

## **PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE**

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824  
Fax: +40 262 212 332  
Email: [primar@baiamare.ro](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

### **PROIECT DE HOTĂRÂRE**

privind aprobarea prelungirii contractelor de închiriere pentru locuințele sociale situate pe str. Horea nr. 46A, și str. Grănicerilor nr. 116, aflate în proprietatea Municipiului Baia Mare și administrarea DAS.

### **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE**

Examinând:

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare înregistrat sub nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_;
- Raportul de specialitate promovat de Direcția de Asistență Socială înregistrat sub nr. 2105/02.02.2022 prin care se propune aprobarea prelungirii contractelor de închiriere pentru locuințele sociale situate pe str. Horea nr. 46A, și str. Grănicerilor nr. 116, aflate în proprietatea Municipiului Baia Mare și administrarea DAS;

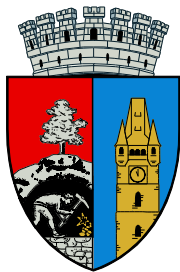
Având în vedere:

- prevederile Legii Locuințelor nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL 267/2021 privind aprobarea prelungirii contractelor de închiriere pentru locuințele sociale situate pe str. Horea 46 A, str. Luminișului nr. 13 și str. Luminișului nr. 13 A, aflate în proprietatea Municipiului Baia Mare și administrarea DAS
- HCL 316/2021 privind aprobarea prelungirii contractelor de închiriere pentru locuințele sociale situate pe str. Grănicerilor nr. 116, aflate în proprietatea Municipiului Baia Mare și administrarea DAS
- art. 3 din HCL 14/2017 prin care s-a aprobat modelul contractului de închiriere a locuințelor sociale;
- Raportul de Audit Public Intern nr. 128/11.01.2021 înregistrat la DAS sub nr. 17859/11.10.2021, privind misiunea de audit public intern efectuată cu scopul de a oferi Managementului instituției a unei analize și asigurări asupra modului de desfășurare a activităților Serviciului de Locuințe Sociale și evaluare Socială din cadrul DAS, prin care se recomandă efectuarea unor modificări la modelul de contract de închiriere;
- H.C.L. nr. 76/2015 privind transmiterea în administrarea Serviciului Public Asistență Socială a imobilelor blocuri de locuințe sociale;
- H.C.L. nr. 415/2016 privind aprobarea procedurii de administrare a locuințelor sociale din Municipiul Baia Mare și a criteriilor pentru stabilirea priorității în vederea acordării acestora;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c, alin. (6) lit. a), alin. (7) lit. q) și alin. (14), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

### **HOTĂRĂȘTE:**

- Art. 1 Se aprobă prelungirea contractelor de închiriere pe o perioadă de 6 luni calendaristice, începând cu data de 01.04.2022 până la data de 30.09.2022, pentru locuințele sociale din următoarele blocuri:



## **PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE**

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824  
Fax: +40 262 212 332  
Email: [primar@baiamare.ro](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

- 
- str. Grănicerilor nr. 116 cu 96 apartamente,
  - str. Horea nr. 46A cu 119 apartamente

Art. 2 Contractele se vor încheia numai pentru chiriașii care sunt la zi cu plata chiriei și a taxelor comunale.

Art. 3 Se aprobă modelul contractului de închiriere a locuințelor sociale aflate în administrarea Direcției de Asistență Socială, conform Anexei 1, ce constituie parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Chiriașii care înregistrează restanțe la plata chiriei și a taxelor comunale vor fi acționați în judecată prin grija Serviciului Juridic Resurse Umane din cadrul Direcției de Asistență Socială, în vederea recuperării debitelor și a evacuării acestora din locuințe.

Art. 5 Se împuternicește Directorul General al Direcției de Asistență Socială cu semnarea și monitorizarea contractelor de închiriere.

Art. 6 Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Direcția de Asistență Socială.

Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului Județul Maramureș,
- Primarul Municipiului Baia Mare,
- Direcția de Asistență Socială,
- Serviciul Administrație Publică Locală.

INIȚIATOR

Cătălin CHERECHEȘ  
Primarul Municipiului Baia Mare

VIZAT LEGALITATEA

Jur. Lia Augustina Mureșan  
Secretar General al Municipiului Baia Mare



## MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ  
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1  
430406, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959  
Email: [das@baiamare.ro](mailto:das@baiamare.ro)  
[www.dasbm.ro](http://www.dasbm.ro)

Nr. 2105/02.02.2022

### RAPORT DE SPECIALITATE

Privind necesitatea și oportunitatea prelungirii contractelor de închiriere pentru locuințele sociale situate pe str. Horea nr. 46A, și str. Grănicerilor nr. 116, aflate în proprietatea Municipiului Baia Mare și administrarea DAS.

În temeiul HCL 267/2021 privind aprobarea prelungirii contractelor de închiriere pentru locuințele sociale situate pe str. Horea 46 A, str. Luminii nr. 13 și str. Luminii nr. 13 A, au fost încheiate contracte de închiriere cu locatarii acestor imobile pe un termen de valabilitate până la data de 31.03.2022.

În temeiul HCL 316/2021 privind aprobarea prelungirii contractelor de închiriere pentru locuințele din blocul situat pe str. Grănicerilor nr. 116, au fost încheiate contracte de închiriere cu locatarii acestui imobil pe un termen de valabilitate până la data de 31.03.2022.

Menționăm că blocurile de locuințe sociale situate pe str. Horea 46 A, str. Luminii nr. 13 și str. Luminii nr. 13 A, fac obiectul proiectelor de reabilitare finanțate prin Programul Operațional Regional 2014 – 2020, Axa Prioritară 3 – Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon, Prioritatea de investiții 3.1 – Sprijinirea eficienței energetice a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din resurse regenerabile în infrastructurile publice inclusiv în clădirile publice și în sectorul locuințelor.

În acest context, începând cu data de 01.03.2022 s-a dat Ordinul de începere a lucrărilor de reabilitare pentru blocurile situate pe str. Luminii nr. 13 și 13A. Astfel locatarii celor două imobile vor fi relocați în blocul de locuințe sociale situat pe str. Horea nr. 46B și li se vor încheia noi contracte de închiriere.

Cum contractele de închiriere ale locatarilor din blocurile situate pe str. Horea 46 A și Grănicerilor nr. 116 își pierd valabilitatea la data de 31.03.2022, se impune încheierea unor noi contracte de închiriere urmând ca titularii să-și poată reînnoi contractele de furnizare pentru utilități, pe aceeași perioadă, deoarece potrivit noilor norme adoptate de A.N.R.D.E. atât furnizorii de gaz cât și furnizorii de energie electrică nu pot furniza servicii în lipsa unor contracte de închiriere valabile.

Luând în considerare aspectele de mai sus, apreciem că se impune prelungirea contractelor de închiriere pentru locatarii din blocurile situate pe str. Horea 46 A și Grănicerilor nr. 116, pentru o perioadă de 6 luni, respectiv, din 01.04.2022 până la data de 30.09.2022.

Prelungirea contractelor se va face numai pentru chiriașii care nu înregistrează restanțe la plata chiriei și a taxelor comunale.

De asemenea, având în vedere:

- Raportul de Audit Public Intern nr. 128/11.01.2021 înregistrat la DAS sub nr. 17859/11.10.2021, privind misiunea de audit public intern efectuată cu scopul de a oferi Managementului instituției a unei analize și asigurări asupra modului de desfășurare a activităților Serviciului de Locuințe Sociale și evaluare Socială din cadrul DAS, prin care se recomandă efectuarea unor modificări la modelul de contract de închiriere;
- art. 3 din HCL 14/2017 prin care s-a aprobat modelul contractului de închiriere a locuințelor sociale;



## MUNICIPIUL BAI A MARE

### DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1  
430406, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959  
Email: [das@baiamare.ro](mailto:das@baiamare.ro)  
[www.dasbm.ro](http://www.dasbm.ro)

Se impune efectuarea și aprobarea următoarelor modificări la modelul de **contract de locațiune** pentru locuințele sociale, aprobat prin HCL 14/2017 privind aprobarea prelungirii contractelor de închiriere pentru locuințele sociale aflate în proprietatea Municipiului Baia Mare și administrarea SPAS:

1. Se abrogă alin (2) al art. 5 din modelul de contract de locațiune motivat de faptul că acest alineat nu este aplicabil “(2) La data încheierii prezentului contract chiriașul a achitat administratorului SPAS Baia Mare, cu anticipație, suma de \_\_\_\_\_ lei, reprezentând chiria aferentă locuinței sociale pentru o perioadă de o lună”
2. Se modifică alin. (4) al art. 5 din modelul de contract de locațiune care devine alin (3) și va avea următorul conținut:

“(3) Neplata la termen a chiriei, atrage o penalitate de 0,0136 % 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.”

3. Se modifică art. 6 din modelul de contract de locațiune și va avea următorul conținut

**“Art.6. (1) Până la data încheierii contractului de închiriere, chiriașul are obligația de a achita integral o garanție, în cuantum de 500 lei, sumă pe care administratorul o va utiliza pentru acoperirea pagubelor, stricăciunilor pricinuite din culpa chiriasului.**

**(2) Obligația de constituire a garanției nu se aplică în cazul prelungirii contractului de închiriere în beneficiul aceluiași titular, dacă suma consemnată nu a fost folosită pentru compensarea contravalorilor bunurilor distruse.**

**(3) Dacă garanția a fost utilizată parțial sau total, acesta se va reconstitui în luna următoare utilizării.**

**(4) Restituirea garanției se va efectua în termen de 60 zile de la încetarea contractului de închiriere sub rezerva predării locuinței în bune condiții și achitarea chiriei și a utilităților la zi.”**

4. După alineat (4) al art. 7 din modelul de contract de locațiune se introduce un nou alineat, alineatul (5), care va avea următorul conținut:

**“(5) Să constate și să evalueze stricăciunile/pagubele, sau dacă s-au înstrăinat fără drept bunuri, prin intermediul personalului de specialitate din cadrul Compartimentului Locuințe Sociale;”**

5. Se modifică art. 8 din modelul de contract de locațiune care va avea următorul conținut:

**“Art.8. Chiriașul se obligă:**

**(1) Să preia în folosință locuința predată de administrator;**

**(2) Să achite chiria în condițiile stabilite în art.5**

**(3) Să achite lunar cheltuielile aferente utilităților și serviciilor furnizate, constând în contravaloarea pentru:**

**3.1. gaz necesar pentru încălzirea locuinței;**

**3.2. energie electrică pentru asigurarea încălzirii locuinței;**

**3.3. gaz pentru preparare apă caldă;**

**3.4. energie electrică necesară preparării apei calde menajere;**

**3.5. apă rece consumată pentru prepararea apei calde;**

**3.6. energie electrică aferentă părților comune: casa scării, subsoluri etc.;**

**3.7. servicii salubritate menajeră.**

**(4) cheltuielile aferente utilităților se calculează conform Regulamentului aprobat prin HCL nr. 376/2011, respectiv:**



## MUNICIPIUL BAI A MARE

### DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1  
430406, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959  
Email: [das@baiamare.ro](mailto:das@baiamare.ro)  
[www.dasbm.ro](http://www.dasbm.ro)

a) proporțional cu suprafața locativă închiriată *din care se exclude suprafața logiei*, pentru consumurile de gaz și energie necesare pentru încălzire, pe perioada facturată în lunile când acesta se furnizează, (alin 3.1.,3.2)

b) proporțional cu numărul persoanelor care locuiesc efectiv în imobil, pe perioada facturată, pentru consumurile de la pct.3.3; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7

4.2. Plata serviciilor și utilităților furnizate se efectuează până cel târziu la data de 30 a lunii următoare pentru luna expirată, în contul nr. RO25TREZ 4365006XXX000124, deschis la Trezoreria Baia Mare, sau la casieria situată pe B-dul Independenței, nr. 2C;

4.3. Cuantumul utilităților pentru fiecare unitate locativă se va afișa lunar la loc vizibil, într-un tabel, pe scara blocului pentru luare la cunoștință de către chiriaș, *alături de un proces verbal de afișare*;

4.4. Chiriașul poate contesta calculul utilităților în termen de 10 zile de la afișare, în scris la DAS - Serviciul de Locuințe Sociale și Evaluare Socială. După acest termen, calculul utilităților necontestate și evidențiate în tabelul afișat se consideră ca fiind acceptate de către chiriaș.

(5) Să achite integral, până la data încheierii contractului de închiriere, contravaloarea garanției pentru locuința socială, în sumă de 500 lei și să o reconstituie în cazul în care a fost utilizată, total sau parțial, *în luna următoare în condițiile art.6, alin.(3);*

(6) Să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă.

(7) Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții 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;

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

(9) Să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

(10) Să predea proprietarului, la încetarea contractului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare, întocmit la preluarea locuinței.

(11) *Să respecte normele de bună vecinătate și conviețuire, înțelegând prin aceasta și comportamentul chiriașului față de reprezentanții autorității publice locale, bazate pe o bună educare și respect și să aibă un comportament civilizat față de colocatari sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, inițiată de locator."*

6. Se modifică alin (1) al art. 9 din modelul de contract de locațiune și va avea următorul conținut:

*"art. 9 (1) la expirarea termenului, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, iar chiriașul are obligația restituirii bunului închiriat, consemnat prin proces verbal de predare primire",*

7. Se modifică alin (2) punctul 2.3 al art. 10 din modelul de contract de locațiune și va avea următorul conținut:

*"2.3. când venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, a depășit cu peste 20% nivelul salariului mediu net pe economie/persoană;"*

8. Se modifică alin (2) punctul 2.4 al art. 10 din modelul de contract de locațiune și va avea următorul conținut:

*"2.4. chiriașul și/sau persoanele trecute în contractul de închiriere au pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau au înstrăinat fără drept părți ale acestora, fapte constatate de echipele de verificare în teren a*



## MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ  
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1  
430406, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959  
Email: [das@baiamare.ro](mailto:das@baiamare.ro)  
[www.dasbm.ro](http://www.dasbm.ro)

*stării locuințelor, compuse din personalul de specialitate din cadrul Compartimentului Locuințe Sociale. Constatările efectuate se vor comunica printr-o notificare chiriașului, aducându-i-se totodată la cunoștință modalitatea de recuperare a pagubei, respectiv din garanția constituită, conform art. 6 alin (1)”;*

9. Se abrogă punctul 2.7 alin (2) al art.10 din modelul de contract de locațiune, motivat de faptul că persoanele străine, altele decât cele înscrise în contract, identificate în locuințele cu ocazia verificărilor de către specialiști DAS și Poliția Locală, aceștia vor fi înregistrați la plata cheltuielilor.

10. Se modifică punctul 2.10 alin (2) al art. 10 din modelul de contract de locațiune care devine punctul 2.9 și va avea următorul conținut:

*“2.9. chiriașul si/sau persoanele trecute în contractul de închiriere nu respectă normele de bună vecinătate și conviețuire bazate pe o bună educare și au un comportament inadecvat, manifestat prin violență fizică și verbală față de colocatari și față de personalul de specialitate din cadrul Compartimentului Locuințe Sociale.”*

11. După art. 12 din modelul de contract de locațiune, se introduce un nou articol, articolul nr. 12<sup>1</sup> care va avea următorul conținut:

*“Art.12<sup>1</sup>. Dacă în urma verificărilor în teren de către personalul de specialitate din cadrul Compartimentului Locuințe Sociale, se constată că în spațiul locativ locuiesc și alte persoane decât cele din contractul de închiriere, începând cu luna în curs aceștia vor fi înregistrați la plata cheltuielilor de utilități.”*

Având în vedere considerentele de mai sus și următoarele prevederi legale:

- **Legea Locuințelor nr. 114/1996**, cu modificările și completările ulterioare;
- **HCL 267/2021** privind aprobarea prelungirii contractelor de închiriere pentru locuințele sociale situate pe str. Horea 46 A, str. Luminișului nr. 13 și str. Luminișului nr. 13 A, aflate în proprietatea Municipiului Baia Mare și administrarea DAS
- **HCL 316/2021** privind aprobarea prelungirii contractelor de închiriere pentru locuințele sociale situate pe str. Grănicerilor nr. 116, aflate în proprietatea Municipiului Baia Mare și administrarea DAS
- **art. 3 din HCL 14/2017** prin care s-a aprobat modelul contractului de închiriere a locuințelor sociale
- **Raportul de Audit Public Intern nr. 128/11.01.2021** înregistrat la DAS sub nr. 17859/11.10.2021, privind misiunea de audit public intern efectuată cu scopul de a oferi Managementului instituției a unei analize și asigurări asupra modului de desfășurare a activităților Serviciului de Locuințe Sociale și evaluare Socială din cadrul DAS, prin care se recomandă efectuarea unor modificări la modelul de contract de închiriere;
- **H.C.L. nr. 76/2015** privind transmiterea în administrarea Serviciului Public Asistență Socială a imobilelor blocuri de locuințe sociale;
- **H.C.L. nr. 415/2016** privind aprobarea procedurii de administrare a locuințelor sociale din Municipiul Baia Mare și a criteriilor pentru stabilirea priorității în vederea acordării acestora;
- **Art. 129 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ** conform căreia „Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale”.



## MUNICIPIUL BAI A MARE

DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ  
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1  
430406, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959  
Email: [das@baiamare.ro](mailto:das@baiamare.ro)  
[www.dasbm.ro](http://www.dasbm.ro)

- **Art. 129 alin. (2) lit. c) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019** conform căroră „*Consiliul local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului*”
- **Art. 129 alin. (6) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019** conform căroră „*În exercitarea atribuțiilor consiliul local hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii*”.
- **Art. 129 alin. (7) lit. q) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019** conform căroră „*În exercitarea atribuțiilor consiliul local asigură, potrivit competenței sale și în condițiile legii, cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind locuințele sociale și celelalte unități locative aflate în proprietatea unității administrativ-teritoriale sau în administrarea sa*”
- **Art. 129 alin. (14) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019** conform căroră „*Consiliul local îndeplinește orice alte atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice, precum și orice alte atribuții stabilite prin lege*”.

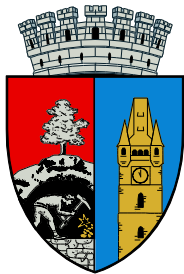
Propunem spre aprobarea Consiliului Local următoarele:

1. Se aprobă prelungirea contractelor de închiriere pe o perioadă de 6 luni calendaristice, începând cu data de 01.04.2022 până la data de 30.09.2022, pentru locuințele sociale din următoarele blocuri:
  - str. Grănicerilor nr. 116 cu 96 apartamente,
  - str. Horea nr. 46A cu 119 apartamente
2. Contractele se vor încheia numai pentru chiriașii care sunt la zi cu plata chiriei și a taxelor comunale.
3. Se aprobă modelul contractului de închiriere a locuințelor sociale aflate în administrarea Direcției de Asistență Socială, conform Anexei 1, ce constituie parte integrantă din prezenta hotărâre.
4. Chiriașii care înregistrează restanțe la plata chiriei și a taxelor comunale vor fi acționați în judecată prin grija Serviciului Juridic Resurse Umane din cadrul Direcției de Asistență Socială, în vederea recuperării debitelor și a evacuării acestora din locuințe.

Director General  
Hîrb Elena Diana

Întocmit  
Oprișan Monica





## PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A MARE

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824  
Fax: +40 262 212 332  
Email: [primar@baimare.ro](mailto:primar@baimare.ro)  
Web: [www.baimare.ro](http://www.baimare.ro)

---

### REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii contractelor de închiriere pentru locuințele sociale situate pe str. Horea nr. 46A, și str. Grănicerilor nr. 116, aflate în proprietatea Municipiului Baia Mare și administrarea DAS

În temeiul HCL 267/2021 privind aprobarea prelungirii contractelor de închiriere pentru locuințele sociale situate pe *str. Horea 46 A, str. Luminișului nr. 13 și str. Luminișului nr. 13 A*, au fost încheiate contracte de închiriere cu locatarii acestor imobile pe un termen de valabilitate până la data de 31.03.2022.

În temeiul HCL 316/2021 privind aprobarea prelungirii contractelor de închiriere pentru locuințele din blocul situat pe *str. Grănicerilor nr. 116*, au fost încheiate contracte de închiriere cu locatarii acestui imobil pe un termen de valabilitate până la data de 31.03.2022.

Menționăm că blocurile de locuințe sociale situate pe str. Horea 46 A, str. Luminișului nr. 13 și str. Luminișului nr. 13 A, fac obiectul *proiectelor de reabilitare* finanțate prin *Programul Operațional Regional 2014 – 2020, Axa Prioritară 3 – Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon, Prioritatea de investiții 3.1 – Sprijinirea eficienței energetice a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din resurse regenerabile în infrastructurile publice inclusiv în clădirile publice și în sectorul locuințelor*.

În acest context, începând cu data de 01.03.2022 s-a dat Ordinul de începere a lucrărilor de reabilitare pentru blocurile situate pe str. Luminișului nr. 13 și 13A. Astfel locatarii celor două imobile vor fi relocați în blocul de locuințe sociale situat pe str. Horea nr. 46B și li se vor încheia noi contracte de închiriere.

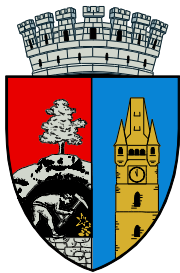
Cum contractele de închiriere ale locatarilor din blocurile situate pe str. Horea 46 A și Grănicerilor nr. 116 își pierd valabilitatea la data de 31.03.2022, se impune încheierea unor noi contracte de închiriere urmând ca titularii să-și poată reînnoi contractele de furnizare pentru utilități, pe aceeași perioadă, deoarece potrivit noilor norme adoptate de A.N.R.D.E. atât furnizorii de gaz cât și furnizorii de energie electrică nu pot furniza servicii în lipsa unor contracte de închiriere valabile.

De asemenea, având în vedere Raportul de Audit Public Intern nr. 128/11.01.2021 înregistrat la DAS sub nr. 17859/11.10.2021, privind misiunea de audit public intern efectuată cu scopul de a oferi Managementului instituției a unei analize și asigurări asupra modului de desfășurare a activităților Serviciului de Locuințe Sociale și evaluare Socială din cadrul DAS, prin care se recomandă efectuarea unor modificări la modelul de contract de închiriere, se impune modificarea modelului de contract de locațiune aprobat prin art. 3 din HCL 14/2017.

Având în vedere considerentele de mai sus, propun spre aprobare proiectul de hotărâre privind prelungirea contractelor de închiriere pentru locuințele sociale aflate în proprietatea Municipiului Baia Mare și administrarea DAS.

Dr. ec. Cătălin Cherecheș  
Primarul Municipiului Baia Mare





## MUNICIPIUL BAIA MARE

### DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1  
430406, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959  
Email: [das@baiamare.ro](mailto:das@baiamare.ro)  
[www.dasbm.ro](http://www.dasbm.ro)

Anexa 1 la HCL nr. .... / .....

#### CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele cu destinația de locuință socială proprietate publică a Municipiului Baia Mare

Între :

1. Direcția de Asistență Socială, în calitate de administrator conform HCL nr.76/2015 al fondului imobiliar cu destinația de locuințe sociale, proprietate publică a Municipiului Baia Mare, având sediul în Baia Mare, str.Dacia, nr.1, județul Maramureș, reprezentat legal prin Hîrb Elena Diana, Director General.

și

2.d-nul/d-na ..... posesor al BI/CI, seria ..... nr..... eliberat/eliberată de SPCLEP la data de ..... C.N.P. nr. .... în calitate de chiriaș,

s-a încheiat prezentul contract, în baza Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, și în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. .... / .....

#### I. CAP.I OBIECTUL ÎNCHIRIERII

**Art.1.** Primul, în calitate de administrator, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința situată în Baia Mare, str.Luminișului bl. .... sc....., ap..... județul Maramureș, compusă din :

- ....cameră/camere în suprafață de ..... mp
- dependințe, folosite în exclusivitate: bucătărie, baie, hol, cămara, în suprafață de ..... ( baie ..... mp)
- dependințe, folosite în comun: .....

**Art.2.** Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membrii familiei:

- a) chiriaș, titular al contractului:
- b) soț/soție/
- c) fiu/ fiică:
- d) alții

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

**Art.4.**Termenul de închiriere este de ..... luni calendaristice, începând cu data de ..... până la data de .....

#### CAP. II. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI ÎNCHIRIATE

**Art.5.** (1) Chiria lunară în cuantum de ..... lei se datorează începând cu data de ..... și se achită administratorului DAS Baia Mare, în contul nr. RO25TREZ 4365006XXX000124, deschis la Trezoreria Baia Mare, sau la casieria instituției, B-dul Independenței, nr. 2C, până la data de 20 a lunii în curs, pentru luna anterioară.



## MUNICIPIUL BAIA MARE

### DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1  
430406, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959  
Email: [das@baimare.ro](mailto:das@baimare.ro)  
[www.dasbm.ro](http://www.dasbm.ro)

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

(3) **Neplata la termen a chiriei, atrage o penalizare echivalentă cu dobânda legală penalizatoare, conform OG 13/2011**, 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.

**Art.6.** (1) *Până la data încheierii contractului de închiriere, chiriașul are obligația de a achita integral o garanție, în cuantum de 500 lei, sumă pe care administratorul o va utiliza pentru acoperirea pagubelor, stricaciunilor pricinuite din culpa chiriei.*

(2) *Obligația de constituire a garanției nu se aplică în cazul prelungirii contractului de închiriere în beneficiul aceluiași titular, dacă suma consemnată nu a fost folosită pentru compensarea contravalorii bunurilor distruse.*

(3) *Dacă garanția a fost utilizată parțial sau total, acesta se va reconstitui în luna următoare utilizării.*

(4) *Restituirea garanției se va efectua în termen de 60 zile de la încetarea contractului de închiriere sub rezerva predării locuinței în bune condiții și achitarea chiriei și a utilităților la zi.*

### CAP.III. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA LOCUINȚEI

**Art.7.** Proprietarul, prin administratorul DAS, se obligă:

- (1) Să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- (2) Să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- (3) Să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);
- (4) Să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.);
- (5) Să constate și să evalueze stricăciunile/pagubele, sau dacă s-au înstrăinat fără drept bunuri, prin intermediul personalului de specialitate din cadrul Compartimentului Locuințe Sociale;

**Art.8.** Chiriașul se obligă:

- (1) Să preia în folosință locuința predată de administrator;
- (2) Să achite chiria în condițiile stabilite în art.5
- (3) Să achite lunar cheltuielile aferente utilităților și serviciilor furnizate, constând în contravaloarea pentru:
  - 3.1. gaz necesar pentru încălzirea locuinței;
  - 3.2. energie electrică pentru asigurarea încălzirii locuinței;
  - 3.3. gaz pentru preparare apă caldă;
  - 3.4. energie electrică necesară preparării apei calde menajere;
  - 3.5. apă rece consumată pentru prepararea apei calde;
  - 3.6. energie electrică aferentă părților comune: casa scării, subsoluri etc.;
  - 3.7. servicii salubritate menajeră.

(4) cheltuielile aferente utilităților se calculează conform Regulamentului aprobat prin HCL nr. 376/2011, respectiv:

a) proporțional cu suprafața locativă închiriată *din care se exclude suprafața logiei*, pentru consumurile de gaz și energie necesare pentru încălzire, pe perioada facturată în lunile când acesta se furnizează, (alin 3.1., 3.2)

b) proporțional cu numărul persoanelor care locuiesc efectiv în imobil, pe perioada facturată, pentru consumurile de la pct.3.3; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7

4.2. Plata serviciilor și utilităților furnizate se efectuează până la cel târziu la data de 30 a lunii următoare pentru luna expirată, în contul nr. RO25TREZ 4365006XXX000124, deschis la Trezoreria Baia Mare, sau la casieria situată pe B-dul Independenței, nr. 2C;



## MUNICIPIUL BAIA MARE

### DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1  
430406, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959  
Email: [das@baiamare.ro](mailto:das@baiamare.ro)  
[www.dasbm.ro](http://www.dasbm.ro)

- 4.3. Cuantumul utilităților pentru fiecare unitate locativă se va afișa lunar la loc vizibil, într-un tabel, pe scara blocului pentru luare la cunoștință de către chiriaș, alăturat de un proces verbal de afișare;
- 4.4. Chiriașul poate contesta calculul utilităților în termen de 10 zile de la afișare, în scris la DAS - Serviciul de Locuințe Sociale și Evaluare Socială. După acest termen, calculul utilităților necontestate și evidențiate în tabelul afișat se consideră ca fiind acceptate de către chiriaș.
- (5) Să achite integral, până la data încheierii contractului de închiriere, contravaloarea garanției pentru locuința socială, în sumă de 500 lei și să o reconstituie în cazul în care a fost utilizată, total sau parțial, *în luna următoare în condițiile art.6, alin.(3)*;
- (6) Să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă.
- (7) Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții 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;
- (8) Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- (9) Să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- (10) Să predea proprietarului, la încetarea contractului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare, întocmit la preluarea locuinței.
- (11) *Să respecte normele de bună vecinătate și conviețuire, înțelegând prin aceasta și comportamentul chiriașului față de reprezentanții autorității publice locale, bazate pe o bună educare și respect și să aibă un comportament civilizat față de colocatari sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, inițiată de locator.*

#### IV. INCETAREA DE DREPT SI REZILIEREA CONTRACTULUI

**Art.9.** Contractul încetează de drept;

(1) *la expirarea termenului, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, iar chiriașul are obligația restituirii bunului închiriat, consemnat prin proces verbal de predare primire,*

(2) în termen de 30 de zile de la:

2.1.data părăsirii domiciliului de către chiriaș

2.2 data înregistrării decesului chiriașului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat repartizarea locuinței

(3) în cazul nefolosirii de către cei înscrși în contract a locuinței sociale mai mult de 30 de zile neîntrerupte

(4) în termen de 30 de zile de la data înștiințării, când imobilul în care este situată locuința urmează să intre în reparații capitale, în scopul reabilitării lui.

**Art.10.** Contractul de închiriere se poate rezilia înainte de termenul stabilit:

(1) din inițiativa chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;

(2) din inițiativa administratorului, atunci când:

2.1. chiriașul nu a achitat chiria timp de 3 luni consecutive;

2.2. chiriașul nu a achitat timp de 3 luni consecutive, cheltuielile privind utilitățile și serviciile furnizate;

2.3. *când venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, a depășit cu peste 20% nivelul salariului mediu net pe economie/persoană;*

2.4. *chiriașul și/sau persoanele trecute în contractul de închiriere au pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau au înstrăinat fără drept părți ale acestora, fapte constatate de echipele de verificare în teren a stării locuințelor, compuse din personalul de specialitate din cadrul Compartimentului Locuințe Sociale. Constatările efectuate se vor comunica printr-o notificare chiriașului, aducându-se totodată la cunoștință modalitatea de recuperare a pagubei, respectiv din garanția constituită, conform art. 6 alin (1) ;*



## MUNICIPIUL BAIA MARE

### DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1  
430406, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959  
Email: das@baimare.ro  
www.dasbm.ro

- 2.5. chiriașul si/sau persoanele trecute în contractul de închiriere au un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- 2.6. chiriașul si/sau persoanele trecute în contractul de închiriere păstrează o stare vădit insalubră a locuinței sociale, împrejurare constatată de cel puțin 2 ori în decursul unei luni, de către personalul proprietarului si/sau al administratorului;
- 2.7. titularul contractului de închiriere subînchiriază total sau parțial locuința, transmite dreptul de locuire în baza oricărui act sau înțelegeri scrise sau nescrise;
- 2.8. schimbă destinația spațiului închiriat;
- 2.9. *chiriașul si/sau persoanele trecute în contractul de închiriere nu respectă normele de bună vecinătate și conviețuire bazate pe o bună educare și au un comportament inadecvat, manifestat prin violență fizică și verbală față de colocatari și față de personalul de specialitate din cadrul Compartimentului Locuințe Sociale.*

(3) Cuantumul chiriei neachitate, a dobânzilor aferente, precum și cuantumul utilităților înregistrate ca restanțe se vor consemna în Fișa personală a chiriașului-debitor.

**Art.11.** Înțetarea contractului în condițiile art.10 alin (2) va opera în termen de 30 zile de la data primirii notificării de punere în întârziere, dacă înăuntru al acestui termen chiriașul nu-și va îndeplini obligațiile contractuale.

#### V. CLAUZE SPECIALE:

**Art.12.** Locatarul este obligat să permită examinarea bunului de către locator la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânenire nejustificată a folosinței bunului.

**Art.12<sup>1</sup>.** *Dacă în urma verificărilor în teren de către personalul de specialitate din cadrul Compartimentului Locuințe Sociale, se constată că în spațiul locativ locuiesc și alte persoane decât cele din contractul de închiriere, începând cu luna în curs aceștia vor fi înregistrați la plata cheltuielilor de utilități.*

**Art.13.** Refuzul părăsirii locuinței de către chiriaș sau orice alt utilizator al locuinței, la împlinirea termenului contractual sau la încetarea contractului înainte de termen, în oricare din modalitățile prevăzute în cap.IV, constituie locuire fără forme legale și dă dreptul administratorului, în calitate de reprezentant al proprietarului, să procedeze la evacuare și eliberarea spațiului.

**Art.14.** (1) Pentru perioada cuprinsă între data încetării contractului de închiriere și data eliberării efective a locuinței, utilizatorul locuinței, fost chiriaș,este obligat la plata chiriei și dobânzilor precum și a c/valorii utilităților și serviciilor,  
(2) împrejurarea eliberării locuinței benevol sau prin evacuare, va fi consemnată într-un proces verbal încheiat de personalul de specialitate din cadrul Compartimentului Locuințe Sociale.

**Art. 15.** Modificarea prezentului contract se va efectua prin act aditional semnat de ambele părți.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

ADMINISTRATOR DAS  
Director General

.....  
Semnătura \_\_\_\_\_

CHIRIAS  
Nume, prenume



## **MUNICIPIUL BAIA MARE**

DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ  
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1  
430406, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959  
Email: [das@baimare.ro](mailto:das@baimare.ro)  
[www.dasbm.ro](http://www.dasbm.ro)

---

Serv. Financiar Contabilitate Administrativ

Vizat legalitate  
Sef Serviciu Juridic Resurse Umane

Sef Serviciu Locuințe Sociale si Evaluare Socială

Întocmit,



## MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ  
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1  
430406, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959  
Email: [das@baiamare.ro](mailto:das@baiamare.ro)  
[www.dasbm.ro](http://www.dasbm.ro)

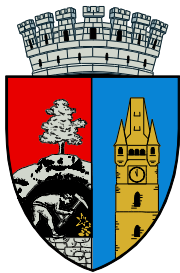
Anexa nr. \_\_\_\_ parte integrantă din contractul de închiriere al unei locuințe sociale înregistrat la nr. ....

### FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținute de chiriașul domnul/doamna :

Nr. crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp.)	Tarif (lei / mp.)	Suma (lei)
1	Suprafața locuibilă plătită cu tariful de bază			
2	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă pentru camerele situate la subsol, demisol sau în mansarde aflate direct sub acoperiș			
3	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la întreaga suprafață locuibilă pentru locuințele lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai de unele dintre acestea			
4	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la întreaga suprafață locuibilă pentru locuințele construite din materiale de construcții inferioare, precum paianța.			
5	<b>TOTAL I [rândurile 1 - (2+3+4)]</b>			
6	Suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicineței, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC.			
7	Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor			
8	Curte și grădina aferentă locuinței închiriate (cota parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal)			
9	<b>TOTAL II rândurile (5+6+7+8)</b>			
10	În cadrul localității, locuința este situată în zona ..... , iar la chiria de bază rezultată la rândul 9 se aplică un coeficient de .....			
11	<b>TOTAL III</b>			
11	Nivelul maxim al chiriei calculat conform art. 31 aliniatul 1 din O.U.G. nr. 40 /1999 potrivit venitului mediu net lunar pe membru de familie rezultat la data închirierii locuinței			
12	Chiria recalculată conform art. 31, aliniatul 2 din			





## MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ  
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1  
430406, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959  
Email: [das@baimare.ro](mailto:das@baimare.ro)  
[www.dasbm.ro](http://www.dasbm.ro)

---

	O.U.G. nr. 40 /1999			
13	Chiria recalculeată conform art. 27, alineatul 2 din O.U.G. nr. 40 /1999			
14	<b>TOTAL CHIRIE</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	

Întocmit,

Chiriaș