

## REGULAMENT

privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov

**CAP. I - CONSIDERAȚII GENERALE**

**Art. 1** Obiectul prezentului regulament îl constituie repartizarea și închirierea locuințelor sociale aflate în proprietatea municipiului Brașov.

**Art. 2** La elaborarea prezentului regulament s-au avut în vedere și au fost respectate prevederile următoarelor acte normative:

- Legea nr. 292/2011 a asistenței sociale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.
- HCL nr. 510/2004 privind instrumentarea solicitărilor de locuințe sociale și verificarea condițiilor de eligibilitate pe perioada de valabilitate a contractului de închiriere, republicată;

**Art. 3** Principiile care stau la baza prezentului regulament sunt:

- principiul transparenței – locuințele sociale se repartizează și se închiriază pe baza listei de priorități aprobată de Consiliul Local al Municipiului Brașov, în condițiile legii;
- principiul egalității și nediscriminării – accesul liber și neîngrădit la locuințe este un drept al fiecărui cetățean.

**Art. 4** În sensul prezentului regulament se definesc următorii termeni:

- Familie: soțul, soția, copiii necăsătoriți precum și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună. Este asimilată termenului de familie și situația persoanei necăsătorite care locuiește împreună cu copiii aflați în întreținerea sa.
- Copil: copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul adoptat precum și copilul încredințat unuia dintre soți, dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela sau curatela.
- Persoană singură: persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și gospodărește singură. Este asimilată persoanei singure și copilul major care, deși locuiește cu părinții, se gospodărește separat.
- Locuință socială: locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.
- Criteriu: ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuință socială (condiții de locuit, numărul copiilor în întreținere, starea de sănătate, vechimea cererii de locuință etc.).
- Listă de priorități: act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Brașov, în care sunt cuprinși toți solicitanții de locuință socială care îndeplinesc criteriile, în ordinea descrescătoare a punctajului primit la criteriile de ierarhizare și pe baza căruia se atribuie solicitanților, cu chirie, locuințele sociale disponibile.
- Listă de repartizare: act aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Brașov, în care se înscrie un număr de solicitanți corespunzător numărului de locuințe sociale, stabilit în ordinea în care aceștia sunt înscriși în lista de prioritate pentru soluționarea cererilor și care îndeplinesc criteriile.

- Repartiție: act eliberat fiecărui beneficiar de locuință socială 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.
- Contract de închiriere: actul juridic prin care se stabilesc drepturi și obligații ale locatorului și locatarului privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței sociale.
- Comisie de analiză: comisie constituită prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Brașov, cu atribuții privind analizarea solicitărilor de locuințe sociale, stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe sociale, în repartizarea locuințelor sociale și stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuințele sociale.

## **CAP. II. ANALIZA SOLICITĂRILOR DE LOCUINTE SOCIALE**

**Art. 5** (1) În vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale, se va constitui Comisia de analiză a solicitărilor de locuințe sociale, prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Brașov.

(2) Comisia constituită conform alin. (1) va avea următoarele atribuții:

- stabilește criteriile în baza cărora se repartizează locuințele sociale;
- stabilește actele justificative necesare care însoțesc cererea;
- analizează până la data de 1 noiembrie a anului în curs cererile pentru locuințele sociale;
- întocmește lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească în anul următor o locuință socială, în ordinea de prioritate stabilită, și o supune spre aprobare consiliului local;

**Art. 6** (1) Cererile și dosarele pentru locuință socială se vor depune la sediul Direcției de Asistență Socială Brașov, str. Panselelor nr.23.

(2) Dosarele solicitanților de locuință socială, împreună cu cererea și actele necesare se vor depune în toată perioada unui an calendaristic.

(3) Cererile depuse în perioada 01 ianuarie – 20 octombrie vor fi analizate de către Comisia constituită conform art. 5, până la data de 01 noiembrie a anului în curs.

(4) Cererile depuse după perioada prevăzută la alin.(3) vor fi analizate de către Comisia constituită conform art. 5, anul următor.

**Art. 7** Categoriile de persoane îndreptățite să primească o locuință socială sunt următoarele:

- persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari;
- tinerii care au vârsta de până la 35 de ani;
- tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani;
- invalizii de gradul I și II;
- persoanele cu handicap;
- pensionarii;
- veteranii și văduvele de război;
- beneficiarii prevederilor Legii recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989, precum și față de persoanele care și-au jertfit viața sau au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987 nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare;
- beneficiarii prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 8** (1) Nu pot beneficia de locuință socială, persoanele sau familiile care se găsesc în vreuna din următoarele situații:

- nu au domiciliul în municipiul Brașov;
- dețin în proprietate o locuință
- dețin teren;
- au înstrăinat o locuință proprietate, după 1 ianuarie 1990;
- au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe
- dețin în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ de stat

- au deținut în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ de stat și au fost evacuați sau contractul de închiriere a fost reziliat din motive imputabile lor (pentru neplată chirie/utilități, părăsire de locuință etc).
- au refuzat ocuparea unui loc în Căminul pentru Persoane Vârstnice Brașov
- obțin alte venituri în afara celor declarate

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

**Art. 9** (1) Au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, 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) La determinarea venitului net lunar pe membru de familie se au în vedere toate veniturile realizate de persoana singură/familie.

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

**Art. 10** Actele necesare întocmirii dosarului de locuință socială sunt:

(1) Actele obligatorii:

- cerere tip;

- declarație tip privind veniturile;
- declarație tip pe proprie răspundere privind condițiile de locuit;
- declarație tip pe proprie răspundere - din care să rezulte următoarele:
  - nu dețin în proprietate o locuință ;
  - nu dețin teren ;
  - nu am înstrăinat o locuință proprietate după data de 01.01.1990 ;
  - nu am 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 am fost evacuat dintr-o locuință din fondul locativ de stat, din motive imputabile mie;
  - nu au refuzat o repartiție de locuință din fondul locativ de stat ;
  - nu au refuzat ocuparea unui loc în Căminul pentru Persoane Vârstnice Brașov;
  - nu obțin alte venituri în afara celor declarate.
- acte doveditoare din care să reiasă domiciliul stabil în municipiul Brașov; persoanele cu handicap pot avea domiciliul/reședința în municipiul Brașov;
- adeverință de venit din care să rezulte venitul mediu net lunar, realizat în ultimele 12 luni, pentru fiecare membru al familiei (după caz: adeverințe de venit de la angajator, adeverință de venit de la Administrația Financiară, cupoane de pensie, indemnizație etc.);
- certificat de naștere - solicitant și membrii familiei (xerocopii);
- documente de identitate (B.I/C.I/CIP) pentru titular și membrii familiei unde este cazul (xerocopii);
- chitanțe plăți utilități (gaz, curent, apă) (xerocopie).
- acte doveditoare privind plata chiriei. (xerocopie).

(2) Alte acte necesare, după caz:

- sentința judecătorească definitivă de evacuare din imobilul revendicat în conformitate cu Legea nr. 112/1995, cu modificările și completările ulterioare, și Legea nr.10/2001, cu modificările și completările ulterioare (xerocopie);
- certificat de căsătorie (xerocopie);
- sentință de divorț (xerocopie);
- certificat de deces pentru soț/ soție (xerocopie);
- adeverință din centrul de plasament pt. tinerii peste 18 ani proveniți din acea instituție;
- certificat de încadrare într-o categorie de persoane cu handicap (xerocopie);
- decizie asupra capacității de muncă și decizie de pensionare pentru cei pensionați pentru invaliditate (xerocopie);

- certificat de revoluționar – revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 (xerocopie);
- certificat de revoluționar; urmaș al unei persoane decedate în revoluția din decembrie 1989 (xerocopie);
- documente din care să rezulte calitatea de veteran de război; beneficiar al Decretului - lege nr. 118/1990 și a celor deportați în străinătate / prizonieri (xerocopie);
- contract de închiriere pentru spațiul deținut cu titlu de chirie (xerocopie);

**Art.11** La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitanților de locuințe se vor avea în vedere Criteriile de repartizare stabilite anual de către Comisia de analiză și aprobate prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Brașov.

**Art.12** Direcția de Asistență Socială Brașov verifică în teren situația socio-locativă a fiecărui solicitant de locuință socială și întocmește un raport de evaluare socio-locativă.

**Art.13** Lipsa raportului prevăzut la art. 12 conduce la respingerea dosarului de către Comisia de analiză a solicitărilor de locuință socială.

**Art. 14** (1) În urma analizării solicitărilor de locuință socială, Comisia de analiză întocmește lista de priorități cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință socială, în ordinea de prioritate stabilită.

(2) Lista de priorități va fi transmisă către Direcția de Asistență Socială Brașov - Serviciul Prestații Sociale, pentru a fi supusă spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Brașov, până la data de 30 noiembrie a anului în curs pentru anul următor.

(3) Contestațiile cu privire la poziția de pe lista de priorități sau cu privire la punctajul acordat se vor adresa instanței de contencios administrativ competente, potrivit legii.

**Art. 15** Lista de priorități va cuprinde:

- nume și prenume solicitant;
- număr poziție în listă;
- total punctaj.

**Art. 16** Lista de priorități se va afișa la sediul Primăriei Municipiului Brașov, B-dul Eroilor nr.8, în termen de 10 zile de la aprobarea acesteia prin hotărârea consiliului local și se va putea consulta și la Direcția de Asistență Socială Brașov, str. Panselor nr.23.

### **Cap. III REPARTIZAREA LOCUINTELOR SOCIALE**

**Art. 17** (1) Repartizarea locuințelor sociale în Municipiul Brașov se face în baza listei de priorități cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească o locuință socială, prevăzută la art. 15, aprobată anual în condițiile legii, de către Consiliul Local al Municipiului Brașov.

(2) În funcție de numărul și structura locuințelor sociale disponibile, Comisia de analiză întocmește lista de repartizare a locuințelor sociale, ținând cont de ordinea stabilită în lista de priorități rămasă definitivă.

(3) Lista de repartizare se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Brașov.

(4) Lista de repartizare va cuprinde:

- nume și prenume solicitant;
- număr poziție în lista de priorități;
- total punctaj în lista de priorități;
- număr de membri;
- date locuința socială repartizată (adresa, nr. camere, etc).

### **CAP. IV. ÎNCHIRIEREA LOCUINTELOR SOCIALE**

**Art. 18** Închirierea locuințelor sociale se face pe o perioadă de 5 ani, în baza contractului încheiat între Municipiul Brașov și chiriaș, conform modelului prevăzut în Anexa la prezentul Regulament.

**Art. 19** În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

**Art. 20** (1) Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situații:

- 1.1 la cererea locatarului cu condiția notificării prealabile într-un termen de 30 de zile;
- 1.2 la cererea proprietarului, atunci când:

a) locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive sau 6 luni cumulativ pe întreaga durată a închirierii.

b) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror 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) locatarul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

e) locatarul a părăsit locuința;

f) locatarul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni, acesta urmând a fi evacuat fără nicio procedură prealabilă, prezentul înscris reprezentând titlu executoriu.

g) venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în doi ani fiscali consecutivi, depășește nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

h) locatarul a schimbat destinația spațiului;

i) locatarul nu a notificat Direcției de Asistență Socială Brașov, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale.

j) în situația în care se constată modificări față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale, la propunerea Comisiei de analiză;

k) în cazul în care, cu ocazia a 2 verificări consecutive, se constată că locuința este ocupată de către alte persoane decât titularul și persoanele menționate în contract.

(2) În aceste cazuri locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 zile de la data notificării de reziliere.

(3) Chiria și cheltuielile privind utilitățile se datorează până la data predării locuinței.

**Art. 21** În cazul decesului titularului contractului de închiriere ori a părăsirii locuinței de către acesta, închirierea poate continua, după caz, până la expirarea perioadei contractuale, cu următoarele categorii de persoane:

- soțul/soția dacă au locuit împreună;
- descendenții sau ascendenții dacă au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere și au fost înscrși în contractul de închiriere;
- alte persoane care au avut același domiciliu cu titularul, cel puțin 2 ani și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

**Art. 22** În caz de neplata chiriei executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească, prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, majorările de întârziere și cheltuielile de judecată. Chiria pe care o suportă chiriașul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia.

**Art. 23** (1) Chiriașii nu pot subînchiria locuințele, nu pot transmite dreptul de folosință a acestora altor persoane și nu pot schimba destinația lor, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz.

(2) Orice clauză contractuală, aviz ori dispoziție, contrare prevederilor alin. 1 sunt nule de drept și determină răspunderea celor în culpă.

**Art. 24** (1) Direcția de Asistență Socială Brașov va verifica anual sau ori de câte ori este necesar îndeplinirea condițiilor de eligibilitate care au stat la baza închirierii locuinței sociale, precum și starea de fapt a locuințelor închiriate, pe toată perioada de valabilitate a contractului de închiriere.

(2) În situația în care se constată modificări față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale, Direcția de Asistență Socială Brașov va prezenta Comisiei de analiză situația constatată, iar Comisia va propune proprietarului măsurile pe care le consideră necesare pentru respectarea prevederilor legale privind închirierea acestora.

(3) În situația în care se constată că venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în doi ani fiscali consecutivi, depășește nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Direcția de Asistență Socială Brașov va notifica proprietarul în vederea rezilierii contractului;

(4) În cazul în care, cu ocazia a 2 verificări consecutive, se constată că locuința este ocupată de către alte persoane decât titularul și cele menționate în contractul de închiriere, se va proceda la rezilierea contractului și evacuare.

(5) Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale (modificări venit, număr membri, etc), sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

**Art. 25** Comisia de analiză a locuințelor se va întruni în ședințe de lucru de câte ori este nevoie, în vederea soluționării tuturor problemelor ce se vor ivi cu privire la locuințele sociale.

## **CAP. V STABILIREA CHIRIEI ȘI GARANȚIEI**

**Art. 26** (1) Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul repartiției se stabilește odată cu încheierea contractului de închiriere.

(3) În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului, o garanție în quantum echivalent cu chiria, datorată de locatar, pentru trei luni. Neconstituirea garanției de buna execuție conform prevederilor prezentului contract atrage rezilierea contractului de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată (pact comisoriu). Această garanție se va restitui la data încetării contractului de închiriere, sub condiția îndeplinirii de către locatar a tuturor obligațiilor contractuale, inclusiv obligația de a elibera locuința și de a îl readuce în starea inițială.

APROBAT

Director general

Mariana Topoliceanu

Avizat

Director general adjunct

Anca Gîțeu

Verificat

Șef Serviciu

Viorel Airinei

Elaborat

Inspector

Gabriela Istrate

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE  
Nr. .... / .....

**CAP. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :**

**1. MUNICIPIUL BRAȘOV**, cu sediul în Brașov, B-dul Eroilor nr. 8, telefon : 0268/416550, fax : 0268/474260, cod fiscal 4384206 reprezentat legal prin Primar – d-l/d-na....., în calitate de **PROPRIETAR**, denumit în continuare **LOCATOR**,

și

**2. D-l/ D-na** ....., având C.N.P. ...., legitimat cu ....., seria ..... nr. ...., eliberată de SPCLEP Brașov la data....., în calitate de **CHIRIAȘ**, denumit în continuare **LOCATAR** ,

Având în vedere:

- H.C.L. nr. .... / ....., poziția nr. .... din anexă,
- Declarația/declarațiile autentificată/e cu nr. .... / ..... de N.P. D-l/ d-na ..... din care rezultă că beneficiarii locuinței 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 chiriași o altă locuință din fondul locativ de stat; nu dețin teren; nu obțin alte venituri în afara celor declarate.
- Documentele doveditoare ale venitului pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri, din care să rezulte venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, care este de ..... lei;
- Buletinul statistic nr. .... / ..... al Institutului Național de Statistică din care rezultă, ca pentru luna ..... / ..... câștigul salarial mediu nominal net lunar a fost de ..... lei.
- Copie/copii carte de identitate;
- Copii ale actelor de stare civilă ale tuturor membrilor familiei;
- Prevederile Legii nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Convin de comun acord să încheie prezentul contract de închiriere:

**CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**2.1.** Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea spațiului cu destinația de locuință socială (denumită în continuare locuință), situat în Brașov, str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ....,ap. .... Locuința este compusă din ..... camere și dependințe.

**2.2.** Suprafața locuibilă este de .....m.p.; Suprafața dependințelor este de .....m.p.

**2.3.** Locuința va fi folosită în exclusivitate de locatar împreună cu membrii familiei sale. Familia este compusă din:

a) D-l/D-na ..... în calitate de....., având C.N.P....., cu domiciliul în Municipiul Brașov, Str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ....,ap. ...., jud. Brașov, posesor al C.I., cu seria ....., nr. ...., eliberată de SPCLEP Brașov la data de:.....

b) D-l/D-na ..... în calitate de....., având C.N.P....., cu domiciliul în Municipiul Brașov, Str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ....,ap. ...., jud. Brașov, posesor al C.I., cu seria ....., nr. ...., eliberată de SPCLEP Brașov la data de:.....

**2.4.** Locuința se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire încheiat între locator și locatar, care face parte integrantă din prezentul contract.

### **CAP. III. DURATA CONTRACTULUI**

**3.1.** Contractul de închiriere se încheie pe o perioadă de 5 ani, de la data semnării procesului de predare - primire,

**3.2.** Părțile pot conveni asupra prelungirii duratei contractului, cu condiția îndeplinirii de către locatar a condițiilor de eligibilitate, pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.

### **CAP. IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII**

**4.1.** Chiria totală lunară aferentă locuinței închiriate, este de ..... **lei/lună** (calculată în conformitate cu prevederile H.G. nr. 310/2007 și O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare).

**4.2.** Plata chiriei se suportă conform art. 44 alin 2 din legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, de către chiriaș în cuantum de..... lei/lună și se datorează începând cu data încheierii contractului de închiriere.

**4.3** Chiria se achită lunar, în numerar la casieria Direcției Fiscale a Municipiului Brașov, Str. Dorobanților nr. 4, în contul nr. ...., până la data de 10 a lunii pentru care se efectuează plata. Chiria se poate plăti și anticipat.

**4.4** În caz de neplata chiriei executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească, prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, majorările de întârziere și cheltuielile de judecată.

**4.5** Cuantumul chiriei pe care o suportă chiriașul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia.

**4.6** Pentru luna când se semnează contractul, plata chiriei corespunzătoare, se va efectua de către locatar în termen de 15 zile calendaristice de la data încheierii prezentului contract.

**4.7** Chiria va fi indexată anual cu indicele de inflație comunicat de Direcția Județeană de statistică Brașov, pentru anul anterior, începând cu 31 martie a anului în curs.

**4.8.** Pentru neachitarea la termenul de scadență a chiriei, de către locatar, se datorează după acest termen majorări de întârziere de 2% din cuantumul obligațiilor fiscale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună. Penalizarea se datorează începând cu data de 11 ale lunii pentru care trebuie să se facă plata.

**4.9.** Locatarul, în baza art. 20 din Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a certificatului nr...../..... de încadrare în grad de handicap grav, este scutit de plata chiriei aferentă locuinței închiriate, începând cu data de ..... până la data de....., când expiră valabilitatea certificatului de încadrare în grad de handicap al titularului/membrului de familie. Astfel, prevederile punctelor 4.2 - 4.8 din prezentul capitol " PREȚUL ÎNCHIRIERII", nu se aplică pe perioada scutirii locatarului de plata chiriei.

### **CAP. V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

**5.1. LOCATORUL** se obligă, pe toata durata închirierii.

- a) să predea în stare normală de folosință locuința;
- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii ;
- c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a locuinței, elementele de construcție exterioare ale locuinței (acoperiș, fațade, scări exterioare, etc. ), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, subsoluri);
- d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, instalații electrice și de gaz metan, centrala termică, etc.)

**5.2. LOCATARUL** se obligă, pe toata durata închirierii:

- a) să depună în termen de **90 de zile** de la data încheierii contractului, o garanție în cuantum echivalent cu chiria, datorată pentru trei luni, respectiv ..... lei, care va fi restituită la încetarea contractului sub condiția îndeplinirii de către locatar a tuturor obligațiilor contractuale, inclusiv obligația de a elibera locuința și de a o readuce la starea inițială.



Plata garanției se va efectua în lei, la casieria Direcției Fiscale a Municipiului Brașov, Str. Dorobanților nr. 4, în contul nr. ....deschis la Trezoreria Brașov.

Garanția se va recalcula până la data de ..... a fiecărui an, în funcție de indexarea anuală chiriei și va fi depusă în contul locatarului.

Neconstituirea garanției conform prevederilor prezentului contract atrage rezilierea contractului de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată (pact comisoriu).

b) Să achite lunar chiria aferentă locuinței închiriate, conform art. 4.2 - 4.7. În caz de neplată a chiriei, timp de trei luni consecutive, contractul se reziliază de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată, cu plată de daune, după caz;

c) Să efectueze lucrările de întreținere, de reparație, de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;

d) Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

e) Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

f) Să nu subînchirieze sau să cesioneze în tot sau în parte obiectul prezentului contract precum să nu transmită dreptul de locuire sau să schimbe destinația locuinței, caz în care va suporta și daunele aduse locuinței sau clădirii, după caz;

g) Să nu execute modificări ale construcției, fără acordul proprietarului;

h) Să predea locuința proprietarului la încetarea/rezilierea contractului, în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;

i) Să aducă la cunoștința proprietarului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată;

j) Să plătească cheltuielile de întreținere și utilități în termen, inclusiv penalitățile de întârziere;

k) Să nu încheie contracte cu furnizorii de utilități (apă, canal, energie electrică, etc.);

l) În cazul neachitării obligațiilor de mai sus în termen de trei luni de la data primirii facturilor sau de la ultima zi de plată a cheltuielilor afișate de locator, contractul de închiriere se reziliează de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată, locatarul urmând să evacueze locuința în 30 zile de la rezilierea contractului;

m) Prevederile punctelor "a", "b" și "i" ale punctului 5.2 nu se aplică pe perioada scutirii locatarului de la plata chiriei;

n) Să părăsească locuința la expirarea termenului contractual, în cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului;

o) Să achite chiria și cheltuielile privind utilitățile până la data predării locuinței.

## **Cap. VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

### **6.1. Prezentul contract încetează:**

a) de drept, la expirarea termenului contractual, dacă părțile nu convin asupra reînnoirii contractului;

b) prin acordul părților;

c) la pieirea locuinței, din cauză de forță majoră;

d) în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului;

e) în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința;

f) prin rezilierea contractului în condițiile unui pact comisoriu;

g) locatarul dobândește o locuință, a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe; deține, în calitate de chiriaș, o altă locuință, din fondul locativ de stat, ulterior încheierii prezentului contract.

## **6.2. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face :**

6.2.1. la cererea locatarului cu condiția notificării prealabile într-un termen de 30 de zile;

6.2.2. la cererea proprietarului, atunci când:

a) locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive sau 6 luni cumulativ pe întreaga durată a închirierii.

b) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror 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) locatarul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

e) locatarul a părăsit locuința;

f) locatarul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni, acesta urmând a fi evacuat fără nicio procedură prealabilă, prezentul înscris reprezentând titlu executoriu.

g) venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în doi ani fiscali consecutivi, depășește nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

h) locatarul a schimbat destinația spațiului;

i) locatarul nu a notificat Direcției de Asistență Socială Brașov, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale.

j) în situația în care se constată modificări față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale, la propunerea Comisiei de analiză;

k) în cazul în care, cu ocazia a 2 verificări consecutive, se constată că locuința este ocupată de către alte persoane decât titularul și persoanele menționate în contract.

În aceste cazuri locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 zile de la data notificării de reziliere.

## **Cap.VII. Dispoziții finale**

**7.1.** Modificarea prezentului contract se face numai cu acordul scris al părților, prin act adițional.

**7.2.** Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare (Codul Civil, etc.) referitoare la răspunderea locatarului în caz de incendii sau stricăciuni aduse imobilului ori în cazul altor pagube pricinuite locatarului.

**7.3.** Prezentul contract constituie titlu executoriu.

**7.4.** Serviciul Administrare Patrimoniu și Urbanism Comercial din cadrul Primăriei Municipiului Brașov va urmări derularea clauzelor contractuale, cu excepția clauzelor financiare care vor fi urmărite de către Direcția Fiscală Brașov.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi \_\_\_\_\_, în \_\_\_ exemplare originale.

**PROPRIETAR  
MUNICIPIUL BRAȘOV  
PRIMAR**

**LOCATAR**

PROCES - VERBAL  
Încheiat astăzi.....

**I. PĂRȚILE**

**1. MUNICIPIUL BRAȘOV**, cu sediul în Brașov, B-dul Eroilor nr. 8, telefon : 0268/416550, fax : 0268/474260, cod fiscal 4384206 reprezentat legal prin Primar – d-l/d-na....., în calitate de **PROPRIETAR**, denumit în continuare **LOCATOR**,

Și

**2. D-l/ D-na** ....., având C.N.P. ...., legitimat cu ....., seria ..... nr. ...., eliberată de SPCLEP Brașov la data....., în calitate de **CHIRIAȘ**, denumit în continuare **LOCATAR** ,

**II. OBIECTUL PROCESULUI-VERBAL**

Obiectul prezentului proces-verbal îl constituie predarea-primirea spațiului cu destinația de locuință socială situată în Brașov, str..... și a următoarelor bunuri care se găsesc în locuință.....

**PROPRIETAR**  
**MUNICIPIUL BRAȘOV**  
**PRIMAR**

**LOCATAR**