

ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
ORAȘUL LUDUȘ
CONSILIUL LOCAL

32/21.108 / 15.03.2023

Avizat pentru legalitate,
Secretar general al orașului,
jr. Giurgea Eugenia

**Proiect de hotărâre
din 28 martie 2023**

*privind rezilierea contractului de închiriere nr. 114 din 27.01.2021,
încheiat între autoritatea locală și dl. Racovițan Ioan-Andrei*

Consiliul Local al orașului Luduș, întrunit în ședință ordinară de lucru,

Având în vedere cererea nr. 20452 din 06.03.2023, depusă de către dl. Racovițan Ioan-Andrei, referatul de aprobare întocmit de primarul orașului înregistrat la nr. 20702 din 08.03.2023, precum și raportul de specialitate întocmit Compartimentul "Domeniul Public" înregistrat la nr. 20721 din 08.03.2023,

În baza prevederilor art. 14, lit. „a” din contractul de închiriere nr. 114 din 27.01.2021;

Văzând avizul comisiilor de specialitate, respectiv comisia "A.D.P.P. și A.P.L.", comisia „U.A.T. și P.M.” și comisia „Juridică”,

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. "c", precum și ale art. 139, alin. (3), lit. "g" și art. 196, alin. (1), lit. "a" din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ,

Hotărăște:

Art. 1 Se aprobă, începând cu data de 31.03.2023, rezilierea contractului de închiriere nr. 114 din 27.01.2021, încheiat între autoritatea locală și dl. Racovițan Ioan-Andrei, având ca obiect locuința construită prin A.N.L., situată în str.

Art. 2 Predarea-primirea locuinței se va face în termen de 3 zile calendaristice de la data comunicării prezentei hotărâri către dl. Racovițan Ioan-Andrei.

Art. 3 Cu aducerea la îndeplinire se încredințează primarul orașului Luduș, prin compartimentele de specialitate.

Un exemplar din prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului – județul Mureș,
- Primarului orașului Luduș,
- Serviciului „A.U.A.T.”,
- Biroului „I.T.L.”,
- Biroului „B.F.C.R.U.”,
- d-lui Racovițan Ioan-Andrei,
- Spre afișare.

**Inițiator,
Primar,
Moldovan Ioan-Cristian**

ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
ORAȘUL LUDUȘ

Nr. 20702 din 08.03.2023

Referat de aprobare

*la proiectul de hotărâre privind rezilierea contractului de închiriere nr. 114 din 27.01.2021,
încheiat între autoritatea locală și dl. Racovițan Ioan-Andrei*

Prin cererea înregistrată la Primăria orașului Luduș nr. 20452 din 06.03.2023, dl. Racovițan Ioan-Andrei solicită rezilierea contractului de închiriere nr.114 din 27.01.2021.


Ținând cont de prevederile:

- art. 8, alin. (6) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare,,
- art. 108, lit. "c" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Propunem aprobarea rezilierii contractului de închiriere nr. 114 din 27.01.2021, încheiat între autoritatea locală și dl. Racovițan Ioan-Andrei, începând cu data de 31.03.2023.

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. "c", precum și ale art. 139, alin. (3), lit. "g" și art. 196, alin. (1), lit. "a" din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, se supune spre dezbatere proiectul de hotărâre.

**Primar,
Moldovan Ioan-Cristian**



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
PRIMĂRIA ORAȘULUI LUDUȘ
Serviciul „A. U. A. T.”
Nr. 20721 din 08.03.2023

Aprob,
Primar,
Moldovan Cristian



Raport de specialitate

la proiectul de hotărâre privind rezilierea contractului de închiriere nr. 114 din 27.01.2021, încheiat între autoritatea locală și dl. Racovițan Ioan-Andrei

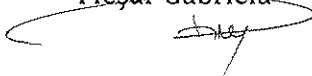
În baza hotărârii Consiliului Local Luduș nr. 13 din 26.01.2021, între autoritatea locală și dl. Racovițan Ioan-Andrei, a intervenit contractul de închiriere nr. 114 din 27.01.2021, având ca obiect locuința construită prin A.N.L., situată în

La data de 06.03.2023, dl. Racovițan Ioan-Andrei depune la Primăria orașului Luduș cererea înregistrată la nr. 20452, prin care solicită rezilierea contractului de închiriere nr. 114 din 27.01.2021.

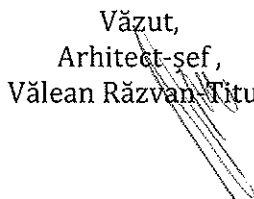
Solicitarea poate fi soluționată favorabil în baza prevederilor art. 14, lit. „a” din contractul de închiriere nr. 114 din 27.01.2021 (*Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele condiții: a) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile, într-un termen de 30 de zile*).

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. “c”, precum și ale art. 139, alin. (3), lit. “g” și art. 196, alin. (1), lit. “a” din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, se supune spre dezbateră proiectul de hotărâre.

Întocmit,
Compartimentul Domeniu Public,
Fleșar Gabriela



Văzut,
Arhitect-sef,
Vălean Răzvan Titus



91. Vălean
Gj

ORAȘUL LUDUȘ	
INTRARE Nr.	20452
Zila 06	luna 03 anul 2023

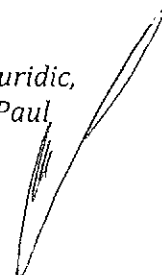
Către
Primăria Leordu.

Subsemnatul RĂCOVITAN IOAN-ANDREI,
chiriaș în blocul ANK-

prin prezenta rog rezilierea-metarea
Contractului de închiriere nr. 114 din 27.01.2021,
începând cu data de 01 aprilie 2023
Mulțumesc anticipat.

Ioan
06.03.2023

Leordu
/



**Contract de închiriere nr. 114 din 27.01.2021
pentru suprafețele cu destinație de locuință**

Între **Unitatea Administrativ-Teritorială Luduș**, cu sediul în Luduș, bd. 1 Decembrie 1918, nr. 26, jud. Mureș, având cod fiscal 5669317, tel. 0265-411548, fax 0265-413402, reprezentat prin **primar, dl. Moldovan Cristian**, în calitate de **administrator al fondului locativ** și

Dl. Racovițan Ioan-Andrei, cu domiciliul în județul Mureș, orașul Luduș, str. _____, având CNP _____, identificat cu act de identitate seria _____, nr. _____, eliberat de _____, la data de _____, valabil până la data de _____, în calitate de **chiriaș**,

A intervenit prezentul contract, în baza hotărârii Consiliului Local Luduș nr. 13 din 26 ianuarie 2021.

Art. 1 Obiectul contractului îl constituie închirierea locuinței situate în județul Mureș, orașul Luduș, str. _____, compus din:

- o cameră în suprafață de 17,70 mp,
- dependințe în suprafață de 24,90 mp:
 - baie 4,13 mp
 - bucătărie 10,27 mp
 - cămară 2,00 mp
 - hol 8,50 mp
- balcon 7,00 mp, folosite în exclusivitate.

Art. 2 Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș.

Art. 3 Locuința descrisă la articolul 1 se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

Capitolul II – Termenul contractului

Art. 4 Termenul de închiriere este de **5 ani**, cu începere de la data de **01.02.2021** și până la data de **31.01.2026**, cu posibilitatea prelungirii cu 1 an, în următoarele condiții:

- a) pentru titularii care au împlinit vârsta de 35 de ani – prin recalcularea chiriei, în condițiile legislației în vigoare,
- b) pentru titularii care nu au împlinit vârsta de 35 de ani – prin păstrarea condițiilor contractuale inițiale referitoare la cuantumul chiriei.

Capitolul III – Prețul contractului

Art. 5 Chiria lunară este de **179 lei**, calculată în conformitate cu prevederile actelor normative aplicabile în materie.

Art. 6 Chiria se datorează începând cu data de 1 februarie 2021 și se achită la Biroul “Impozite și Taxe Locale” din cadrul Primăriei orașului Luduș, până în ultima zi lucrătoare, pentru luna în curs.

Art. 7 La data încheierii prezentului contract, chiriașul a achitat, cu anticipație, suma de --- lei, reprezentând chiria aferentă locuinței pentru perioada --- .

Art. 8 Pe perioada închirierii, quantumul chiriei se va modifica prin actualizare anuală, în funcție de indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică și de Hotărârile Consiliului Local Luduș, ce vor fi adoptate în acest sens sau prin modificarea normelor legale aplicabile în materie.

Art. 9 Neplata la termen a chiriei atrage penalități, asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante. Quantumul penalităților este cel prevăzut de actele normative în vigoare.

Capitolul IV – Obligațiile administratorului fondului locativ

Art. 10 Administratorul fondului locativ se obligă:

- a) să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea 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, fațade, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri);
- d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune, proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații electrice și de gaze, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații de colectare a deșeurilor, etc.);
- e) să efectueze controale periodice la adresa imobilului.

Art. 11 În cazul rezilierii unilaterale a contractului, se va restitui chiriașului diferența de chirie reprezentând suma încasată raportată la perioada ocupării efective a locuinței (în cazul în care a achitat integral chiria).

Capitolul V – Obligațiile chiriașului

Art. 12 Chiriașul se obligă:

- a) să folosească locuința exclusiv pentru destinația pentru care a fost închiriată;
- b) să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă, ca un bun proprietar;
- c) 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;
- d) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- e) să comunice administratorului fondului locativ, în termen de 30 de zile, orice modificare cu privire la componența familiei și la veniturile realizate;
- f) să predea, la mutare, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței;
- g) să achite chiria la termenul de plată stipulat în contract;
- h) să achite la termen obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune;
- i) să achite la termen facturile de utilități decurgând din folosirea locuinței;
- j) să elibereze locuința în termen de 3 zile de la data încetării/rezilierii contractului;
- k) să permită accesul persoanelor împuternicite din cadrul primăriei în locuință, în vederea efectuării controalelor periodice;
- l) să aducă orice fel de modificări locuinței numai cu acordul prealabil, scris, al Orașului Luduș;
- m) să încheie contracte de furnizare cu deținătorii de utilități (energie electrică, gaze naturale), în termen de 10 zile de la primirea locuinței;
- n) să respecte prevederile regulamentului stabilit de asociația de locatari.

Capitolul VI – Încetarea contractului

Art. 13 La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai prin acordul părților.

Art. 14 Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele condiții:

a) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile, într-un termen de 30 de zile;

b) la cererea administratorului fondului locativ, atunci când:

- chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

- chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

- chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;

- chiriașul nu a achitat la termen, timp de 3 luni consecutiv, obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune;

- chiriașul nu a achitat la termen, timp de 3 luni consecutiv, facturile privind utilitățile;

- chiriașul a părăsit sau nu mai folosește locuința de o perioadă mai mare de 30 de zile;

- chiriașul a decedat, iar persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința – în termen de 30 de zile de la data la care a fost înregistrat decesul chiriașului;

- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.

Art. 15 În cazul în care chiriașul a părăsit sau nu mai folosește locuința ce face obiectul închirierii, contractul încetează în termen de 30 de zile de la data la care se ia act de acest fapt.

Dovada faptului că titularul contractului de închiriere nu mai folosește locuința se face prin: - relații luate de la asociația de proprietari/locatari și de la locatarii din bloc;

- extrase de pe listele de întreținere;

- relații luate de la Serviciul Public Comunitar Local de Evidență a Persoanelor Luduș prin care se constată dacă titularul contractului de închiriere a solicitat o altă adresă de domiciliu.

Art. 16 În cazul în care chiriașul a decedat, iar persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința, contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data la care a fost înregistrat decesul chiriașului.

Art. 17 În cazul neachitării timp de 3 luni consecutiv a chiriei, a obligațiilor rezultate din cheltuielile comune și a contravalorii utilităților sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de chiriaș, asupra prezentului contract va opera rezoluțiunea sau rezilierea de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, aceasta rezultând din simplul fapt al neexecutării.

Art. 18 Chiriașul este obligat la plata sumelor reprezentând chirie, cheltuieli comune și utilități până la data încetării contractului.

Capitolul VII – Clauze speciale convenite între părți

Art. 19 Se interzice subînchirierea locuinței, în tot sau în parte, precum și schimbarea destinației acesteia.

Art. 20 În situația degradării locuinței sau a clădirii, de natură să afecteze folosința normală a acestora, chiriașul poate efectua lucrări de întreținere și reparații, cu acordul prealabil al administratorului fondului locativ, sesizat în acest sens de către chiriaș. Administratorul fondului locativ constată necesitatea executării lucrărilor pe bază de proces-verbal. Contravaloarea lucrărilor efectuate în acest caz se deduc din plata chiriei, pe bază de documente justificative prezentate de chiriaș, în termen de 30 de zile de la data recepției lucrărilor.

Capitolul VIII – Dispoziții finale

Art. 21 Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluționare instanțelor române de drept comun.

Art. 22 Orice comunicare între părți se face prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

Întocmit în 4 (patru) exemplare, două pentru administratorul fondului locativ, unul pentru chiriaș, iar unul pentru Biroul Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei orașului Luduș.

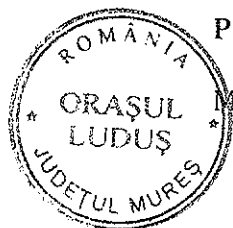
Administrator al fondului locativ,

UAT Luduș

Prin reprezentant,

Primar,

Moldovan Cristian



Chiriaș,

Racovițan Ioan-Andrei

Viza C.F.P.,

Suciu Maria

VIZAT,

Șef Serviciu I.A.D.P.,

Năsăudean Anca

Întocmit,

Compartimentul Domeniu Public

Fleșar Gabriela