

Calculul chiriei aferente locuințelor pentru tineri, destinate închirierii se va face în conformitate cu Legea nr. 151 din 27.07.2017 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.30/2017 pentru modificarea și completarea art.8 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

În baza prevederilor art.31 din Legea nr.114/1996, coroborat cu Normele metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale de Locuințe (Anexa nr.16 din HG nr.251/06.04.2016 – privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.962/2001).

I. Stabilirea ipotezelor pentru calculul chiriei

1. Valoarea de înlocuire a construcției (apartament):

Valoarea de înlocuire per metru pătrat aprobată pentru anul 2016, stabilită conform prevederilor art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare: **1.757,88 lei, inclusiv TVA** (conform Ordinului ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 1.077/2016, în vederea vanzării locuințelor pentru tineri.

Valoarea de înlocuire a construcției (apartament) reprezintă suprafața construită desfășurată a locuinței, definite conform Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, multiplicată cu valoarea de înlocuire per metru pătrat aprobată anual, prin ordinul ministrului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurile europene, în vigoare la data stabilirii chiriei.

2. Durata de amortizare:

Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe (aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 2.139/2004, cu modificările ulterioare):

Cod de clasificare	Denumire active fixe	Durata normata (ani)
1.6	Constructii de locuinte si social-culturale	*
1.6.1	Cladiri de locuit, hoteluri si camine, in afara de:	40-60
1.6.1.1	-cladiri de locuinte sociale, moteluri si camine amplasate in centre industrial , WC public	32-48

3. Valoarea cheltuielilor pentru menținerea stării de folosință normal (întreținere curentă, reparații curente, reparații capital) și de administrare: **maximum 0.8% din valoarea de înlocuire a construcției, din care:**

- Cheltuieli menținere stare de folosință normal (întreținere curentă, reparații curente, reparații capital): maximum 0.6% din valoarea de înlocuire a construcției;
- Cheltuieli de administrare: maximum 0.2% din valoarea de înlocuire a construcției.

4. Sunt avute în vedere locuințe convenabile, care îndeplinesc exigențele minime prevăzute de Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

5. Calculul chiriei pentru locuințele detinute de tineri se va realiza conform modelului prezentat la pct. II „Calculul chiriei aferente locuințelor pentru tineri, destinate închirierii”, respectiv:

a. Pentru tinerii cu vârsta până la 35 ani, chiria acopera cheltuielile pentru mentinerea starii de folosinta normala si de administrare, precum si recuperarea investitiei in functie de durata normala stabilita potrivit prevederilor legale;

b. Pentru tinerii care au implinit varsta de 35 ani, chiria acopera cheltuielile pentru mentinerea starii de folosinta normala si de administrare, recuperarea investitiei in functie de durata normala stabilita potrivit prevederilor legale, precum si o cota de maximum 0.5%, care se constituie venit al administratorilor locuințelor.

În conformitate cu art. 8 alin. (8) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare, valoarea chiriei lunare, stabilită conform pct. II, se ponderează cu un coeficient, astfel:

Rangul localitatii	0	I	II	III	IV	V
Coeficient	1.0	0.9	0.8	0.7	0.6	0.6

unde:

- a) rangul 0 - Capitala României, municipiu de importanță europeană;
- b) rangul I - municipii de importanță națională, cu influență potențială la nivel european;
- c) rangul II - municipii de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități;
- d) rangul III - orașe;
- e) rangul IV - sate reședință de comună;
- f) rangul V - sate componente ale comunelor și sate aparținând municipiilor și orașelor.

Municipiul Husi - rangul II, municipiu de importanță județeană, rangul localității este 0,80 .

În conformitate cu art. 8 alin. (8¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în funcție de anul receptiei la terminarea lucrărilor pentru locuința, valoarea chiriei lunare rezultă după aplicarea coeficienților de ierarhizare a localităților se ponderează astfel:

Anul receptiei la terminarea lucrărilor	Coeficient
Pana la finalul anului 2004	0.85
Intre anul 2005 si anul 2010	0.90
Intre anul 2011 si anul 2015	0.95
Incepand cu anul 2016	1.00

În funcție de veniturile nete pe membru de familie ale titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni, chiria lunară rezultată după aplicarea coeficienților în funcție de anul receptiei la terminarea lucrărilor, prevăzuți la alin. (8¹), se ponderează astfel:

Venit	Coeficient
Venitul net pe membru de familie mai mic sau egal cu salariul net rezultat din salariul de baza minim brut pe tara garantat in plata, stabilit prin hotarare a Guvernului, in conditiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003- Codul muncii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, calculate conform legii	0.8

Venitul net pe membru de familie mai mare decat salariul net rezultat din salariul de baza de minim brut pe tara garantat in plata, stabilit prin hotarare a Guvernului, in conditiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003- Codul muncii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, si care nu depaseste cu 100% salariul net rezultat din salariul de baza minim brut pe tara garantat in plata, calculate conform legii	0.9
Venitul net pe membru de familie mai mare decat 100% salariul net rezultat din salariul de baza minim brut pe tara garantat in plata, stabilit prin hotarare a Guvernului, in conditiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, calculate conform legii	1.0

6. Prin exceptie de la prevederile alin. (9), nivelul maxim al chiriei nu poate depăși:

a. 10 % din venitul mediu de baza net pe membru de familie, calculat in functie de veniturile realizate in ultimele 12 luni, in cazul in care venitul net pe membru de familie este mai mic sau egal cu salariul net rezultat din salariul de baza minim brut pe tara garantat in plata, stabilit prin hotarare a guvernului, in conditiile art.164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, calculate conform legii;

b. 20% din venitul mediu net lunar pe membru de familie, calculat in functie de veniturile realizate in ultimele 12 luni, in cazul in care venitul net pe membru de familie este mai mare decat salariul net rezultat din salariul de baza minim brut pe tara garantat in plata, stabilit prin hotarare a Guvernului, in conditiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, si care nu depaseste cu 100% salariul net rezultat din salariul de baza minim brut pe tara garantat in plata, calculat conform legii;

c. 30% din venitul mediu net lunar pe membru de familie, calculat in functie de veniturile realizate in ultimele 12 luni, in cazul in care venitul net pe membru de familie este mai mare decat 100% salariul net rezultat din salariul de baza minim brut pe tara garantat in plata, stabilit prin hotarare a Guvernului, in conditiile art.164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, calculate conform legii, dar nu mai mult de 5.000 lei.

d. Pentru titularii contractelor de inchiriere care nu prezinta adeverinte cu veniturile /venituri din alte activitati sau declaratie notariala ca nu realizeaza nici un venit, coeficientul de pondere este de 1,00.

e. In cazul contribuabililor care realizeaza venituri de naturasalariala pentru care nu prezinta acte doveditoare, respectiv adeverinte de salariat eliberate de angajatori, chiria lunara va fi stabilita prin aplicarea coeficientului de pondere de 1.00, in baza solicitarii scrise a titularului de contract.

II. Calculul chiriei aferente locuintelor pentru tineri, destinate inchirierii, in conformitate cu art. 8 alin. (10) din Legea nr. 152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare:

a)Tineri cu vârsta de până la 35 ani

Numarul de camere	Acid/ap (mp)	Pret lei/mp Acid	Valoarea de Inlocuire a constructiei (lei)	Recuperarea investitiei (amortizare) (lei)	Cheltuieli de intretinere curenta, reparatii curente, reparatii capitale si administrare (lei)	Cota autoritati publice (maximum 0.5% numai pentru tinerii trecuti de 35 ani) (lei)
0	1	2	3=1 x 2	4= 3:60 ani	5= 3x 0.8 %	6=3 x 0.5%
1	1	1.757,88	1.757.88	29,30	14.06	0.00

- continuare tabel lit. a) -

Chirie neta anuala (lei)	Chiria lunara (lei)	Valoarea chiriei dupa ponderare rang localitati (lei)	Valoare chirie dupa pondere An receptie locuinta (lei)	Valoare chirie dupa ponderare venituri (lei/mp)		
7=4+5+6	8=7/12	9= 8 x rang	10=9 x an	11=10x venit		
43,36	3,61	2,89	2,89	0,8	0,9	1
				2,31	2,60	2,89

b) Tineri cu vârsta de peste 35 ani

Nr. de camere	Acd/ap (mp)	Pret lei/mp Acd	Valoare de inlocuire constructiei (lei)	Recuperarea investitiei (amortizare) (lei)	Cheltuieli de intretinere curenta, reparatii capitale si administrare (lei)	Cota autoritati publice (maximum 0,5% numai pt tinerii trecuti de 35 ani) (lei)
0	1	2	3=1 x 2	4= 3: 60 ani	5= 3 x 0,8%	6=3 x 0,5%
1	1	1.757,88	1.757,88	29,30	14,06	8,79

- continuare tabel lit. b)

Chirie neta anuala (lei)	Chirie lunara (lei)	Valoare chirie dupa ponderare rang localitati (lei)	Valoare chirie dupa ponderare an receptie locuinta (lei)	Valoare chirie dupa ponderare venituri (lei)		
7= 4+5+6	8= 7/12	9= 8 x rang	10= 9 x an	11 = 10 x venit		
52,15	4,35	3,48	3,48	0,8	0,9	1
				2,78	3,13	3,48

**Compartimentul
Administrarea Domeniului
Public si Privat**
Ing. Calinescu Mihail

Calinescu



Președinte de ședință,
Georgel Dumitrel

Secretarul Municipiului Huși,
jr. Monica Dumitrașcu

Monica Dumitrașcu



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
MUNICIPIUL HUȘI

735100 – Huși, Județul Vaslui, str. 1 Decembrie, nr. 9
tel. 0235 - 480009 / fax 0235 – 480126
e-mail: primar@primariahusi.ro



Anexa nr. 2

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru spațiile cu destinația de locuințe – ANL

nr. ____/____

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1 Prezentul contract de închiriere se încheie între:

Municipiul Huși, cu sediul în Huși, str. 1 Decembrie, nr.9, jud. Vaslui, reprezentat prin **Primar - ing. Ciupilan Ioan**, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului statului

Și

_____, cu domiciliul în _____ str.
_____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, CNP _____, posesor al B.I./C.I.
seria _____, nr. _____, eliberat de _____ la data de _____, în calitate de chiriaș

În baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. 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, Legii nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, Titlul IX Capitolul V art. 1.777-1.835 Cod Civil și a Hotărârii Consiliului Local Huși nr. ____/_____.

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 2 (1) Obiectul prezentului contract constă în închirierea locuinței situate în municipiul Huși, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, jud. Vaslui, compusă din _____ cameră/e, în suprafață de _____ mp (o cameră în suprafață de _____

mp; o cameră în suprafață de ____ mp; dependințe în suprafață de ____ mp: o bucătărie - ____ mp, o baie - ____ mp, o debara - ____ mp, o cămară - ____ mp, o boxă - ____ mp, un hol - ____ mp, pod - ____ mp).

(2) Locuința care face obiectul prezentului contract de închiriere va fi folosită în exclusivitate **de chiriaș și de membrii săi de familie**, astfel:

a) _____,

b) _____,

c) _____,

Art. 3 Locuința descrisă se predă **conform procesului verbal de predare-primire** încheiat între administrator și chiriaș.

Art. 4 (1) Chiria lunară pentru suprafața închiriată este de _____ lei și este calculată conform Fișei de calcul a chiriei – anexă la contract, în baza Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a H.C.L. nr. ____/____.

(2) Chiria se datorează începând cu data de _____, când se întocmește procesul verbal de predare - primire a locuinței și se achită, **în numerar**, la sediul Primăriei Municipiului Huși – Serviciul Impozite și Taxe Locale sau **prin virament bancar**, în contul IBAN RO46TREZ65821A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Huși, **cel mai târziu până în ultima zi lucrătoare a lunii, pentru luna în curs.**

(3) Chiria stabilită potrivit prevederilor alin.(1) se va actualiza anual, în condițiile art.8 alin.(11) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Pentru actualizarea anuală a chiriei, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an, chiriașul are obligația să transmită Primăriei Municipiului Huși documente din care să rezulte veniturile nete pe membru de familie ale titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni.

(4) Quantumul chiriei se va revizui la împlinirea, de către titularul contractului de închiriere, a vârstei de 35 de ani, luând în calcul cota aplicabilă la valoarea de înlocuire a construcției, stabilită anual prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Huși.

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

(6) În situația în care, ulterior încheierii prezentului contract, se vor constata diferențe în ceea ce privește suprafața locuinței, părțile convin, de comun acord, să modifice corespunzător chiria prevăzută la alin.(1).

(7) Orice modificare a quantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 30 zile înainte de termenul scadent de plată.

Art. 5 (1) Neplata la termen a chiriei sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la **plata de majorări de întârziere conform legislației în vigoare**, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv. Nivelul majorării de întârziere pentru chirie se va modifica ori de câte ori prin acte normative se va prevedea acest lucru.

(2) 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 Economică - Serviciul Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Municipiului Huși.

CAPITOLUL III. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 6 Termenul contractului de închiriere este de ____ 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 1 (un) an, în conformitate cu prevederile legale.

CAPITOLUL IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 8. Obligațiile administratorului:

a) să predea chiriașului locuința în stare normală de utilizare, conform procesului verbal de predare-primire încheiat între părți;

b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea clădirii în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate pe toată durata închirierii;

c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejurimi, pavimente, scări exterioare, curțile și grădinile), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri), să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, de încălzire, instalații electrice și de gaze, instalații de colectare a deșeurilor etc.);

d) să asigure folosința locuinței închiriate pe toată durata contractului, garantând pe chiriaș contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului;

e) administratorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care chiriașul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului.

Art. 9. Obligațiile chiriașului:

a) să ia în primire bunul dat în închiriere;

b) să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contract pe toată durata acestuia, respectiv până la părăsirea/evacuarea/predarea locuinței deținute cu titlu de închiriere;

c) să folosească locuința închiriată cu prudență și diligență, potrivit destinației rezultate din prezentul contract;

d) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor componente ale instalațiilor din spațiile de folosință exclusivă;

d) 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 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 construcție, instalațiile, obiectele și dotările aferente;

e) să notifice administratorului, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror alte cheltuieli, necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă;

f) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;

g) 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;

h) să nu efectueze modificări sau transformări ale spațiilor și echipamentelor închiriate fără acordul scris al administratorului. Acesta din urmă poate pretinde chiriei, la părăsirea locuinței, să readucă spațiile modificate la starea inițială sau să păstreze transformările efectuate fără ca respectivul chirieș să poată avea pretenții la despăgubiri pentru cheltuielile efectuate fără autorizarea sa. Atunci când transformările efectuate amenință buna funcționare a echipamentelor sau siguranța clădirii, administratorul are dreptul să ceară readucerea imediată a spațiilor în starea inițială, pe cheltuielile chirieșului;

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 că acestea s-au produs într-o situație de forță majoră sau din vina unei terțe persoane pe care nu el a introdus-o în locuință;

j) să nu subînchirieze locuința/să nu cedeze dreptul său de folosință asupra locuinței repartizate către alte persoane;

k) să permită verificarea locuinței de către administrator la intervale de timp rezonabile;

l) să restituie administratorului, la încetarea/rezilierea contractului, locuința în stare de folosință și curățenie, precum și obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;

m) să transmită administratorului, în termen de 15 zile de la producere, 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 sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală;

n) să notifice administratorul orice modificări survenite în veniturile realizate de către el și/sau ceilalți membri de familie cu care locuiește, în termen de 15 zile de la data producerii acestora, sub sancțiunea rezilierii contractului;

o) să notifice administratorul schimbarea locului de muncă în altă unitate administrativ teritorială decât municipiul Huși în termen de 15 zile de la data intervenirii schimbării;

CAPITOLUL V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 10 Drepturile administratorului:

a) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către chirieș asupra bunului pe durata închirierii, administratorul neputând fi obligat la despăgubiri, decât dacă lucrările au fost efectuate cu acordul prealabil al acestuia;

b) să solicite chirieșului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrările fără autorizarea sa, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului;

c) să viziteze imobilul ori de câte ori este nevoie, cu anunțarea în prealabil a chirieșului și în prezența acestuia;

d) să verifice achitarea obligațiilor de plată a chiriei ale chirieșului.

Art. 11 Drepturile chiriaşului:

- a) să folosească locuinţa în exclusivitate pe perioada contractului;
- b) să facă îmbunătăţirile necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura de rezistenţă a acestuia şi doar cu acordul administratorului;
- c) să efectueze lucrările majore de reparaţii ce se impun în cazul în care administratorul, deşi notificat, nu ia de îndată măsurile necesare pentru remedierea defectăunilor. În cazurile urgente, chiriaşul poate începe de îndată lucrările, înştiinţarea administratorului putând fi făcută după începerea reparaţiilor;
- d) chiriaşul are drept de preferinţă la prelungirea contractului de închiriere. Însă, acest drept nu operează în cazul în care chiriaşul nu şi-a executat obligaţiile născute în baza închirierii anterioare;
- e) chiriaşul are drept de preferinţă la vânzarea locuinţei.

CAPITOLUL VI. PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 12 (1) În cazul în care niciuna din părţi nu-şi va manifesta voinţa cu privire la încetarea contractului până la data expirării perioadei contractuale, **contractul de închiriere ajuns la termen se prelungeşte succesiv, pe perioade de cate 1 (un) an**, în condiţiile prevăzute de art.15 alin.(15)-(16) ale H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, cu modificările si completările ulterioare.

(2) De asemenea, pentru prelungirea contractului de închiriere este necesar ca titularul contractului de închiriere, soţul/soţia acestuia, copiii şi/sau alte persoane aflate în întreţinerea sa să facă dovada îndeplinirii obligaţiei prevăzute la art.9 din prezentul contract.

Art.13 .Documentele justificative care însoţesc **cererea de prelungire a duratei** contractului de închiriere, sunt următoarele:

- a) declaraţia privind membrii familiei care locuiesc împreună cu titularul contractului în locuinţa închiriată;
- b) copii după actele de stare civilă (C.I., certificate de naştere copii, certificate de căsătorie, hotărâre judecătorească definitivă de divorţ/încredinţare copil în întreţinere/atribuire a beneficiului contractului);
- c) declaraţie pe proprie răspundere a titularului contractului de închiriere şi a membrilor (majori) de familie cu care locuieşte în locuinţa închiriată, din care să reiasă faptul că nu au dobândit o locuinţă în proprietate şi/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unităţii administrativ- teritoriale sau a unităţii în care îşi desfăşoară activitatea, în localitatea în care deţine locuinţa actuală;
- d) declaraţie pe proprie răspundere din partea titularului contractului de închiriere din care sa reiasă faptul că locuieşte efectiv în spaţiu, că nu a cedat parţial sau integral dreptul de folosinţă asupra acestuia;
- e) certificat de atestare fiscală pentru titularul contractului de închiriere privind impozite, taxe locale si alte venituri datorate bugetului local eliberat de către Direcţia Economică – Serviciul Impozite şi Taxe Locale din cadrul Primăriei Municipiului Huşi - **fără debite restante, cu excepţia situaţiilor în care este începută procedura de executare silită.**

- f) adeverință de venit de la locul de muncă cu venitul net pe ultimele 12 luni din partea titularului contractului de închiriere, a soției/soțului și a copilului major sau declarație notarială din care să reiasă faptul că nu au avut niciun venit în ultimele 12 luni;
- g) adeverință de venit de la ANAF pe ultimele 12 luni;
- h) dovada de achitare a taxei-urbanism.

Art. 14 La prelungirea contractului de închiriere, **se poate realiza un schimb de locuințe**, în condițiile art.8 alin.(6) 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 și cu aprobarea Consiliului Local Huși, potrivit legii, pentru locuințele aflate în exploatare.

Art. 15 La prelungirea contractului de închiriere, **administratorul poate dispune**, cu aprobarea Consiliului Local Huși și 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, 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) chiriașul 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. 16 Schimbul de locuințe prevăzut la art.14 și schimbarea locuinței prevăzută la art.15 se pot realiza numai în cazul imobilelor aflate în exploatare și din aceeași categorie de locuințe construite de Agenția Națională pentru Locuințe, fiind exceptate locuințele noi, inclusiv în cazul imobilelor situate în unități administrativ-teritoriale diferite.

Art. 17 Dacă, **după împlinirea termenului**, chiriașul continuă să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea administratorului, **se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi, dar nu mai mult de 1 an de la data expirării contractului.**

Art. 18 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 și NULITATEA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 19 Prezentul contract **poate fi reziliat înainte de termenul pentru care s-a încheiat**, astfel:

1. la cererea chiriaşului, cu condiţia notificării prealabile într-un termen de minim 60 de zile;

2. la cererea administratorului, atunci când:

a) chiriaşul nu a achitat chiria cel puţin 3 luni consecutive;

b) chiriaşul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor, precum şi oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părţi ale acestora;

c) chiriaşul are un comportament care face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinţei;

d) titularul contractului de închiriere, soţul/soţia acestuia şi/sau alte persoane aflate în întreţinerea acestuia au dobândit o locuinţă în proprietate şi/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unităţii administrativ - teritoriale sau a unităţii în care îşi desfăşoară activitatea în Municipiul Huşi, cu excepţia dobândirii în proprietate a unor cote părţi dintr-o locuinţă, dacă acestea nu depăşesc suprafaţa utilă de 37 mp;

e) schimbă destinaţia spaţiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinţei şi clădirii;

f) chiriaşul nu a respectat clauzele contractuale, fără justificare;

g) chiriaşul nu notifică administratorul modificările survenite în veniturile realizate de către el şi/sau ceilalţi membri de familie cu care locuieşte, în termen de 15 zile de la data producerii acestora.

3. de drept, în situaţia în care titularul contractului a cedat dreptul de folosinţă a locuinţei închiriate, conform art. 8 alin.(12) din Legea nr.152/1998.

Art. 20 Pentru neexecutarea culpabilă a obligaţiilor prevăzute la art.9, cu excepţia obligaţiei prevăzute în sarcina chiriaşului la art.9 lit.j), administratorul este îndreptăţit să se adreseze instanţei de judecată în vederea rezilierii prezentului contract de închiriere.

Art. 21 (1) Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea se face în baza unei hotărâri judecătoreşti irevocabile şi chiriaşul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

(2) Hotărârea judecătorească de evacuare, precum şi încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile şi se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu chiriaşul.

Art. 22 Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

a. obligă chiriaşul să recupereze sau să plătească în avans administratorului orice sumă cu titlu de reparaţii aflate în sarcina administratorului;

b. prevăd responsabilitatea chiriaşului în caz de degradare a elementelor de construcţii şi instalaţii, a obiectelor şi dotărilor aferente spaţiilor comune, cu excepţia celor menţionate la art.9;

c. impun chiriaşului să facă asigurări de daune;

d. exonerează administratorul de obligaţiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;

e. autorizează administratorul să obţină venituri prin nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

CAPITOLUL VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 23 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 chiriaș, 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 chiriașului să asigure folosința bunului închiriat;

CAPITOLUL IX. TRANSFERUL FOLOSINȚEI LOCUINȚEI

Art. 24 În caz de deces sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia poate prelua drepturile și obligațiile titularului de contract, dacă nu renunță în mod expres la acesta, în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului (art.323 alin.(3) din Codul Civil).

Art. 25 Se consideră **părăsire definitivă a locuinței** absența continuă pentru o perioadă mai mare de 3 luni care nu a fost notificată administratorului 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. 26 (1) Dacă soțul/soția titularului contractului de închiriere nu se subrogă în drepturile acestuia, copiii și/sau persoanele aflate în întreținerea soțului/soției, dacă persoanele aflate în întreținere nu realizează venituri, pot prelua drepturile și obligațiile incluse în contractul de închiriere, dacă aceștia erau menționați în contract și dacă locuiau împreună cu chiriașul (art.1834 alin.(2) din Codul Civil).

(2) Soțul/soția, copiii și/sau persoanele aflate în întreținerea soțului/soției titularului contractului de închiriere, dacă persoanele aflate în întreținere nu realizează venituri, 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.

(3) Persoanele prevăzute la alin. (1) care au cerut continuarea contractului, desemnează, de comun acord, persoana 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 administrator.

Art. 27 (1) Dacă, în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului chiriașului sau în termen de 3 luni de la părăsirea definitivă a domiciliului de către chiriaș, persoanele prevăzute la art.24 și art.26 nu declară că doresc să continue contractul de închiriere, acesta încetează de drept la împlinirea termenelor mai sus-menționate.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuință potrivit art.24 și art.26, contractul de închiriere încetează în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului titularului contractului sau în termen de 3 luni de la data părăsirii domiciliului de către acesta.

Art. 28 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**, în baza hotărârii judecătorești definitive și cu aprobarea Consiliului Local Huși.

CAPITOLUL X. FORȚA MAJORĂ

Art. 29 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 forță majoră, așa cum este definită de lege.

Art. 30 (1) Partea care invocă forța majoră este obligată să o notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

(2) 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. 31 (1) Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței locuinței, **sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere**.

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

Art. 32 Familia, în sensul Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe (art.8 alin.(1²)), **este compusă din soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției, dacă persoanele aflate în întreținere nu realizează venituri**.

Art. 33 (1) Titularii contractului de închiriere care vor dobândi ulterior o locuință în proprietate sunt obligați să predea locuința în momentul dobândirii celeilalte.

(2) Dacă chiriașul a obținut locuința prin fraudă descoperită ulterior încheierii contractului de închiriere, contractual se va considera nul.

Art. 34 (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. 35 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. 36 Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 37 Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

Art. 38 Prezentul contract s-a încheiat astăzi.....în 3 exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte, iar un exemplar pentru Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiul Huși.

**ADMINISTRATOR,
MUNICIPIUL HUȘI**

CHIRIAȘ,

PRIMAR,
Ing. CIUPILAN Ioan

SECRETAR,
Jr. DUMITRAȘCU Monica

**COMPARTIMENTUL
JURIDIC,**
Jr. JALBĂ Corina

DIRECȚIA ECONOMICĂ,
Ec. TROFIN Safta

**COMPARTIMENTUL
ADMINISTRAREA DOMENIULUI
PUBLIC ȘI PRIVAT**
Ing. CĂLINESCU Mihail

Președinte de ședință,
Georgel Dumitrescu



Secretarul Municipiul Huși,
jr. Monica Dumitrașcu



Fisa de calcul anexa la contractul de inchiriere nr. _____
pentru stabilirea chiriei lunare a locuintei situata in Husi,

detinuta de chirieasul: _____
CNP: _____

In conformitate cu anexa nr. 1 din HCL nr. _____ privind incheierea contractelor de inchiriere care au ca obiect locuinte pentru tineri destinate inchirierii, construite prin intermediul Agentiei Nationale pentru Locuinte

Nr. crt.	Elemente componente locative	Suprafata construita (mp)	Tarif lei/mp	Suma /luna lei
A	B	1	2	3=1 x 2
1	Suprafata construita			

I. Ponderarea chiriei

in functie de venit, conform articolului 8, alineatul 9 din Legea 152/1998, modificata si completata prin Legea nr.151/27.06.2017:

Salar net rezultat din salariul de baza minim brut pe tara garantat in plata	Venit net lunar pe familie (venit net anual:12 luni)	Numar membri familie	Venit net lunar pe membru de familie
1	2	3	4=2:3

I. PONDERAREA CHIRIEI

1. In functie de venit, conform articolului 8, alineatul 9 din Legea 152/1998, modificata si completata prin Legea 151/27.06.2017

Indicator	Coef. de ponderare	Tarif stabilit prin HCL nr. lei/mp	CHIRIE *) perioada lei/luna
Chirie la spatiu	1.0		
Chirie ponderata	0.9		
Chirie ponderata	0.8		

2. Conform articolului 8, alineatul 9 din Legea 152/1998, modificata si completata prin Legea 151/27.06.2017

Chirie	10 %	
Chirie	20 %	
Chirie	30 %	

II. CHIRIE DE INCASAT

*) Potrivit prevederilor art.I, pct. 11 din O.U.G. nr. 30/2017 si prevederilor HG 304/2017 chiria lunara stabilita prin prezenta fisa va fi indexata incepand cu luna ianuarie 2018 cu rata inflatiei, in termen de 30 de zile de la data publicării ratei inflatiei comunicate de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior. Pentru actualizarea anuală a cuantumului chiriei, până la data de 31 ianuarie 2018 aveti obligatia să transmiteti Primariei Municipiului Husi documente din care să rezulte veniturile nete pe membru de familie a titularului contractului de inchiriere, realizate în ultimele 12 luni.

Sef Serviciul I.T.L
 Ec. Corozel Daniela

Luat la cunostinta
 Chirieas

Intocmit,
 ec. Solomon Monica



Președinte de ședință,
 George Dumitrel

Secretarul Municipiului Husi,
 jr. Monica Dumitrașcu