după termenul stabilit pentru plată, fără ca suma penalităților să poată depăși suma la care s-au aplicat.

(3) Cheltuielile de întreținere pentru locuințele sociale care nu au încheiat convenții individuale de furnizare a utilităților, se achită lunar, la sediul Primăriei Municipiului Onești, situată în municipiul Onești, B-dul. Oituz, nr.17, jud. Bacău sau în contul nr. RO02TREZ06221360250XXXXX, cod fiscal 4353250 deschis la Trezoreria Onești, titular cont: MUNICIPIUL ONEȘTI, în termen de 10 zile calendaristice de la data calculului utilităților și afișării cheltuielilor rezultate.

Art.5 - Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract și se transmite spre executare silită către Direcția Generală Economico - Financiară din cadrul Primăriei municipiului Onești.

CAPITOLUL IV. - DURATA CONTRACTULUI

Art.6. - Termenul închirierii este de **5 (cinci) ani**, cu începere de la data de....., până la data de

Art.7. La expirarea termenului prevăzut la art.6, contractul poate fi prelungit, cu acordul părților, succesiv, pe perioade de câte un an.

CAPITOLUL V. - OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.8. - Obligațiile locatarului:

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

Art.9 - Obligațiile locatarului:

- a) să plătească la termenul stabilit chiria, penalitățile de întârziere pentru neplata acesteia, cheltuielile pentru întreținerea, repararea și exploatarea locuinței, a bunurilor de folosință comună precum și toate serviciile de care beneficiază în cadrul clădirii în care locuiește (apa, energia termică, energia electrică, gazele, salubritate, funcționarea centralei de bloc, ș.a.), pentru care au fost încheiate contracte individuale de furnizare, precum și daunele pentru toate pagubele pricinuite bunurilor închiriate folosinței comune, corespunzătoare perioadei în care a ocupat locuința, până la predarea voluntară a acesteia sau până la data executării efective a hotărârii de evacuare;
- b) să folosească bunurile închiriate potrivit destinației lor și ca un bun proprietar, orice modificare sau îmbunătățire a acestora fiind permisă numai cu acordul prealabil, scris și în condițiile stabilite de locator;
- c) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;
- d) să păstreze și să folosească în condiții corespunzătoare locuința, stabilind un climat de conviețuire normală și asigurând permanent curățenia și igienizarea în interiorul acestuia, precum și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere.
- e) să răspundă pentru degradările și pierderile survenite pe parcursul contractului în spațiile de a căror folosință exclusivă beneficiază, cu excepția cazului în care dovedește ca acestea s-au produs din cauză de forță majoră sau din vina unei terțe persoane pe care nu el a introdus-o în locuință;
- f) să notifice locatorului, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror alte cheltuieli, necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă;
- g) să încheie contracte cu fiecare furnizor de utilități și să suporte cheltuielile aferente;
- h) să nu subînchirieze sau să cedeze contractul de închiriere altor persoane;
- i) să nu transforme spațiile și echipamentele închiriate, fără acordul scris al locatorului;
- j) să comunice în termen de 15 zile locatorului dobândirea unei locuințe, sub sancțiunea plății de daune-interese echivalente în cuantumul chiriei lunare plătită de la data dobândirii și până la data eliberării efective a locuinței.
- k) să comunice în termen de 30 de zile locatorului modificările intervenite în venitul net al familiei sale precum și orice modificare produsă în situația locativă, starea civilă, în componența sa, în nivelul de pregătire sau în locul de muncă, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

- l) să predea locatorului la data expirării contractului de închiriere ori la mutarea din locuință, locuința în stare normală de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței în stare bună de funcționare;
- m) să permită necondiționat locatorului să verifice în condițiile stabilite de lege, respectarea criteriilor de atribuire, îndeplinirea obligațiilor asumate prin contract cu privire la folosirea și la întreținerea locuinței;
- n) să achite la data încheierii procesului verbal de primire a locuinței valoarea fondului de rulment/garanția care va fi egală cu valoarea a 3 luni de chirie.
- o) să transmită autorităților publice locale documentele cu privire la orice modificări intervenite în: starea civilă; numărul persoanelor aflate în întreținere; situația locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale;
- p) să respecte prevederile Regulamentului de condominiu pentru locatarii din imobilele cu destinație de locuință aflate în administrarea U.A.T. a Municipiului Onesti, aprobat prin H.C.L. nr.238/29.09.2021;
- q) să respecte prevederile Legii nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor pentru spațiul din folosință exclusivă, în scopul prevenirii și reducerii riscului de producere a incendiilor.

CAPITOLUL VI. - DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.10 - Drepturile locatorului:

- a) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii, locatorul nefiind obligat la despăgubiri.
- b) să accepte sau să respingă propunerile avansate de chiriaș de modificare a imobilului închiriat prin prezentul contract, în prealabil sau ori de câte ori este necesar.
- c) să solicite locatorului să readucă bunul închiriat în starea 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 ori de câte ori este nevoie, cu anunțarea în prealabil a locatorului și în prezența acestuia;
- e) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale locatorului.

Art.11 - 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 numai cu acordul proprietarului;
- c) să efectueze lucrările majore de reparații ce se impun, în cazul în care proprietarul, deși notificat, nu ia de îndată măsurile necesare pentru remedierea defecțiunilor; în cazurile urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea proprietarului putând fi făcută după începerea reparațiilor;
- d) locatarul are drept de preferință la încheierea unui nou contract; însă acest drept nu operează în cazul în care locatarul nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare;

CAPITOLUL VII. - PRELUNGIREA CONTRACTULUI

Art.12 – (1) În cazul în care niciuna dintre părți nu-și va manifesta voința cu privire la încetarea contractului, până la data încheierii perioadei contractuale, pentru locatarii care au achitat chiria

la zi, contractul de închiriere ajuns la termen se prelungește succesiv, pe perioade de câte un an, în următoarele condiții:

- a) titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada 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 Onești; fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- b) titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada îndeplinirii obligațiilor prevăzute la art.8 din prezentul contract.

(2) Documentele justificative care însoțesc cererea de prelungire a duratei contractului de închiriere, sunt următoarele:

- a) Copie buletin/carte de identitate, a titularului de contract cu prezentarea mutației pe locuința deținută;
- b) Declarație notarială din partea titularului contractului de închiriere și a membrilor de familie, din care să reiasă faptul că:
 - i. nu dețin în proprietate o locuință;
 - ii. nu au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990;
 - iii. nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
 - iv. nu dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat;
 - v. nu au subînchiriat, nu au transmis dreptul de locuire sau schimbat destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz.
- c) Declarația de venituri din partea titularului de contract și a celorlalți membrii ai familiei acestuia privind veniturile realizate în ultimele 12 luni și orice acte doveditoare care atestă veniturile familiei;

Art.13 - La prelungirea contractului de închiriere, se poate realiza un schimb de locuințe, în condițiile legii, în baza acordului proprietarului, pentru locuințele sociale aflate în exploatare.

Art.14 - La prelungirea contractului de închiriere, Consiliul Local al municipiului Onești, poate dispune, cu respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, schimbarea locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie.

Art.15 - Dacă, după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi, dar nu mai mult de 1 an de la data expirării contractului.

Art.16 - 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, cu condiția îndeplinirii obligațiilor contractuale.

CAPITOLUL VIII. - REZILIEREA CONTRACTULUI

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 cererea locatorului atunci când:
 - a) locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni;
 - b) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - c) locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
 - d) titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia 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 Onești, cu excepția dobândirii în proprietate a unor cote-părți dintr-o locuință, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp;
 - e) schimbă destinația spațiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinței și clădirii;
 - f) locatarul nu a respectat clauzele contractuale.

Art.18 - Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute la art.9, locatorul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată în vederea rezilierii contractului de închiriere.

Art.19 - (1). Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești definitive și locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

(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

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, cu excepțiile prevăzute de prezentul contract;
- c) prin denunțarea unilaterală de către locatar, la orice moment, prin notificare scrisă cu cel puțin 60 de zile anterior datei dorite pentru încetare;
- d) prin reziliere, pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor ce decurg din prezentul contract sau săvârșirea de către locatar a unor fapte culpabile;
- e) decesul sau părăsirea definitivă a locuinței de către locatar;
- f) ca urmare a desființării dreptului care permitea 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 drepturile și obligațiile titularului de contract, dacă a fost menționat/a în contract și dacă a locuit împreună cu locatarul.

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, dovedită cu acte justificative în acest sens.

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 titularul contractului.

(2). Descendenții (copii, nepoți etc.) și ascendenții (părinți, bunici etc.) pot fi înscrși motivat în contractul de închiriere, la solicitarea expresă a titularului contractului numai cu condiția îndeplinirii de către aceștia a criteriilor restrictive prevăzute de lege (nedeținerea unei locuințe în proprietate, neînstrăinarea unei locuințe).

(3). 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.

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

Art.24 - (1). Dacă în termen de 30 zile de la data la care au avut cunoștință de decesul survenit sau de la părăsirea domiciliului, persoanele prevăzute la art.21 și 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.21 și art.23, contractul de închiriere încetează în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului titularului contractului sau de la data părăsirii definitive a 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 - Niciuna 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 forța majoră, așa cum este definită de lege.

Art.27 - 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.28 - Dacă în termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

CAPITOLUL XII. - CLAUZE FINALE

Art.29 - Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței locuinței sub sancțiunea rezilierii

de drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a locuinței ce face obiectul prezentului contract, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art.30 - 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.31 - (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.32 - 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 convin să se adreseze instanțelor judecătorești competente din raza unde e situată locuința socială.

Art.33 - Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art.34 - Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închirierea locuințelor.

Art.35 - Prezentul contract reprezintă voința părților.

Art.36 –Subsemnații, după caz, în nume propriu sau în calitate de reprezentanți ai părților contractante declarăm că înainte de semnarea prezentului contract de închiriere, am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că acesta corespunde voinței și condițiilor stabilite de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Art.37 -Prezentul contract s-a încheiat astăzi, data de, la sediul Primăriei Municipiului Onești, situat în municipiul Onești, B-dul. Oituz, nr.17, jud. Bacău, în 2 (două) exemplare originale, câte un exemplar pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR,
Municipiul Onești,

LOCATAR,

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru spațiile cu destinația de locuință de serviciu

Nr..... Registru Unic de Contracte

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :

1. **MUNICIPIUL ONEȘTI** persoană juridică de drept public, conform art.96, alin.(1), (2) și (3) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu sediul în B-dul Oituz, nr.17, județul Bacău, C.U.I. 4353250, reprezentată prin Primar –, **în calitate de Locatar și**
2., cu domiciliul....., legitimat cu act de identitate CI, seria număr, eliberat dela data de....., CNP, având statut de **Locatar - Chirias** , la Primăria Onești.

În temeiul dispozițiilor art.1777-1835 din Codul Civil, s-a încheiat prezentul **CONTRACT DE ÎNCHIRIERE** cu respectarea H.G.nr.310/2007, a HCL 179/21.12.2016 privind stabilirea destinației ca locuință de serviciu a unor apartamente din str. Gen. Radu Rosetti din Municipiul Onești, a HCL nr.41/30.03.2017, privind aprobarea Regulamentului privind modalitatea de acordare a locuințelor de serviciu aflate în proprietatea Municipiului Onești, cu modificările și completările ulterioare, a HCL nr. din privind aprobarea listei de prioritate nr. ... pe anul, în vederea repartizării prin închiriere a locuințelor de serviciu aflate în proprietatea Municipiului Onești, a HCL nr. din privind actualizarea cu rata inflației a cuantumului chiriei aplicabile în anul pentru locuințele de serviciu și în baza repartiției nr. 98043 din 29.12.2025.

PRIMUL – în calitate de **LOCATOR**, dă cu chirie, iar

AL DOILEA – în calitate de chirias, ia în chirie spațiul individualizat la art.1 din prezentul contract, denumit în continuare **LOCATAR**.

II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art.1. – Obiectul prezentului contract constă în închirierea locuinței situată în Municipiul Onești, județul Bacău, str., nr., bl....., sc ... ap..... , aparținând Municipiului Onești-județul Bacău, aflat în administrarea Consiliului Local Onești, compusă din 2(două) camere cu suprafața utilă de mp, din care suprafața locuibilă de mp, plus dependințe folosite în exclusivitate: bucătărie de mp, cămară de mp, hol de mp, baie de mp și balcon de - mp, împreună cu cota-parte din suprafețele de folosință comună.

Art.2. – Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de una persoană respectiv de:, în calitate de titular al contractului de închiriere.

Art.3. - Spațiul închiriat prevăzut la art.1 se predă în stare normală de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzut în procesul-verbal de predare-primire, încheiat între părțile contractante, care face parte integrantă din contract.

III. TERMENUL ÎNCHIRIERII

Art.4. - (1) Termenul de închiriere este de 1 an , cu începere de la data de, până la data de

(2) Titularului i se poate prelungi contractul, la expirarea termenului de închiriere, după achitarea integrală la zi a chiriei și întreținerii.

IV. CHIRIA

Art.5. – (1) Chiria pe care locatarul chiriaș se obligă să o plătească lunar locatorului este de lei/lună, calculată în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(2) Chiria se datorează începând cu data deși se achită lunar la sediul Primăriei Onești, Direcția Generală Economico - Financiară, situat în municipiul Onești, B-dul. Oituz, nr.17, jud. Bacău, sau în contul nr. RO29TREZ06221A300530XXXX, deschis la Trezoreria Onești, titular cont: MUNICIPIUL ONEȘTI, cod fiscal 4353250, cel mai târziu până în ultima zi lucrătoare a lunii, pentru luna în curs.

(3) Chiriașul se obligă să constituie un fond de rulment în cuantum egal cu valoarea a 3 luni de chirie, care se depune în numerar la casieria Primăriei municipiului Onești și nu este purtătoare de dobânzi și se restituie în integralitate la încetarea contractului, dacă chiriașul nu înregistrează debite la întreținere.

(4) Fondul de rulment devine exigibil dacă chiriașul nu achită contravaloarea chiriei și a întreținerii în termenul legal de 30 de zile de la scadență. Locatorul va executa fondul de rulment constituit în limita debitelor existente și va înștiința chiriașul în acest sens.

(5) În caz de executare a fondului de rulment, chiriașul are obligația de a reîntregi cuantumul acesteia în termen de 15 zile de la momentul înștiințării comunicată potrivit alin. (4).

(6) Cheltuielile de întreținere se achită lunar, la casieria Primăriei Municipiului Onești, situată în municipiul Onești, B-dul. Oituz, nr.17, jud. Bacău sau în contul nr. RO02TREZ06221360250XXXX, cod fiscal 4353250 deschis la Trezoreria Onești, titular cont: MUNICIPIUL ONEȘTI, în termen de 10 zile calendaristice de la data calculului utilităților și afișării cheltuielilor rezultate.

Art.6. – Cuantumul chiriei se va indexa anual în funcție de rata inflației, regularizarea făcându-se unilateral în luna ianuarie pentru anul precedent.

Art.7. – Pe durata închirierii, cuantumul chiriei va putea fi modificat unilateral în temeiul reglementărilor stipulate prin norme legale sau prin hotărâri ale Consiliului Local Onești. Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 7 zile înainte de termenul scadent de plată.

Art.8. – (1) Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare 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 restante, iar penalitățile pentru neplata la termen a întreținerii reprezintă 0.2 % pentru fiecare zi de întârziere care se vor aplica după termenul stabilit pentru plata, fără ca suma penalităților să poată depăși suma la care s-au aplicat.

(2) Penalizările de întârziere se vor modifica unilateral, conform actelor normative ce reglementează neachitarea la termen a creanțelor bugetare locale.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE:

Art.9. – (1) **Obligațiile locatorului :**

- a) să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- b) să nu tulbure posesia pe timpul închirierii;
- c) să ia măsurile ce se impun pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- d) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioară a construcției (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare, ș.a.), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri ș.a.);
- e) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (interfon, ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, instalații de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde,

instalații electrice și de gaze, centrale termice, contoare termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de imagine prin cablu sau de antenă colectivă, instalațiile de telefonie, ș.a.);

f) să se deplaseze și să facă verificări la fața locului, materializate prin procese verbale de constatare, poze, declarații luate de la vecini, sau reprezentanții asociației de locatari, după caz, respectiv vor efectua toate demersurile necesare în vederea stabilirii și determinării situației de fapt, a imobilului închiriat și a constatării situațiilor în care imobilele sunt folosite în mod abuziv, fără forme legale.

(2) În măsura în care locatorul și-a dat acceptul pentru instalarea unei centrale termice în locuință acesta are următoarele obligații:

a) să contacteze firme autorizate care să execute proiectul de gaz și lucrarea de trasare a rețelei de gaz în spațiile comune din condominiu;

b) să suporte din fonduri proprii costurile aferente proiectului de gaz și lucrarea de trasare a rețelei de gaz în spațiile comune din condominiu.

Art.10. – (1) Obligațiile locatarului :

a) să plătească la termenul stabilit toate cheltuielile pentru întreținerea, repararea și exploatarea locuinței, a bunurilor de folosință comună, întreaga chirie, respectiv penalitățile aferente, precum și toate serviciile de care beneficiază în cadrul clădirii în care locuiește (apa, energia termică, energia electrică, gazele, salubritate, ș.a.), pentru care au fost încheiate convenții individuale de furnizare, precum și daunele pentru toate pagubele pricinuite bunurilor închiriate folosinței comune, corespunzătoare perioadei în care a ocupat locuința, până la predarea voluntară a acesteia sau până la data executării efective a hotărârii de evacuare;

b) să folosească bunurile închiriate potrivit destinației lor și ca un bun proprietar, orice modificare sau îmbunătățire a acestora fiind permisă numai cu acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de locator;

c) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;

d) să păstreze și să folosească în condiții corespunzătoare locuința, stabilind un climat de conviețuire normală și asigurând permanent curățenia și igienizarea în interiorul acestuia, precum și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere.

e) să nu vândă ori să facă schimb de locuință, să nu subînchirieze, total sau parțial, să nu cesioneze, cu titlu oneros sau gratuit ori să schimbe destinația spațiului închiriat, fără acordul scris și în condițiile stabilite de locator, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

f) să nu transforme spațiile și echipamentele închiriate, fără acordul scris al locatarului ;

g) să comunice în termen de 15 zile locatarului dobândirea unei locuințe, sub sancțiunea plății de daune-interese echivalente în cuantumul chiriei lunare plătită de la data dobândirii și până la data eliberării efective a locuinței ;

h) să comunice în termen de 30 de zile locatarului modificările intervenite în venitul net al familiei sale precum și orice modificare produsă în situația locativă, starea civilă, în componența sa, în nivelul de pregătire sau în locul de muncă, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

i) să predea locatarului la data expirării contractului de închiriere ori la mutarea din locuință, locuința în stare normală de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare primire întocmit la preluarea locuinței în stare bună de funcționare;

j) să permită necondiționat locatarului să verifice în condițiile stabilite de lege, respectarea criteriilor de atribuire, îndeplinirea obligațiilor asumate prin contract cu privire la folosirea și la întreținerea locuinței;

k) să achite la semnarea contractului de închiriere valoarea fondului de rulment care va fi egală cu valoarea a 3 luni de chirie.

l) să respecte prevederile Regulamentului de condominiu pentru locatarii din imobilele cu destinație de locuință aflate în administrarea U.A.T. Onesti, aprobat prin HCL nr.238/29.09.2021.

m) să respecte prevederile Legii nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor pentru spațiul din folosința exclusivă, în scopul prevenirii și reducerii riscului de producere a incendiilor

(2) În măsura în care optează pentru instalarea unei centrale termice în locuință locatarul are următoarele obligații:

- a) să formuleze o cerere scrisă prin care să solicite locatorului acordul de a se debransa de la sistemul centralizat de furnizare a energiei termice și de a instala o centrală în locuință;
- b) să urmeze întreaga procedură de instalare a centralei termice numai cu firme autorizate;
- c) să obțină toate avizele necesare punerii în funcțiune;
- d) să suporte toate costurile de achiziționare, montaj și punere în funcțiune, inclusiv cele pentru construirea și racordarea separată la instalația de gaze naturale din interiorul locuinței;
- e) să efectueze pe cheltuială proprie lucrările de reparații din interiorul locuinței la finalizarea lucrărilor;
- f) să prezinte la terminarea lucrărilor locatorului documentația completă, însoțită de toate avizele prevăzute de lege;
- g) să efectueze și să suporte costurile verificărilor periodice obligatorii a instalației;
- h) să renunțe la orice pretenții cu privire la investiția derulată în momentul încetării contractului;
- i) orice alte îmbunătățiri aduse locuinței necesită acordul prealabil al locatorului și sunt dobândite locuinței.

VI. - DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.11 - Drepturile locatorului:

- a) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii, locatorul nefiind obligat la despăgubiri.
- b) să accepte sau să respingă propunerile avansate de chiriaș de modificare a imobilului închiriat prin prezentul contract, în prealabil sau ori de câte ori este necesar.
- c) să solicite locatorului să readucă bunul închiriat în starea 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 ori de câte ori este nevoie, cu anunțarea în prealabil a locatorului și în prezența acestuia;
- e) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale locatorului.

Art.12 - 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 numai cu acordul proprietarului;
- c) să efectueze lucrările majore de reparații ce se impun, în cazul în care proprietarul, deși notificat, nu ia de îndată măsurile necesare pentru remedierea defecțiunilor; în cazurile urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea proprietarului putând fi făcută după începerea reparațiilor;
- d) locatarul are drept de preferință la încheierea unui nou contract; însă acest drept nu operează în cazul în care locatarul nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare;

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ :

Art.13. - Pentru nerespectarea totală sau parțială sau pentru executarea defectuoasă a vreuneia din clauzele contractuale, partea vinovată se obligă să plătească daune – interese în cuantumul prejudiciului creat.

Art.14. - Forța majoră, așa cum este definită de lege, apără de răspundere partea care o invocă, în condițiile notificării scrise în termen de 7 zile de la apariția cazului de forță majoră.

Art.15. - De comun acord, părțile stabilesc că față de spațiul închiriat, locatorul este exonerat de orice răspundere pentru prejudiciile înregistrate de chiriaș și beneficiar (inclusiv persoanele admise de către

aceștia în imobilul închiriat) prin furt, inundații, incendii, dărâmare sau prăbușirea construcției ori a unor părți din acestea, avarii de orice fel la oricare dintre instalațiile aferente spațiului închiriat.

VIII. PRELUNGIREA CONTRACTULUI

Art.16. – În cazul în care niciuna dintre părți nu își manifestă voința cu privire la încetarea contractului, până la data încheierii contractuale, contractul de închiriere ajuns la termen se prelungește expres, sau după caz tacit.

Art.17 – (1) Prelungirea expresă a contractului se face în scris, între părți, succesiv, cu cel mult o lună înainte de expirarea termenului, pe o perioadă de 1 an de zile de la data expirării.

(2) Pentru locuințele de serviciu, se vor depune următoarele documente:

- a) Declarație notarială din partea titularului contractului de închiriere și a membrilor de familie din care să reiasă faptul că : nu dețin în proprietate o locuință; nu a înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990; nu a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe; nu dețin în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat; nu a subînchiriat, nu a transmis dreptul de locuire sau schimbat destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii după caz;
- b) Declarație de venituri din partea titularului de contract și a celorlalți membri de familie ai acestuia privind veniturile realizate în ultimele 12 luni pe cap de familie și orice alte acte doveditoare care atestă veniturile pe membru de familie, potrivit prevederilor legale; declarațiile de venit făcute cu nesinceritate, atrag răspunderea materială sau penală, după caz;
- c) Actul de identitate al solicitantului și, după caz, al soțului/soției, în xerocopie, cu prezentarea mutației pe locuință deținută în chirie.

Art.18. – (1) Se considera prelungire tacită dacă niciuna dintre părți nu comunică celeilalte, cu cel puțin o lună înainte de termenul de expirare al contractului, prin scrisoare recomandată, faptul că nu intenționează să prelungească prezentul contract.

(2) În cazul tacitei relocațiuni durata contractului prelungit este până la data depunerii de către titular a documentelor necesare prelungirii exprese, dar nu mai mult de 1 an, cu excepția cazului în care există acțiune pe rolul instanțelor privind contractul.

IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.19. – (1) Prezentul contract poate înceta în următoarele situații:

- a) Prin acordul ambelor părți;
 - b) Prin ajungere la termen, respectiv la expirarea termenului pentru care a fost încheiat fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, cu excepțiile prevăzute în prezentul contract;
 - c) Prin deces sau părăsirea locuinței de către chiriaș;
 - d) Ca urmare a desființării dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat;
- (2) Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face de plin drept, fără intervenția instanței judecătorești și fără a fi necesară punerea în întârziere, în următoarele situații:
- a) La cererea chiriașului, cu notificarea prealabilă a locatorului cu minim de 30 de zile înainte;
 - b) La cererea locatorului, atunci când :
 - i. chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv sau cheltuielile pentru servicii și întreținere timp de o lună de la data notificării executării fondului de rulment;
 - ii. chiriașul a pricinuit stricăciuni locuinței sau clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - iii. chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
 - iv. chiriașul nu mai îndeplinește condițiile legale de atribuire a locuinței privind detinerea unei alte locuințe în proprietate sau chirie.

- v. Venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, iar chiriașul nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare (Pentru locuințele sociale)
- vi. 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;
- vii. chiriașul nu a respectat clauzele contractuale .

Art.20. – Contractul încetează de plin drept, în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului ori de la împlinirea termenului de 3 luni de nefolosire a locuinței, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

Art.21. – Chiriașul este obligat să părăsească locuința în termen de 15 zile de la expirarea termenului contractual, dacă locațiunea nu s-a reînnoit în condițiile legii sau ale prezentului contract.

Art.22. – (1) Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute la art. 10, locatarul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată în vederea rezilierii prezentului contract.

(2) Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

(3) 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 chiriașul.

X. TRANSFERUL FOLOSINTEI LOCUINTEI

Art .23- În caz de deces sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere poate avea loc în cazul decesului soțul/soția preia drepturile și obligațiile titularului de contract, dacă a fost menționat/ă în contract și dacă a locuit împreună cu titularul;

Art.24. - Se consideră părăsire definitivă a domiciliului absența continuă pentru o perioadă mai mare de 30 de zile, care nu a fost notificată locatorului de către persoana în cauză, cu excepția detașării/transferării în interes de serviciu, efectuării de intervenții/tratamente de specialitate sau studii la instituții din alte localități.

Art.25.- (1) Dacă persoana prevăzută la art.22 nu se subrogă în drepturile titularului, descendenții și ascendenții preiau drepturile și obligațiile incluse în contractul de închiriere, dacă aceștia erau menționați în contract și dacă locuiau împreună cu titularul contractului.

(2) Descendenții (copii, nepoți etc.) sau ascendenții (părinți, bunici etc.) pot fi înscrși motivat în contractul de închiriere, la solicitarea expresă a titularului contractului, numai cu condiția îndeplinirii de către aceștia a prevederilor legale în vigoare (nedeținerea unei locuințe în proprietate, neînstrăinarea unei locuințe potrivit legii).

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

Art.26. (1) În caz de divorț, dacă soții nu au convenit altfel, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

(2) În caz contrar, continuarea locațiunii se va putea face cu soțul care are mai multă nevoie de locuință (ex. cel care are în întreținere copii, etc.).

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art.27. - Prevederile prezentului contract de închiriere vor fi interpretate de către părți, cu bună-credință, potrivit scopului pentru care s-a încheiat.

Art.28. – În cazul în care soluționarea neînțelegerilor cu privire la executarea contractului de închiriere în vigoare nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse instanțelor judecătorești competente de la sediul locatorului, respectiv Judecătoriei Municipiului Onești.

Art.29. – Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art.30. – Prevederile prezentului contract sunt guvernate de dispozițiile Codului civil în materie, respectiv legislația locativă specială în vigoare.

Art.31 - Prezentul contract reprezintă voința părților.

Art.32 –Subsemnații, după caz, în nume propriu sau în calitate de reprezentanți ai părților contractante declarăm că înainte de semnarea prezentului contract de închiriere, am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că acesta corespunde voinței și condițiilor stabilite de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Art.33 - Prezentul contract s-a încheiat astăzi, data de, la sediul Primăriei Municipiului Onești, situat în municipiul Onești, B-dul. Oituz, nr.17, jud. Bacău, în 2 (două) exemplare originale, câte un exemplar pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR,
Municipiul Onești,

LOCATAR,

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru spații cu destinație de locuință (locuința din fondul locativ de stat)
nr. Registrul Unic de Contracte

CAP.I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :

1. **MUNICIPIUL ONEȘTI**, persoană juridică de drept public, conform art.96,alin.(1),(2),(3) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu sediul în B-dul Oituz, nr.17, județul Bacău, C.U.I. 4353250, reprezentată legal prin PRIMAR –....., în calitate de **locator**,

și

2.cu domiciliul în Onești, jud. Bacău,, legitimat cu act de identitate, seria nr....., eliberat la data de, CNP , având statut de **chiriaș**, la Primăria Onești, jud. Bacău, în calitate de **locatar**.

s-a încheiat prezentul ,

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE,

În temeiul art.1777-1835 Cod Civil , a prevederilor HCL nr.28/27.02.2014, privind aprobarea criteriilor de repartizare a locuințelor aflate în administrarea Municipiului Onești, cu respectarea prevederilor Hotărârea Consiliului Local nr.153/15.12.2015, privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor din Municipiul Onești, cu modificările și completările ulterioare , în conformitate cu prevederile Legii Locuinței nr.114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu prevederile Hotărârea Consiliului Local și a repartiției nr.....aprobată de Primarul Municipiului Onești , a intervenit prezentul contract.

PRIMUL – în calitate de **LOCATOR**, **dă cu chirie**, iar

AL DOILEA – în calitate de **CHIRIAS**, **ia în chirie** spațiul individualizat la art.1 din prezentul contract, denumit în continuare **LOCATAR**.

CAP.II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art.1. – Obiectul prezentului contract constă în închirierea locuinței situată în Municipiul Onești, jud. Bacău,, aparținând Municipiului Onești, aflată în administrarea Consiliului Local Onești, compusă din 2 (două) camere, cu suprafața locuibilă de mp plus dependințe în suprafață de mp , folosite în exclusivitate, împreună cu cota-parte din suprafețele de folosință comună .

Art.2. – Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de titularul contractului de închiriere și familia sa , compusa **din (.....) persoană**, după cum urmează:

.....- **în calitate de titular.**

Art.3. - Spațiul închiriat prevăzut la art.1 se predă în stare normală de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzut în procesul-verbal de predare-primire, încheiat între părțile contractante, care face parte integrantă din contract.

CAP. III TERMENUL ÎNCHIRIERII

Art.4 (1) Termenul de închiriere este de 1 an, cu începere de la data de, până la data de

(2) Titularului i se poate prelungi contractul, la expirarea termenului de închiriere, după achitarea integrală la zi a chiriei și întreținerii.

CAP. IV. CHIRIA ȘI ÎNTREȚINEREA

Art.5. (1) Chiria pe care locatarul chiriaș se obligă să o plătească lunar locatorului este de lei / lună, calculată în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(2) Chiria se datorează începând cu data de și se achită în numerar la casieria Primăriei Onești din B-dul Oituz nr.17 sau în contul nr. RO29TREZ06221A300530XXXX deschis la Trezoreria Onești, titular cont: MUNICIPIUL ONEȘTI, COD FISCAL 4353250, până la data de 28 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

(3) Chiriașul se obligă să constituie un fond de rulment în cuantum de egal cu valoarea a 3 luni de chirie, care se depune în numerar la casieria Primăriei municipiului Onești și nu este purtătoare de dobânzi și se restituie în integralitate la încetarea contractului, dacă chiriașul nu înregistrează debite la chirie.

(4) Fondul de rulment devine exigibil dacă chiriașul nu achită contravaloarea cheltuielilor de întreținere în termenul legal de 30 de zile de la scadență. Locatorul va executa fondul de rulment constituit în limita debitelor existente și va înștiința chiriașul în acest sens.

(5) În caz de executare a fondului de rulment, chiriașul are obligația de a reîntregi cuantumul acesteia în termen de 15 zile de la momentul înștiințării, comunicată potrivit alin. (4).

Art.6. Cuantumul chiriei se va indexa anual în funcție de rata inflației, regularizarea făcându-se unilateral în luna ianuarie pentru anul precedent. Diferența calculată ca urmare a aplicării inflației se va achita până la data de 28 ianuarie.

Art.7.(1) Pe durata închirierii, cuantumul chiriei va putea fi modificat unilateral în temeiul reglementărilor stipulate prin norme legale sau prin hotărâri ale Consiliului Local Onești.

(2) Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 7 zile înainte de termenul scadent de plată.

Art.8. (1) Neplata la termen a chiriei atrage, conform legilor în vigoare, o majorare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu prima zi care urmează celei în care a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși cuantumul chiriei restante.

(2) Penalizările de întârziere se vor modifica unilateral, conform actelor normative ce reglementează neachitarea la termen a creanțelor bugetare locale.

CAP.V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE:

Art.9. – (1) Obligațiile locatorului :

- a) să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- b) să nu tulbure posesia pe timpul închirierii;
- c) să ia măsurile ce se impun pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;

d) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioară a construcției (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare, ș.a.), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri ș.a.) ;
e) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (interfon, ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, instalații de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, contoare termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de imagine prin cablu sau de antenă colectivă, instalațiile de telefonie, ș.a.).

f) să se deplaseze și să facă verificări la fața locului, materializate prin procese verbale de constatare, poze, declarații luate de la vecini, sau reprezentanții asociației de locatari, după caz, respectiv vor efectua toate demersurile necesare în vederea stabilirii și determinării situației de fapt, a imobilului închiriat și a constatării situațiilor în care imobilele sunt folosite în mod abuziv, fără forme legale.

(2) În măsura în care locatorul și-a dat acceptul pentru instalarea unei centrale termice în locuință acesta are următoarele obligații:

a) să contacteze firme autorizate care să execute proiectul de gaz și lucrarea de trasare a rețelei de gaz în spațiile comune din condominiu .

b) să suporte din fonduri proprii costurile aferente proiectului de gaz și lucrarea de trasare a rețelei de gaz în spațiile comune din condominiu.

Art.10. – (1) Obligațiile chiriașului :

a) să plătească la termenul stabilit toate cheltuielile pentru întreținerea, repararea și exploatarea locuinței, a bunurilor de folosință comună, întreaga chirie, respectiv penalitățile aferente, precum și toate serviciile de care beneficiază în cadrul clădirii în care locuiește (apa, energia termică, energia electrică, gazele, salubritate, întreținere a centralei de bloc, ș.a.), precum și daunele pentru toate pagubele pricinuite bunurilor închiriate, folosinței comune corespunzătoare perioadei în care a ocupat locuința (până la predarea voluntară a acesteia) sau până la data executării efective a hotărârii de evacuare;

b) să folosească bunurile închiriate potrivit destinației lor și ca un bun proprietar, orice modificare sau îmbunătățire a acestora fiind permisă numai cu acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de locator;

c) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă; se exceptează situațiile în care deteriorarea se datorează vechimii, defecțiunilor, viciilor de execuție, unei întâmplări neprevăzute, forței majore; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

d) să păstreze și să folosească în condiții corespunzătoare locuința, stabilind un climat de conviețuire normală și asigurând permanent curățenia și igienizarea în interiorul acestuia, precum și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere.

- e) să nu vândă ori să facă schimb de locuință, să nu subînchirieze, total sau parțial, să nu ceseze, cu titlu oneros sau gratuit ori să schimbe destinația spațiului închiriat, fără acordul scris și în condițiile stabilite de locator, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- f) să nu transforme spațiile și echipamentele închiriate, fără acordul scris al locatorului.
- g) să comunice în termen de 15 zile locatorului dobândirea unei locuințe, sub sancțiunea plății de daune-interese echivalente în cuantumul chiriei lunare plătită de la data dobândirii și până la data eliberării efective a locuinței .
- h) să comunice în termen de 30 de zile locatorului modificările intervenite în venitul net al familiei sale precum și orice modificare produsă în situația locativă, starea civilă, în componența sa, în nivelul de pregătire sau în locul de muncă, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- i) să predea locatorului la data expirării contractului de închiriere ori la mutarea din locuință, locuința în stare normală de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței în stare bună de funcționare;
- j) să permită necondiționat locatorului să verifice în condițiile stabilite de lege, respectarea criteriilor de atribuire, îndeplinirea obligațiilor asumate prin contract cu privire la folosirea și la întreținerea locuinței.
- k) să achite la semnarea contractului de închiriere valoarea fondului de rulment care va fi egală cu valoarea a 3 luni de chirie.
- l) să respecte prevederile Regulamentului de condominiu pentru locatarii din imobilele cu destinație de locuință aflate în administrarea UAT Onești aprobat prin HCL nr.238/29.09.2021, referitor la modalitățile și condițiile ce trebuie îndeplinite de către locatari privind conviețuirea în condominii.
- m) să respecte prevederile Legii nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor pentru spațiul din folosință exclusivă, în scopul prevenirii și reducerii riscului de producere a incendiilor.

(2) În măsura în care optează pentru instalarea unei centrale termice în locuință locatarul are următoarele obligații:

- a) să formuleze o cerere scrisă prin care să solicite locatorului acordul de a se debransa de la sistemul centralizat de furnizare a energiei termice și de a instala o centrală în locuință
- b) să urmeze întreaga procedură de instalare a centralei termice numai cu firme autorizate
- c) să obțină toate avizele necesare punerii în funcțiune
- d) să suporte toate costurile de achiziționare, montaj și punere în funcțiune, inclusiv cele pentru construirea și racordarea separată la instalația de gaze naturale din interiorul locuinței
- e) să efectueze pe cheltuială proprie lucrările de reparații din interiorul locuinței la finalizarea lucrărilor
- f) să prezinte la terminarea lucrărilor locatorului documentația completă, însoțită de toate avizele prevăzute de lege
- g) să efectueze și să suporte costurile verificărilor periodice obligatorii a instalației
- h) să renunțe la orice pretenții cu privire la investiția derulată în momentul încetării contractului.
- i) orice alte îmbunătățiri aduse locuinței necesită acordul prealabil al locatorului și sunt dobândite locuinței.

CAPITOLUL VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.11 - Drepturile locatorului:

- a) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii, locatorul nefiind obligat la despăgubiri.
- b) să accepte sau să respingă propunerile avansate de chiriaș de modificare a imobilului închiriat prin prezentul contract, în prealabil sau ori de câte ori este necesar.
- c) să solicite locatarului să readucă bunul închiriat în starea 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 ori de câte ori este nevoie, cu anunțarea în prealabil a locatarului și în prezența acestuia;
- e) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale locatarului.

Art.12 - 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 numai cu acordul proprietarului;
- c) 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 cazurile urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea proprietarului putând fi făcută după începerea reparațiilor;
- d) locatarul are drept de preferință la încheierea unui nou contract; însă acest drept nu operează în cazul în care locatarul nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare;

CAP. VII RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ :

Art.13. - Pentru nerespectarea totală sau parțială sau pentru executarea defectuoasă a vreunui din clauzele contractuale, partea vinovată se obligă să plătească daune – interese în cuantumul prejudiciului creat.

Art.14. - Forța majoră, așa cum este definită de lege, apără de răspundere partea care o invocă, în condițiile notificării scrise în termen de 7 zile de la apariția cazului de forță majoră.

Art.15. - De comun acord, părțile stabilesc că față de spațiul închiriat, locatorul este exonerat de orice răspundere pentru prejudiciile înregistrate de chiriaș și beneficiar (inclusiv persoanele admise de către aceștia în imobilul închiriat) prin furt, inundații, incendii, dărâmarea sau prăbușirea construcției ori a unor părți din acestea, avarii de orice fel la oricare dintre instalațiile aferente spațiului închiriat.

CAP.VIII . PRELUNGIREA CONTRACTULUI

Art.16. – În cazul în care niciuna din părți nu își manifestă voința cu privire la încetarea contractului, până la data încheierii contractuale, contractul de închiriere ajuns la termen se prelungește expres, sau după caz tacit.

Art.17 – (1) Prelungirea expresă a contractului se face în scris, între părți, succesiv, cu cel mult o lună înainte de expirarea termenului, pe o perioadă de 1 an de zile de la data expirării.

(2) Pentru locuințele din fondul locativ de stat , se vor depune următoarele documente:

1. Declarație notarială din partea titularului contractului de închiriere și a membrilor de familie din care reiese faptul că: nu dețin în proprietate o locuință; nu au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990; nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe; nu dețin în calitate de chiriaș o alta locuință din fondul locativ de stat; nu au subînchiriat, nu au transmis dreptul de locuire sau schimbat destinația spațiului închiriat.
2. declarația de venituri din partea titularul de contract și a celorlalți membrii ai familiei acestuia privind veniturile realizate în ultimele 12 luni pe cap de familie și orice acte doveditoare care atesta veniturile pe cap de familie, potrivit prevederilor legale; declarațiile de venit, făcute cu nesinceritate, atrag răspunderea materială sau penală, după caz.
3. Copie buletin/carte de identitate a titularului de contract cu prezentarea mutației pe locuința deținută.
4. Dovada achitării la zi a chiriei și cheltuielilor de întreținere.

(3) În măsura în care intervin modificări privitoare la actele de stare civilă sau orice alte modificări care duc la modificarea condițiilor avute în vedere inițial la atribuirea locuinței, titularul de contract are obligația de a depune documentele justificative, sub sancțiunea rezilierii contractului încheiat.

Art.18. – (1) Se consideră prelungire tacită dacă niciuna dintre părți nu comunică celeilalte, cu cel puțin o lună înainte de termenul de expirare al contractului, prin scrisoare recomandată, faptul că nu intenționează să prelungească prezentul contract.

(2) În cazul tacitei relocațiuni durata contractului prelungit este până la data depunerii de către titular a documentelor necesare prelungirii exprese, dar nu mai mult de 1 an, cu excepția cazului în care există acțiune pe rolul instanțelor privind contractul.

CAP.IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI:

Art.19. – (1) Prezentul contract poate înceta în următoarele situații:

- a) Prin acordul ambelor părți;
- b) Prin atingere la termen, respectiv la expirarea termenului pentru care a fost încheiat fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, cu excepțiile prevăzute în prezentul contract;
- c) Prin deces sau părăsirea locuinței de către chiriaș;
- d) Ca urmare a desființării dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat.

(2) Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face de plin drept, fără intervenția instanței judecătorești și fără a fi necesară punerea în întârziere, în următoarele situații:

- a) La cererea chiriașului, cu notificarea prealabilă a locatorului cu minim de 30 de zile înainte;
- b) La cererea locatorului, atunci când :
 - i. chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv sau cheltuielile pentru servicii și întreținere timp de o lună de la data notificării executării fondului de rulment;
 - ii. chiriașul a pricinuit stricăciuni locuinței sau clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - iii. chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

- iv. chiriașul nu mai îndeplinește condițiile legale de atribuire a locuinței privind detinerea unei alte locuințe în proprietate sau chirie.
- v. Venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, iar chiriașul nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare (Pentru locuințele sociale) ;
- vi. 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
- vii. chiriașul nu a respectat clauzele contractuale ;

Art.20. – Contractul încetează de plin drept, în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului ori de la împlinirea termenului de 3 luni de nefolosire a locuinței, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

Art.21. – Chiriașul este obligat să părăsească locuința în termen de 15 zile de la expirarea termenului contractual, dacă locațiunea nu s-a reînnoit în condițiile legii sau ale prezentului contract.

Art.22. – În cazul în care în urma verificărilor în teren locatorul constată că nu mai sunt îndeplinite criteriile de atribuire a locuinței prevăzute de lege, respectiv că bunurile închiriate sunt folosite în mod abuziv, fără forme legale, contractul se reziliază, iar evacuarea persoanelor aflate în astfel de situații se va face conform legii.

CAP.X TRANSFERUL FOLOSINTEI LOCUINTEI

Art .23. În caz de deces sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere poate avea loc în cazul decesului soțul/soția preia drepturile și obligațiile titularului de contract dacă a fost menționat/ă în contract și dacă a locuit împreună cu titularul;

Art.24. Se consideră părăsire definitivă a domiciliului absența continuă pentru o perioadă mai mare de 30 de zile, care nu a fost notificată locatorului de către persoana în cauză, cu excepția detașării/transferării în interes de serviciu, efectuării de intervenții/tratamente de specialitate sau studii la instituții din alte localități.

Art.25. Dacă persoana prevăzută la art.22 nu se subrogă în drepturile titularului, descendenții și ascendenții preiau drepturile și obligațiile incluse în contractul de închiriere, dacă aceștia erau menționați în contract și dacă locuiau împreună cu titularul contractului.

(2) Descendenții (copii, nepoți etc.) sau ascendenții (părinți, bunici etc.) pot fi înscrși motivat în contractul de închiriere, la solicitarea expresă a titularului contractului, numai cu condiția îndeplinirii de către aceștia a prevederilor legale în vigoare (nedeținerea unei locuințe în proprietate, neînstrăinarea unei locuințe potrivit legii)

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

Art.26. (1) În caz de divorț, dacă soții nu au convenit altfel, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.
(2) În caz contrar, continuarea locațiunii se va putea face cu soțul care are mai multă nevoie de locuință (ex.cel care are în întreținere copii, etc).

CAP.XI. DISPOZIȚII FINALE

Art.27. - Prevederile prezentului contract de închiriere vor fi interpretate de către părți cu bună credință, potrivit scopului pentru care s-a încheiat.

Art.28. – În cazul în care soluționarea neînțelegerilor cu privire la executarea contractului de închiriere în vigoare nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse instanțelor judecătorești competente de la sediul locatorului, respectiv Judecătoriei Onești.

Art.29. – Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art.30. – Prevederile prezentului contract sunt guvernate de dispozițiile Codului civil în materie, respectiv legislația locativă specială în vigoare

Art.31 –Subsemnații, după caz, în nume propriu sau în calitate de reprezentanți ai părților contractante declarăm că înainte de semnarea prezentului contract de închiriere, am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că acesta corespunde voinței și condițiilor stabilite de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Art.32 - Prezentul contract s-a încheiat astăzi, data de, la sediul Primăriei Municipiului Onești, situat în municipiul Onești, B-dul. Oituz, nr.17, jud. Bacău, în 2 (două) exemplare originale, câte un exemplar pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR
MUNICIPIUL ONEȘTI,

LOCATAR ,

C O N T R A C T D E Î N C H I R I E R E
pentru spațiile cu destinație locuință din str. LIBERTĂȚII nr. 1
nr. din Registrul Unic de Contracte

PĂRȚILE CONTRACTANTE :

1. **MUNICIPIUL ONEȘTI**, persoană juridică de drept public, conform art.96 (1) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu sediul în B-dul Oituz, nr.17, județul Bacău, C.U.I.4353250, reprezentată prin PRIMAR-..... - în calitate de locator și

2.cu domiciliul în municipiul Onești, , județul Bacău, legitimat cu carte de identitate, serianr....., eliberată de S.P.C.L.E.P. Onești, la data de..... CNP....., chiriaș în str. Libertății nr.1, camera nr....., în calitate de locatar, S-a încheiat prezentul **CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**, în conformitate cu dispozițiile Titlului IX, Cap.V, din Codului Civil , în baza Legii nr.114/1996, Republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform referatului Comisiei sociale de analiză a solicitanților pentru aprobarea repartizării, atribuirii și închirierii (...) camerelor de locuit din imobilul situat în strada Libertății nr.1, Onești, înregistrat cu nr., aprobat de primarul Municipiului Onești, în baza Hotărârea Consiliului Local nr. /..... și a repartiției nr., după cum urmează:

PRIMUL – în calitate de proprietar al spațiului, denumit în continuare **LOCATOR**, dă cu chirie, iar

AL DOILEA – în calitate de chiriaș, ia în chirie spațiul individualizat la art.1 din prezentul contract, denumit în continuare **LOCATAR**.

II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art. 1. – Obiectul prezentului contract constă în închirierea locuinței (camere) situată în municipiul Onești, str. Libertății bl. 1 , sc. A, camera....., județul Bacău, aparținând municipiului Onești, aflat în administrarea Consiliului Local Onești, compusă din 1 (o) cameră, în suprafață utilă de 10.5 m.p., plus dependințe folosite în exclusivitate: bucătărie de _ m.p., cămară de _ m.p., hol – m.p., debara de m.p., baie de _ m.p. și balcon de _ m.p., împreună cu cota-parte din suprafețele de folosință comună.

Art. 2. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de titularul contractului de închiriere și familia sa compusă din 1 (o), după cum urmează:, în calitate de titular

Art. 3. Spațiul închiriat prevăzut la art.1 se predă în stare normală de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzut în procesul-verbal de predare-primire, încheiat între părțile contractante, care face parte integrantă din contract.

III. TERMENUL ÎNCHIRIERII

Art. 4. (1) Termenul de închiriere este de 1 an, cu începere de la data, până la data de

(2) Titularului i se poate prelungi contractul, la expirarea termenului de închiriere, după achitarea integrală la zi a chiriei și întreținerii.

IV. CHIRIA ȘI ÎNTREȚINEREA

Art. 5.(1) Chiria pe care locatarul chiriaș se obligă să o plătească lunar locatorului este de 15 lei / cameră/lună.

(2) Chiria se datorează începând cu data de și se achită lunar la casieria Primăriei Onești din B-dul. Oituz nr.17 sau în contul nr. RO29TREZ06221A300530XXXX, deschis la Trezoreria Onești, titular cont: MUNICIPIUL ONEȘTI , cod fiscal 4353250, până la data de 28 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

(3) Întreținerea este de 50 lei/pers /luna, se datorează începând cu data și se achită în numerar la casieria Primăriei Onești din B-dul Oituz nr.17, , situată în municipiul Onești, B-dul Oituz, nr.17, jud. Bacău sau în contul nr. RO02TREZ06221360250XXXXX, deschis la Trezoreria Onești, titular cont: MUNICIPIUL ONEȘTI, cod fiscal 4353250, cel mai târziu până la data de 28 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

(4) Chiriașul se obligă să constituie un fond de rulment în cuantum de egal cu valoarea a 3 luni de chirie, care se depune în numerar la casieria Primăriei municipiului Onești și nu este purtător de dobânzi și se restituie în integralitate la încetarea contractului, dacă chiriașul nu înregistrează debite la întreținere.

(5) Fondul de rulment devine exigibil dacă chiriașul nu achită contravaloarea cheltuielilor întreținere în termenul legal de 30 de zile de la scadență. Locatorul va executa fondul de rulment constituit în limita debitelor existente și va înștiința chiriașul în acest sens.

(6) În caz de executare a fondului de rulment, chiriașul are obligația de a reîntregi cuantumul acesteia în termen de 15 zile de la momentul înștiințării comunicată potrivit alin. (4).

Art. 6. – Pe durata închirierii, cuantumul chiriei va putea fi modificat unilateral în temeiul reglementărilor stipulate prin norme legale sau prin hotărâri ale Consiliului Local Onești. Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 7 zile înainte de termenul scadent de plată.

Art. 7. – (1) Neplata la termen a chiriei atrage, conform legilor în vigoare, o majorare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare luna sau fracțiune de luna, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv, fără ca totalul majorărilor de întârziere să depășească cuantumul total al chiriei restante.

(2) Penalizările de întârziere se vor modifica unilateral, conform actelor normative ce reglementează neachitarea la termen a creanțelor bugetare locale.

(3) Pentru neplata în termen a cheltuielilor de întreținere chiriașul datorează penalități în cuantum de 0,05 % pentru fiecare zi de întârziere care se vor aplica după o perioadă de 30 de zile de la depășirea termenului stabilit pentru plată, fără ca suma penalizărilor să poată depăși suma la care s-au aplicat.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art. 8. – Obligațiile proprietarului:

- a) să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- b) să nu tulbure posesia pe timpul închirierii;
- c) să ia măsurile ce se impun pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- d) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioară a construcției (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare,

ș.a.), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri ș.a.);

e) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (interfon, ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, instalații de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, contoare termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de imagine prin cablu sau de antenă colectivă, instalațiile de telefonie, ș.a.).

f) să se deplaseze și să facă verificări la fața locului, materializate prin procese verbale de constatare, poze, declarații luate de la vecini, sau reprezentanții asociației de proprietari, după caz, respectiv vor efectua toate demersurile necesare în vederea stabilirii și determinării situației de fapt, a imobilului închiriat și a constatării situațiilor în care imobilele sunt folosite în mod abuziv, fără forme legale.

Art. 9. - Obligațiile chiriașului:

a) să plătească la termenul stabilit toate cheltuielile pentru întreținerea, repararea și exploatarea locuinței, a bunurilor de folosință comună, întreaga chirie, respectiv penalitățile aferente, precum și toate serviciile de

care beneficiază în cadrul clădirii în care locuiește (apa, energie electrică, energia termică, gazele, salubritate, întreținerea centralei de bloc, ș.a.) precum și daunele pentru toate pagubele pricinuite bunurilor închiriate, folosinței comune corespunzătoare perioadei în care a ocupat locuința (până la predarea voluntară a acesteia) sau până la data executării efective a hotărârii de evacuare;

b) să folosească bunurile închiriate potrivit destinației lor și ca un bun proprietar, orice modificare sau îmbunătățire a acestora fiind permisă numai cu acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de proprietar;

c) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;

d) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a utilizării necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii, cu excepția cazului în care deteriorarea se datorează vechimii, defectiunilor, viciilor de execuție, unei întâmplări neprevăzute, forței majore; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

e) să păstreze și să folosească în condiții corespunzătoare locuința, stabilind un climat de conviețuire normală și asigurând permanent curățenia și igienizarea în interiorul acesteia, precum și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere.

f) să nu vândă ori să facă schimb de locuință, să nu subînchirieze, total sau parțial, să nu ceseze, cu titlu oneros sau gratuit ori să schimbe destinația spațiului închiriat, fără acordul scris și în condițiile stabilite de locator, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

g) să nu transforme spațiile și echipamentele închiriate, fără acordul scris al locatorului ; acesta din urmă poate pretinde locatarului, la părăsirea locuinței, să readucă spațiile în starea inițială sau să păstreze transformările efectuate, fără ca respectivul locatar să poată avea pretenții la despăgubirile pentru cheltuielile efectuate ; locatorul are dreptul să ceară readucerea imediată a spațiilor în starea inițială pe cheltuiala locatarului atunci când transformările amenință buna funcționare a echipamentelor sau siguranța clădirii ;

h) să comunice în termen de 15 zile proprietarului dobândirea unei locuințe, sub sancțiunea plății de daune-interese echivalente în quantumul chiriei lunare plătită de la data dobândirii și până la data eliberării efective a locuinței ;

- i) să comunice în termen de 30 de zile orice modificare produsă în situația locativă, starea civilă, în componența sa, în nivelul de pregătire sau în locul de muncă, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- j) să predea proprietarului la data expirării contractului de închiriere ori la mutarea din locuință, locuința în stare normală de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței în stare bună de funcționare;
- k) să permită necondiționat proprietarului să verifice în condițiile stabilite de lege, respectarea criteriilor de atribuire, îndeplinirea obligațiilor asumate prin contract cu privire la folosirea și la întreținerea locuinței.
- l) să achite la semnarea contractului de închiriere valoarea fondului de rulment care va fi egală cu contravaloarea a trei luni de chirie.
- m) să respecte prevederile Regulamentului de condominiu pentru locatarii din imobilele cu destinație de locuință aflate în administrarea UAT Onești aprobat prin HCL nr.238/29.09.2021, referitor la modalitățile și condițiile ce trebuie îndeplinite de către locatari privind conviețuirea în condominii.
- n) să respecte prevederile Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor pentru spațiul din folosință exclusivă, în scopul prevenirii și reducerii riscului de producere a incendiilor.

VI CAPITOLUL VI. - DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.10 - Drepturile locatorului:

- a) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii, locatorul nefiind obligat la despăgubiri.
- b) să accepte sau să respingă propunerile avansate de chiriaș de modificare a imobilului închiriat prin prezentul contract, în prealabil sau ori de câte ori este necesar.
- c) să solicite locatarului să readucă bunul închiriat în starea 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 ori de câte ori este nevoie, cu anunțarea în prealabil a locatarului și în prezența acestuia;
- e) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale locatarului.

Art.11 - 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 numai cu acordul proprietarului;
- c) să efectueze lucrările majore de reparații ce se impun, în cazul în care proprietarul, deși notificat, nu ia de îndată măsurile necesare pentru remedierea defecțiunilor; în cazurile urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea proprietarului putând fi făcută după începerea reparațiilor;
- d) locatarul are drept de preferință la încheierea unui nou contract; însă acest drept nu operează în cazul în care locatarul nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare

VII RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.12. - Pentru nerespectarea totală sau parțială sau pentru executarea defectuoasă a vreuneia din clauzele contractuale, partea vinovată se obligă să plătească daune – interese în cuantumul prejudiciului creat.

Art.13. - Forța majoră, așa cum este definită de lege, apără de răspundere partea care o invocă, în condițiile notificării scrise în termen de 7 zile de la apariția cazului de forță majoră.

Art.14. - De comun acord, părțile stabilesc că față de spațiul închiriat, locatorul este exonerat de orice răspundere pentru prejudiciile înregistrate de chiriaș și beneficiar (inclusiv persoanele admise de către aceștia în imobilul închiriat) prin furt, inundații, incendii, dărâmarea sau prăbușirea construcției ori a unor părți din acestea, avarii de orice fel la oricare dintre instalațiile aferente spațiului închiriat.

VIII. PRELUNGIREA CONTRACTULUI

Art.15. – În cazul în care niciuna din părți nu își manifestă voința cu privire la încetarea contractului, până la data încheierii contractuale, contractul de închiriere ajuns la termen se prelungește expres, sau după caz tacit.

Art.16 – Prelungirea expresă a contractului se face în scris, între părți, succesiv, cu cel mult o lună înainte de expirarea termenului, pe o perioadă de 1 an de zile de la data expirării.

Art.17 - Pentru prelungirea contractului de închiriere, titularul contractului va depune la Compartimentul Fond Locativ și Contracte, următoarele documente:

- a) dovada achitării la zi a chiriei și a cheltuielilor cu întreținerea.
- b) copie a buletinului/cărții de identitate a titularului de contract cu prezentarea mutației pe locunța deținută.
- c) dovada obținerii veniturilor (venituri salariale, ajutor de șomaj / indemnizații sociale / indemnizații stimulente / alocații de stat / decizii etc.).

Art.18. – (1) Se considera prelungire tacită, dacă niciuna dintre părți nu comunică celeilalte, cu cel puțin o lună înainte de termenul de expirare al contractului, prin scrisoare recomandată, faptul că nu intenționează să prelungească prezentul contract.

(2) În cazul tacitei relocațiuni, durata contractului prelungit este până la data depunerii de către titular a documentelor necesare prelungirii exprese, dar nu mai mult de 1 an, cu excepția cazului în care există acțiune pe rolul instanțelor privind contractul.

IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI:

Art.19. – (1) Prezentul contract poate înceta în următoarele situații:

- a) Prin acordul ambelor părți
- b) Prin ajungere la termen, respectiv la expirarea termenului pentru care a fost încheiat fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, cu excepțiile prevăzute în prezentul contract
- c) Prin deces sau părăsirea locuinței de către chiriaș
- d) Ca urmare a desființării dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat.

(2) Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face de plin drept, fără intervenția instanței judecătorești și fără a fi necesară punerea în întârziere, în următoarele situații:

- a) La cererea chiriașului, cu notificarea prealabilă a proprietarului cu minim de 30 de zile înainte;
- b) La cererea proprietarului, atunci când :
 - i. chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv sau cheltuielile pentru servicii și întreținere timp de o lună de la data notificării executării fondului de rulment;
 - ii. chiriașul a pricinuit stricăciuni locuinței sau clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - iii. chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

- iv. chiriașul nu mai îndeplinește condițiile legale de atribuire a locuinței privind deținerea unei alte locuințe în proprietate sau chirie.
- v. chiriașul nu a respectat clauzele contractuale ;

Art. 20. – Contractul încetează de plin drept, în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului ori de la împlinirea termenului de 3 luni de nefolosire a locuinței, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

Art. 21. – Chiriașul este obligat să părăsească locuința în termen de 15 zile de la expirarea termenului contractual, dacă locațiunea nu s-a reînnoit în condițiile legii sau ale prezentului contract.

Art. 22. – În cazul în care în urma verificărilor în teren locatorul constată că nu mai sunt îndeplinite criteriile de atribuire a locuinței prevăzute de lege, respectiv că bunurile închiriate sunt folosite în mod abuziv, fără forme legale, contractul se reziliază, iar evacuarea persoanelor aflate în astfel de situații se va face conform legii.

X. TRANSFERUL FOLOSINȚEI LOCUINȚEI

Art. 23 În caz de deces sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere poate avea loc în cazul decesului soțul/soția preia drepturile și obligațiile titularului de contract dacă a fost menționat/ă în contract și dacă a locuit împreună cu titularul;

Art. 24 Se consideră părăsire definitivă a domiciliului absența continuă pentru o perioadă mai mare de 30 de zile, care nu a fost notificată locatorului de către persoana în cauză, cu excepția detașării/transferării în interes de serviciu, efectuării de intervenții/tratamente de specialitate sau studii la instituții din alte localități.

Art.25(1) Dacă persoana prevăzută la art.22 nu se subrogă în drepturile titularului, descendenții și ascendenții preiau drepturile și obligațiile incluse în contractul de închiriere, dacă aceștia erau menționați în contract și dacă locuiau împreună cu titularul contractului.

(2) Descendenții (copii, nepoți etc.) sau ascendenții (părinți, bunici etc.) pot fi înscrși motivat în contractul de închiriere, la solicitarea expresă a titularului contractului, numai cu condiția îndeplinirii de către aceștia a prevederilor legale în vigoare (nedeținerea unei locuințe în proprietate, neînstrăinarea unei locuințe potrivit legii)

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

Art.26 (1) În caz de divorț, dacă soții nu au convenit altfel, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

(2) În caz contrar, continuarea locațiunii se va putea face cu soțul care are mai multă nevoie de locuință (ex. cel care are în întreținere copii, etc).

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art.27 - Prevederile prezentului contract de închiriere vor fi interpretate de către părți cu bună credință, potrivit scopului pentru care s-a încheiat.

Art.28 – În cazul în care soluționarea neînțelegerilor cu privire la executarea contractului de închiriere în vigoare nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse instanțelor judecătorești competente de la sediul locatorului, respectiv Judecătoriei Onești.

Art.29– Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art.30– Prevederile prezentului contract sunt guvernate de dispozițiile Codului civil în materie, respectiv legislația locativă specială în vigoare.

Art.31 –Subsemnații, după caz, în nume propriu sau în calitate de reprezentanți ai părților contractante declarăm că înainte de semnarea prezentului contract de închiriere, am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că acesta corespunde voinței și condițiilor stabilite de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Art.32 -Prezentul contract s-a încheiat astăzi, data de, la sediul Primăriei Municipiului Onești, situat în municipiul Onești, B-dul. Oituz, nr.17, jud. Bacău, în 2 (două) exemplare originale, câte un exemplar pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR
MUNICIPIUL ONEȘTI,

LOCATAR ,