

Hotărârea nr. 40 /2025

privind aprobarea listei de repartizare a locuințele pentru tineri destinate închirierii, realizate prin Agenția Națională de Locuințe, în comuna Beriu, Județul Hunedoara, sat Căstău

Consiliul local al comunei Beriu, județul Hunedoara, întrunit în ședință extraordinară, în data de 22.05.2025;

Având în Proiectul de hotărâre nr. 37/ 22.05.2025 privind aprobarea listei de repartizare a locuințele pentru tineri destinate închirierii, realizate prin Agenția Națională de Locuințe, în comuna Beriu, Județul Hunedoara, sat Căstău- proiect din inițiativa primarului comunei Beriu ; Referatul de aprobare nr. 37/ 22.05.2025 al primarului comunei Beriu , în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre ; Raportul de specialitate nr.39/ 12.05.2025 al compartimentului Juridic, Resurse Umane și Relații cu Publicul ; În baza avizelor comisiilor de specialitate a Consiliului local al comunei Beriu nr. 1-3 înregistrate în ședința comisiei din 22. 05.2025;

Având în vedere HCL nr. 39 /2025 privind aprobarea listei solicitanților care au acces la locuințele pentru tineri destinate închirierii, realizate prin Agenția Națională de Locuințe, în comuna Beriu, Județul Hunedoara, sat Căstău , a listei solicitanților respinși precum și a listei cuprinzând ordinea de prioritate în soluționarea cererilor ;

Protocolul de predare-primire înregistrat la Primăria comunei Beriu cu nr. 663/28.02.2025, ce are ca obiect predarea-primirea obiectivului de investiții Locuințe pentru tineri, destinate închirierii -Comuna Beriu, sat Căstău , încheiat între Agenția Națională pentru Locuințe și comuna Beriu;

Procesul verbal al comisiei sociale care a analizat cererile în vederea repartizării locuințelor pentru tineri destinate închirierii, realizate prin Agenția Națională pentru Locuințe, înregistrat sub nr. 1405/09.05.2025;

În conformitate cu prevederile art. 8 alin. (1), alin. (1)², alin. (2), alin. (3) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 3 alin. (1), art. 14 alin. (7), art.15 alin.(6) -(7), din Hotărârea Guvernului 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;

În temeiul dispozițiilor art.129 alin. (2) lit. d), alin. (7) lit. q), art. 139 , alin. (3) lit.g), art. 140 alin. (1), art.196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (1)-(2), alin. (4)-(5), art. 199 alin. (1)-(2), art. 243 alin. (1) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă lista de repartizare a locuințele pentru tineri destinate închirierii, realizate prin Agenția Națională de Locuințe, în comuna Beriu, Județul Hunedoara, sat Căstău, conform anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă modelul contractului cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuințe, construite de către ANL, conform anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 3. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul instituției și pe site-ul www.primariaberiu.ro.

Art. 4. (1)Contestațiile cu privire la repartizarea locuințelor se vor adresa primarului comunei Beriu , în termen de 7 zile de la afișarea listei menționate la art. 1 .

(2)Soluționarea contestațiilor se va asigura în termen de 15 zile de la primire, în condițiile legii.

Art. 5. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se va asigura prin intermediul comisiei sociale, constituită în condițiile legii și a structurilor cu atribuții din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Beriu.

Art. 6. Anexele nr.1 -2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 7. Prezenta hotărâre se publică în Monitorul Oficial Local, pe site-ul www.primariaberiu.ro, se afișează la sediul instituției și se comunică, în condițiile legii: Instituției Prefectului județului Hunedoara, Primarului comunei Beriu , Compartimentului Juridic, Resurse Umane și Relații cu Publicul și persoanelor interesate .

Beriu 22 mai 2025

**Președinte de ședință,
Popa Andrei Daniel**

**Contrasemnează :
Secretar general al comunei
Firidon Ionela**

*Total consilieri locali: 13 prezenți 13 Vot deschis.
pentru: 13 împotriva: 0 abțineri: 0*

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR 40/2025. ¹			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii ¹⁾ s-a făcut cu majoritate ☐ simplă ☒ absolută ☐ calificată ²	22.05.2025	
2	Comunicarea către primar ²⁾	23.05.2025	
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	23.05.2025	
4	Aducerea la cunoștința publică ⁴⁾⁺⁵⁾	23.05.2025	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁾⁺⁵⁾		
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , după caz	26.05.2025	
Extrase din <u>Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019</u> privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare: 1) Art. 139 alin. (1): "În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz. (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție." 2) Art. 197 alin. (2): "Hotărârile consiliului local se comunică primarului." 3) Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării . . . 4) Art. 197 alin. (4): "Hotărârile . . . se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei." 5) Art. 199 alin. (1): "Comunicarea hotărârilor . . . cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect." 6) Art. 198 alin. (1): "Hotărârile . . . cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică." 7) Art. 199 alin. (2): "Hotărârile . . . cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează."			

JUDEȚUL HUENDOARA**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BERIU****Anexa la HCL 40/2025**

Lista de repartizare a locuințele pentru tineri destinate închirierii, realizate prin Agenția Națională de Locuințe, în comuna Beriu, Județul Hunedoara, sat Căstău

Nr. crt.	Nume si prenume	Adresa	Nr. înregistrare dosar	Punctaj obținut
1.	Damian Bogdan-Andrei	S. [REDACTED], Ju	12/121 15.01.2024	58
2.	Ștefănuț Cristina-Bianca	S. [REDACTED] a B	8/121 10.10.2023	56
3.	Fruptu Cristian-Nicolae	S. [REDACTED], Ju	10/121 21.11.2023	55
4.	Muntean Gheorghe-Andres	S. [REDACTED], Ju	17/121 06.03.2024	54
5.	Chinci Teodora-Elena	S. [REDACTED], Ju	18/121 11.03.2024	54
6.	Alexa Oana-Maria	S. [REDACTED], Ju	22/121 29.03.2024	54
7.	Trif Manuela-Cristina	S. [REDACTED], Ju	3/121 06.06.2023	53
8.	Hosu Oana-Maria	S. [REDACTED], co	13/121 15.02.2024	53
9.	Turuș Darius	S. [REDACTED], Ju	31/121 29.04.2024	53
10.	Cicioc Ioan-Andrei	S. [REDACTED], Ju	30/121 29.04.2024	52
11.	Samonid Damaris	S. [REDACTED], Ju	2/121 06.06.2023	51
12.	Stancu Răzvan-Ioan	S. [REDACTED], Ju	1/121 04.05.2023	51
13.	Susan Daniel-Ioan	S. [REDACTED]. H	19/121 18.03.2024	50
14.	Petrescu Eugenia-Tabita	S. [REDACTED]. H	21/121 27.03.2024	50
15.	Furdui Emil-Lucian	S. [REDACTED], Ju	24/121 05.04.2024	48
16.	Ciolpan Iulian-Ilie	S. [REDACTED], Ju	29/121 29.04.2024	48

**Președinte de ședință,
Popa Andrei Daniel**

**Contrasemnează :
Secretar general al comunei
Firidon Ionela**

CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețe cu destinația de locuințe, construite de către ANL, destinate
tinerilor și familiilor de tineri
Nr./.....

CAPITOLUL I. PARTILE CONTRACTANTE

Art.1 Prezentul contract de inchiriere se incheie intre:

a) Comuna Beriu , cu sediul in Beriu nr.131, reprezentat prin Primar Emil Moise BÎC, in baza art.96 si art.154 (6) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, in calitate de locator si

b) _____ cu domiciliul in _____, strada _____, nr. __, bl. __, sc. __, ap. __, județ . _____, telefon _____, email _____ posesor al B.I./C.I. seria _____, nr. _____, eliberat de _____ la data de _____ in calitate de locatar(chirias) in baza Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările si completările ulterioare, H.G. nr.962/2001, cu modificările si completările ulterioare, Legii nr.114/1996, republicată, cu modificările si completările ulterioare, cu privire la exigențele minimale in asigurarea spațiului locativ pe număr de persoane, Legii nr.71/2011 pentru punerea in executare a Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, Titlul IX Capitolul V art. 1.777-1.835 Cod Civil si H.C.L. nr. a intervenit prezentul contract.

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE INCHIRIERII, PREȚUL SI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art.2 (1) Obiectul prezentului contract il constituie inchirierea locuinței ANL situata in Comuna Beriu, sat Căstău nr. 216, bl. __, sc. __, ap. __, proprietatea privată a Statului Roman, si aflată in administrarea Consiliului Local al comunei Beriu, compusă din cameră/e si dependințe, cu suprafața construită de _____ mp si suprafața utilă de _____ mp.

Locuința care face obiectul închirierii, compusă din _____ camere cu dependințe; încălzire _____, apă curentă _____ canalizare _____, instalație electrică _____ construită din materiale inferioare _____, are următoarea structură:

Nr. crt.	Denumirea încăperii	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	comună

(2) Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita exclusiv de locatar si familia sa compusă din:

Nr. crt.	Nume și prenume	Calitatea	CNP

(3) Locuinta se preda conform procesului verbal de predare-primire incheiat intre locator si locatar.

Art.3 (1) Chiria lunara pentru suprafata construită desfășurată este de _____ lei si este calculata conform Anexei la prezentul contract - Fisa de calcul a chiriei, in baza Legii nr.152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, H.G. nr.962/2001, cu modificarile si completarile ulterioare si H.C.L. nr....., privind aprobarea cotei autorității publice locale

(2) Sumele obținute din recuperarea investiției din cuantumul chiriei, respectiv _____ lei, se virează in termen de maximum 30 zile de la incasarea acesteia, de către autoritatea publică locală, in contul Agenției Naționale pentru Locuințe deschis in acest sens la Trezoreria Statului.

(3) Chiria se datoreaza incepand cu data de cand se intocmeste procesul verbal de predare - primire a locuintei.

(4) Plata chiriei se efectuează în două rate anuale în contul nr..... deschis la Trezoreria Municipiului Orăștie, CUI, sau prin casieria Compartimentului Buget contabilitate din cadrul Primăriei comunei Beriu .

(5) Termenul scadent pentru plata primei rate a chiriei este 31 martie aferent lunilor ianuarie-iunie, respectiv 30 septembrie, aferent lunilor iulie-decembrie.

(6) În situația în care contractul urmează a se executa dupa data primei scadențe, adică 31 martie, sau cu cel mult 30 de zile inainte de împlinirea acestuia, termenul de plată scadent al primei rate este 30 septembrie a aceluiasi an.

(7) În situația in care contractul urmează a se executa după data celei de a doua scadențe, adică 30 septembrie, sau cu cel mult 30 de zile inainte de implinirea acestuia, termenul de plată scadent al primei rate este 15 decembrie a aceluiasi an.

(8) Corespondența aferentă prezentului contract, referitoare la indeplinirea obligațiilor de natura financiară, se va purta pe adresa de email primariaberiu@gmail.com, iar în situația în care chiriașul nu deține adresă de email, comunicarea documentelor și a oricăror informații se face la sediul Primăriei comunei Beriu , chiriașul fiind notificat telefonic.

(9) Chiria se va recalcula la împlinirea de către titularul contractului de inchiriere, a varstei de 35 de ani, luand in calcul cota aplicabilă la valoarea de inlocuire a construcției, stabilită prin hotărare a Consiliului Local al și rata anuală a inflației.

(10) Chiria se va modifica ori de cate ori prin acte normative se prevede acest lucru.

Modificarea cuantumului chiriei este unilaterală si produce efecte de la data actului normativ care o reglementează.

Art.4 (1) Neplata in termen a chiriei stabilita in contract atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de intarziere, incepand cu prima zi care urmeaza aceleia la care suma a devenit exigibila, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

(2) În caz de neplată, executarea silită se va face prin hotărârea judecătorească, obtinuta de compartimentele de specialitate ale Comunei Beriu, prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

(3) Contractul de inchiriere constituie, in condițiile legii, titlu executoriu pentru neplata chiriei la termenele si in modalitățile stabilite in contract.

CAPITOLUL III. DURATA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Art.5 Termenul inchirierii este de 5 ani, cu incepere de la data de, pana la data de Pe durata închirierii, cuantumul chiriei se va modifica în funcție de rata anuală a inflației prin Hotărâre de Guvern.

Art.6 La expirarea termenului prevazut la art.5, contractul poate fi prelungit cu acordul partilor, succesiv, pe perioade de cate un an.

CAPITOLUL IV. OBLIGATIILE PARTILOR

Art.7 Locatorul se obligă:

a) să predea locatarului locuința conform procesului verbal de predare-primire;

b) să repare și să mențină în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;

c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare).

d) sa asigure folosinta locuintei inchiriate pe toata durata contractului, garantand pe locatar contra viciilor ascunse ori contra tulburarii folosintei bunului;

e) locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului;

f) să respecte prevederile legale în vigoare cu privire la obligativitatea asigurării locuinței.

Art.8. Locatarul se obligă:

a) să preia locuința și să își stabilească domiciliul la adresă, atât titularul cât și ceilalți membri ai familiei înscrșiți în contractul de închiriere, în cel mult 30 de zile de la data încheierii prezentului contract.

b) să încheie contracte în nume propriu cu furnizorii de utilități, în termen de maxim 30 de zile de la intrarea în imobil, sub sancțiunea rezilierii contractului.

c) să achite chiria stabilită la termenele prevăzute la cap.II din contract

d) să achite lunar contravaloare utilităților contractate în nume propriu – gaz, apă, curent etc.

e) să achite fondul de rulment și de reparații stabilit de către asociație de proprietari/locatari

f) să achite lunar costurile de administrare, întreținere și reparații a locuinței și spațiilor comune – energie electrică spații comune, deratizare și dezinsecție etc,

g) să asigure curățarea zăpezii de pe trotuar și efectuarea oricăror alte obligații stabilite prin lege sau hotărâri ale autorităților administrației publice

h) să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;

i) 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 exteriorul clădirii; 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;

j) să suporte pagubele aduse locuinței precum și terților din orice cauze imputabile chiriașilor sau celor care au acces în locuința acestora;

k) să nu modifice structura locuinței sau a spațiilor comune, să nu schimbe destinația spațiului închiriat, să nu stabilească sediul unei societăți comerciale/PFA fără acordul proprietarului;

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

m) să nu folosească instalații improvizate pentru curent electric sau încălzire a locuinței;

n) să nu introducă în locuința închiriată materiale dăunătoare sănătății sau interzise de lege (droguri, arme, muniții, explozive etc.);

o) să nu desfășoare activități economice în spațiul închiriat;

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

r) să comunice în termen de 30 de zile documentele cu privire la orice modificări intervenite în:

s) 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.

- să respecte normele de prevenire și stingere a incendiilor conform legislației în vigoare;

- să respecte normele de conviețuire în comun;

- să nu înstrăineze locuința sub nici o formă sau să cedeze contractul de închiriere;

- să comunice lipsa din apartament peste 30 de zile motivând-o în cerere;

t) să permită accesul administratorului și/sau reprezentanților Primăriei comunei Beriu pentru verificarea stării imobilului închiriat

u) să predea, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;

v) să părăsească locuința în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractual dacă locațiunea nu s-a reînnoit.

În cazul în care locatorul nu respectă prevederile cuprinse în cap.III art.7, în termen de 15 zile de la data comunicării de către chiriaș a deficiențelor constatate, chiriașul, cu acordul proprietarului, poate elimina aceste deficiențe prin reparații, iar proprietarul se obligă să suporte cheltuielile prezentate prin deviz.

Locatarul, pe cheltuială proprie, poate aduce îmbunătățiri spațiului locativ ocupat, cu acordul proprietarului.

În caz de neplată a chiriei și a cheltuielilor de administrare și întreținere timp de 3 luni consecutiv, precum și în cazul nerespectării vreuneia dintre obligațiile prevăzute la cap.III lit.b, contractul de închiriere se reziliază de drept, fără punere în întârziere, fără altă formalitate și fără a apela la instanțele judecătorești. Până la evacuarea efectivă, chiriașul are obligația de a achita chiria și taxele aferente apartamentului.

CAPITOLUL V. DREPTURILE PARTILOR

Art.9 Drepturile locatorului:

a) sa pastreze orice imbunatatiri sau lucrari efectuate de catre locatar asupra bunului pe durata linchirierii, locatorul neputand fi obligat la despagubiri decat daca locatarul a efectuat lucrarile cu acordul prealabil al acestuia;

b) sa solicite locatarului sa readuca bunul inchiriat in starea initiala in cazul in care acesta a efectuat lucrarile fara acordul prealabil al locatorului, cu plata de despagubiri pentru orice paguba cauzata bunului de catre locatar;

c) sa viziteze imobilul ori de cate ori este nevoie cu anuntarea in prealabil a chirasului si in prezenta acestuia;

d) sa verifice achitarea obligatiilor de plata curente ale chirasului.

Art.10 Drepturile locatarului:

a) sa utilizeze imobilul in exclusivitate pe perioada derularii contractului;

b) sa faca imbunatatirile necesare scopului inchirierii fara sa modifice imobilul sau structura de rezistenta a acestuia si doar cu acordul proprietarului;

c) sa efectueze lucrarile majore de reparatii ce se impun in cazul in care proprietarul, desi notificat, nu ia de indata masurile necesare pentru remedierea defectiunilor; in cazurile urgente, locatarul poate incepe de indata lucrarile, instiintarea proprietarului putand fi facuta dupa inceperea reparatiilor;

d) locatarul are drept de preferinta la incheierea unui nou contract; insa acest drept nu opereaza in cazul in care chirasul nu si-a executat obligatiile nascute in baza inchirierii anterioare;

e) locatarul are drept de preferinta la vanzarea locuintei.

CAPITOLUL VI. PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Art.11 In cazul in care nici una din parti nu-si va manifesta vointa cu privire la incetarea contractului pana la data incheierii perioadei contractuale, contractul de inchiriere ajuns la termen se prelungeste succesiv, pe perioade de cate un an, in urmatoarele conditii:

a) titularul contractului de inchiriere, soțul/soția acestuia si/sau alte persoane aflate in întreținerea acestuia au obligația să facă dovada că nu au dobandit o locuință in proprietate si/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ- teritoriale sau a unității in care isi desfășoară activitatea; fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobandite in proprietate, in condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m2, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările si completările ulterioare;

b) titularul contractului de inchiriere, soțul/soția acestuia si/sau alte persoane aflate in întreținerea acestuia au obligația să facă dovada indeplinirii obligațiilor prevăzute la art.8 din prezentul contract.

Art.12 Documentele justificative care insotesc cererea de prelungire a duratei contractului de inchiriere, sunt urmatoarele:

a) adeverinta eliberata de asociatia de locatari;

b) declaratie notariala din care sa rezulte ca titularul contractului de inchiriere, soțul/soția acestuia si/sau alte persoane aflate in întreținerea acestuia nu au dobandit o locuință in proprietate si/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ- teritoriale sau a unității in care isi desfășoară activitatea, cu excepția dobândirii in proprietate a unor cote părți dintr-o locuință, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp.

c)adeverință de venit de la titular și membrii familiei cu venitul brut și net realizat pe ultimele 12 luni;

Art.13 La prelungirea contractului de inchiriere, se poate realiza un schimb de locuințe, in condițiile art.8 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările si completările ulterioare, cu asigurarea exigențelor

minimale prevăzute în Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în baza unei acord/convenții între chiriasi, potrivit legii, pentru locuințele aflate în exploatare.

Art.14 La prelungirea contractului de închiriere, Consiliul Local al comunei Beriu, poate dispune, cu respectarea prevederilor Legii nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, schimbarea locuinței atribuite unui chirias 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;

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 În cazul în care partile nu convin asupra prelungirii contractului de închiriere, contractul încetează de drept la expirarea termenului convenit de parti, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

CAPITOLUL VII. REZILIEREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Art. 17 Prezentul contract poate înceta prin reziliere, înainte de expirarea termenului pentru care s-a încheiat, astfel:

- 1. la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minim 60 de zile;
- 2. la cererea locatorului, atunci când:
 - a) locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni;
 - b) locatarul nu a achitat cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari pe o perioadă de cel puțin 3 luni;
 - c) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricărui alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - d) locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
 - e) 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, cu excepția dobândirii în proprietate a unor cote părți dintr-o locuință, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp;
 - f) locatarul schimbă destinația spațiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinței și clădirii;
 - g) locatarul nu a respectat clauzele contractuale.

Art.18 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.19 (1) Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract și a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari 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 chiriasul.

CAPITOLUL VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Art.20 Prezentul contract poate înceta în următoarele situații :

- a) prin acordul ambelor parti;
- b) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, 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 chirias a unor fapte culpabile, în condițiile prevăzute la art. 17;
- e) decesul sau parasirea locuinței de către chirias;
- f) ca urmare a desființării dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat.

CAPITOLUL IX. TRANSFERUL FOLOSINTEI LOCUINTEI

Art.21 In caz de deces sau parasire definitiva a locuintei de catre titularul contractului de inchiriere, soțul/soția acestuia, preia drepturile si obligatiile titularului de contract dacă a fost menționat/a in contract si dacă a locuit împreună cu chiriasul.

Art.22 Se considera parasire definitiva a locuinței absenta continua pentru o perioada mai mare de 30 zile care nu a fost notificata locatorului de catre persoana in cauza, cu exceptia detasarii/transferarii in interes de serviciu, efectuării de interventii/tratamente medicale de specialitate sau studii de specialitate la institutii de invatamant situate in alte localitati din tara sau strainatate etc.

Art.23 (1) Daca persoana prevăzută la art.22 nu se subroga in drepturile titularului contractului de inchiriere, descendentei si ascendentei preiau drepturile si obligatiile incluse in contractul de inchiriere, daca acestia erau mentionati in contract si daca locuiau impreuna cu titularul contractului.

(3) In cazul minorilor si a celor lipsiti de discernamant, care nu au reprezentant legal, instant de tutela va dispune asistarea la incheierea, modificarea sau incetarea contractului de inchiriere, dupa caz.

(4) Persoanele prevăzute la alin.1 care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de inchiriere in locul chiriasului decedat/care a parasit locuinta. In cazul in care acestia nu ajung la un acord in termen 30 zile de la data inregistrării decesului chiriasului/parasirii locuintei, desemnarea se face de către locator.

Art.24 (1) Daca in termen de 30 zile de la data la care au avut cunostinta de decesul survenit sau de la parasirea domiciliului, persoanele prevazute la art.22 si art.24 nu declara ca doresc sa continue contractul, preluarea contractului de inchiriere nu se realizeaza.

(2) In lipsa persoanelor care pot solicita locuinta potrivit art.22 si art.24, contractul de inchiriere inceteaza in termen de 30 zile de la data inregistrarii decesului titularului contractului sau de la data parasirii domiciliului de catre acesta.

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

CAPITOLUL X. FORTA MAJORA

Art.26 Nici una dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzator – total sau partial – a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau/si executarea obligatiei respective a fost cauzata de forta majora asa cum este definita de lege.

Art.27 Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celeilalte parti, in termen de 5 zile producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

Art.28 Daca in termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu inceteaza, partile au dreptul sa-si notifice incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese.

CAPITOLUL XI. CLAUZE FINALE

Art.29 Este interzisa subinchirierea totala sau parțiala a locuinței ce face obiectul prezentului contract, incheierea unui inscris privind transmiterea folosinței locuinței sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de inchiriere. Este interzisă cesiunea contractului de inchiriere a locuinței ce face obiectul prezentului contract, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de inchiriere.

Art.30 (1) In acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa/sediul prevazut in partea introductiva a prezentului contract.

(2) In cazul in care notificarea se face prin posta, ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata, cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

Art.31 In cazul in care eventualele neintelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau incetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabila, partile au convenit sa se adreseze instantelor judecatoresti competente.

Art.32 Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

Art.33 Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil si cu reglementările legale in vigoare referitoare la inchiriere.

Art.34 Prezentul contract, impreuna cu anexele 1 - 2 care fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor.

Art.35 Prezentul contract s-a încheiat azi, _____ în 2 exemplare, toate cu valoare de original și având aceeași forță juridică, câte unul pentru fiecare parte

PROPRIETAR

Comuna Beriu
Prin Primar
Emil Moise BÎC

CHIRIAȘ

**Președinte de ședință,
Popa Andrei Daniel**

**Contrasemnează :
Secretar general al comunei
Firidon Ionela**