

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 335

privind aprobarea Regulamentului cadru privind repartizarea, închirierea și schimbul de locuințe din fondul locativ administrat de UAT Cisnădie

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 17 consilieri, la data de 29 decembrie 2025;

Analizând Referatul de aprobare nr. 33071/30.10.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 33072/30.10.2025 privind aprobarea Regulamentului cadru privind repartizarea, închirierea și schimbul de locuințe din fondul locativ administrat de UAT Cisnădie, întocmit de Direcția tehnică;

Văzând avizul comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. 319/29.12.2025, avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 307/29.12.2025, precum și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 344/29.12.2025;

În conformitate cu prevederile:

- art.3, art.4, art.6 și art.7 din Legea nr.199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;
 - art.121 alin.(1) și alin.(2) din Constituția României, republicată;
 - art.7 alin.(2) din Legea nr.287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 114/1996 Legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - HG nr. 1.275 /07.12.2000 - privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare;
 - OUG 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe cu modificările și completările ulterioare;
 - H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului sau unităților administrative - teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenții și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome;
 - Legea nr. 84/2008 pentru aprobarea OUG nr. 74 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari;
 - Cap. V - Contractul de locațiune din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;
 - Legea nr. 52/2003 - privind transparența decizională în administrație publică;
- În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit.„c” și „d”, alin. (7) lit.„q”, art. 136 alin. (1) și alin.(8), art. 139 alin. (3) lit. „g”, art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. „a” și art. 243 alin. (1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă Regulamentul privind repartizarea, închirierea și schimbul de locuințe din fondul locativ administrat de UAT Cisnădie, conform **anexei nr. 1** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă Criteriile de ierarhizare în repartizarea locuințelor destinate închirierii din fondul locativ administrat de UAT Cisnădie stabilite prin punctaj conform **anexei nr. 2** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 (1) Se stabilește și se aprobă structura pe specialități a Comisiei de analiză a cererilor privind repartizarea, închirierea și schimbul de locuințe din fondul locativ administrat de UAT Cisnădie conform **anexei nr. 3** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Comisia prevăzută la alin. (1) se va constitui prin dispoziție a primarului Orașului Cisnădie.

Art. 4 Se aprobă contractul cadru de închiriere pentru locuințele din fondul locativ aparținând domeniului public și privat al UAT Cisnădie, conform **anexei nr. 4** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5 La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, orice dispoziție anterioară încetează de plin drept.

Art. 6 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Primarului Orașului Cisnădie, comisiei prevăzute la art. 3, Direcției tehnice și Direcției economice.

Art. 7 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de către Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie, în data de 29 decembrie 2025, cu 17 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VASILE-DORIN MANEA**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
DANIELA-MARIA SZASZ**

Difuzare: 1 ex. Instituția Prefectului - Jud. Sibiu
1 ex. Primar
1 ex. Secretar General
1 ex. Dosar ședință
1 ex. Evidență hotărâri
1 ex. DAPL
1 ex. Direcția tehnică
1 ex. Direcția economică
1 ex. Comp. financiar contabilitate
1 ex. Compartimentul impozite și taxe
1 ex. Cabinet primar
1 ex. Afișaj

Red./Dact. D.S.

REGULAMENT CADRU
privind repartizarea, închirierea și schimbul de locuințe din fondul locativ
administrat de UAT Cisnădie

Capitolul I

GENERALITĂȚI

Art. 1. Obiectul prezentului regulament îl constituie reglementarea cadrului general privind repartizarea, închirierea și schimbul de locuințe din fondul locativ administrat de UAT Cisnădie, cu excepția locuințelor construite de ANL.

Art. 2. La elaborarea prezentului regulament au fost avute în vedere și respectate următoarele acte normative:

- Legea nr. 114/1996 - Legea locuinței cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1275/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice privind punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare, actualizată;
- O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, actualizată;
- H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului sau unităților administrative - teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenții și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome;
- Legea nr. 84/2008 pentru aprobarea OUG nr. 74 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari;
- Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 20/1996 pentru stabilirea normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului cu modificările și completările ulterioare;

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

- **principiul transparenței** - locuințele se repartizează și se închiriază pe baza listei de priorități, aprobată de Consiliul Local al Orașului Cisnădie, în condițiile prevăzute de lege;
- **principiul obiectivului major** - administrarea locuințelor din fondul locativ de stat aparținând domeniului public și privat al orașului constituie un obiectiv major, de interes local pe termen lung al administrației publice locale;
- **principiul egalității și nediscriminării** - accesul liber și neîngrădit la locuințe este un drept al fiecărui cetățean care îndeplinește condițiile prevederilor legale în materie. În același timp, accesul nediscriminatoriu la locuințe presupune ca și în repartizarea, închirierea,

schimbul de locuințe din fondul locativ al UAT Cisnădie să se ia în considerare evitarea discriminării sau marginalizării precum și nevoile specifice ale anumitor persoane, pentru a preîntâmpina cazurile de discriminare indirectă.

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

- **persoana marginalizată:** - persoana care beneficiază de venit minim garantat sau face parte dintr-o familie beneficiară de venit minim garantat și se află în una din următoarele situații:

- nu are loc de muncă;
- nu are locuință în proprietate;
- locuiește în condiții improprii;
- are unul sau mai mulți copii în întreținere sau face parte dintr-o familie cu mai mulți copii în întreținere;

- este persoana vârstnică fără susținători legali;
- are în întreținere o persoană încadrată în categoria persoanelor cu handicap grav, accentuat ori invaliditate gradul I sau II;

- a executat o pedeapsă privativă de libertate.

- **persoana cu handicap:** acea persoană căreia mediul social, neadaptat deficiențelor sale fizice, senzoriale, psihice, mentale, împiedică total sau îi limitează accesul la șanse egale la viața socială, potrivit vârstei, sexului, factorilor materiali, sociali și culturali proprii necesitând măsuri de protecție specială în sprijinul integrării ei sociale și profesionale;

- **persoana vârstnică:** persoana care a împlinit vârsta de pensionare stabilită prin lege;

- **familie:** soțul și soția sau soțul, soția și copiii lor necăsătoriți, părinții soților, precum și ginerii, nurerile și copiii acestora, dacă locuiesc și gospodăresc împreună. Sunt asimilate termenului de familie și persoana necăsătorită care locuiește împreună cu copiii aflați în întreținerea sa precum și cuplul necăsătorit, cu copiii lor și ai fiecăruia dintre ei, care locuiesc și gospodăresc împreună;

- **copil:** copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul adoptat, precum și copilul încredințat unuia sau ambilor soți, aflat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela sau curatela.

- **persoana singură:** persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, care locuiește și se gospodărește singură;

- **familie monoparentală:** este familia formată din persoana singură și copiii în vârstă de până la 18 ani aflați în întreținere și care locuiesc împreună cu aceasta;

- **locuință:** construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

- **lista de priorități:** document întocmit pe baza criteriilor și condițiilor aprobate potrivit prezentului regulament, prin care se atribuie solicitanților, cu chirie, locuințele disponibile;

- **comisie:** comisia numită prin hotărâre a Consiliului Local, respectiv dispoziție a primarului formată din funcționari și specialiști din compartimentele cu atribuțiuni în domeniile administrativ, social și juridic precum și consilieri locali, care analizează solicitările de locuințe, acordă punctajul potrivit criteriilor de ierarhizare, întocmește listele de priorități și de atribuire a locuințelor disponibile pentru închiriere și analizează/ avizează solicitările de schimburi de locuințe.

Aceasta poate analiza orice dosar aflat pe listele de priorități, la cererea solicitantului, luând în considerare situația locativă ivită după analizarea dosarului și în funcție de starea de risc social a solicitantului rezultată în urma efectuării unei anchete sociale de către Direcția

de Asistență Socială Cisnădie. Urmare a celor constatate, Comisia de analizare a cererilor privind repartizarea și schimbul locuințelor din fondul locativ administrat de UAT Cisnădie poate propune motivat atribuirea în regim de urgență a unui spațiu social.

- **contract de închiriere:** actul juridic prin care se stabilesc drepturi și obligații ale proprietarului și chiriașului privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței.

- **criteriu:** ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuințe (condiții de locuit, venitul net al familiei, numărul de copii ai familiei, starea sănătății, etc.).

Capitolul II

CONSTITUIREA ȘI ADMINISTRAREA FONDULUI DE LOCUINȚE DIN FONDUL LOCATIV DE STAT AL ORAȘULUI CISNĂDIE DESTINATE ÎNCHIRIERII

Art. 5. Fondul locativ al UAT Cisnădie se constituie prin una dintre următoarele modalități:

- realizarea de construcții noi, în condițiile legii;
- reabilitarea unor construcții existente, în condițiile legii;
- schimbarea destinației unor imobile din aceea de spațiu cu altă destinație în spațiu cu destinație de locuință;
- donații;
- alte surse potrivit legii.

Art. 6. Dezvoltarea construcțiilor de locuințe se va face numai pe terenurile aflate în proprietatea publică ori privată a UAT Cisnădie, cu respectarea documentațiilor de urbanism legal aprobate și cu asigurarea utilităților și dotărilor edilitare necesare condițiilor de locuit.

Art. 7. Locuințele destinate închirierii în condițiile Legii 114/1996 sunt administrate de Consiliul Local al orașului Cisnădie.

Art. 8. Evidența inventarului și urmărirea modului de folosință a unităților locative se realizează de către Compartimentul administrarea locuințelor și spațiilor cu altă destinație (C.A.L.S.) din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

Art. 9. Urmărirea comportării în timp a construcțiilor, evidența eventualelor intervenții la ele sau părți din acestea se va face de către Arhitectul Șef din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

Art. 10. Locuințele destinate închirierii în condițiile Legii 114/1996 se înregistrează în contabilitatea unității administrativ-teritoriale Oraș Cisnădie, cu respectarea prevederilor legale în materie și se supun procedurilor de reevaluare și amortizare.

Capitolul III

ÎNCHIRIEREA ȘI PROCEDURA DE ATRIBUIRE A LOCUINȚELOR DIN FONDUL LOCATIV ADMINISTRAT DE UAT CISNĂDIE

Art. 11. Închirierea locuințelor în orașul Cisnădie se face în baza solicitărilor cetățenilor orașului Cisnădie și a actelor justificative anexate potrivit **Anexei nr. 2** la prezentul Regulament.

Art. 12. (1) Analizarea cererilor/dosarelor, verificarea acestora și întocmirea listei de priorități, se va face de către Comisia de analizare a cererilor privind repartizarea și schimbul locuințelor din fondul locativ administrat de UAT Cisnădie, ce va avea

următoarea componență:

1. Președinte – persoana din aparatul de specialitate a Primarului
2. Secretar - persoana din aparatul de specialitate a Primarului
3. Membru - persoana din aparatul de specialitate a Primarului
4. Membru - consilier local
5. Membru - consilier local
6. Membru - consilier local
7. Membru - consilier local

(2) Desemnarea consilierilor locali în calitate de membri ai comisiei de analizare a cererilor privind repartizarea și schimbul de locuințe din fondul locativ administrat de UAT Cîsnădie se face în ședința consiliului local în care se aprobă Regulamentul privind repartizarea, închirierea și schimbul de locuințe din fondul locativ administrat de UAT Cîsnădie, prin vot secret, cu ușile închise.

(3) Procesul verbal în care se consemnează rezultatul desemnării reprezentanților consiliului local în comisie va fi înaintat Primarului Orașului Cîsnădie în vederea emiterii dispoziției privind componența finală a comisiei de analizare a cererilor privind repartizarea și schimbul de locuințe din fondul locativ administrat de UAT Cîsnădie.

(4) Principalele atribuții ale Comisiei privesc analizarea solicitărilor de locuințe adresate autorității locale, stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe și repartizarea acestora, stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuințele precum și corespondența cu solicitanții.

(5) Comisia numită la art. 12 alin. (1) are, potrivit prezentului regulament, următoarele atribuții:

a) verifică și analizează cererile și documentele justificative necesare în analiza dosarelor depuse în vederea acordării de locuințe destinate închirierii;

b) stabilește criteriile și sistemul de punctare în baza cărora se repartizează locuințele destinate închirierii;

c) verifică, analizează și avizează, în baza documentelor justificative, cererile de schimbare a locuinței repartizate inițial, respectiv schimbul de locuință între titularii ai contractelor de închiriere sau cu o locuință vacantă de aceeași categorie, pentru motive temeinic justificate;

d) verifică, analizează și avizează cererile de atribuire a spațiilor disponibile în cadrul aceleiași unități locative, respectiv solicitările de extindere a spațiului închiriat deținut, pentru motive temeinic justificate;

e) întocmește și actualizează, anual, până la data de 01 noiembrie a anului în curs, lista solicitanților care îndeplinesc criteriile și au acces la locuințe destinate închirierii din fondul locativ al UAT Cîsnădie sau aflate în administrare; formulează propuneri privind ordinea și modul de soluționare a cererilor de locuință;

f) cererile depuse în decursul anului până la data de 01 noiembrie vor fi analizate de către comisie pentru anul în curs, iar cele depuse după data de 01 noiembrie vor fi analizate anul următor;

g) face propuneri privind repartizarea de locuințe solicitanților care îndeplinesc criteriile și figurează înscrși în listele privind ordinea de prioritate a soluționării cererilor;

h) poate efectua verificări în teren în vederea soluționării unor solicitări sau rezolvării unor situații deosebite;

i) analizează în vederea soluționării orice problemă care privește repartizarea locuințelor;

j) îndeplinește orice alte atribuții stabilite prin acte normative în vigoare și hotărâri ale consiliului local, dacă acestea au legătură cu activitatea desfășurată.

k) convocarea în ședință a membrilor comisiei se face de către secretarul comisiei, la

solicitarea președintelui sau a unei treimi din numărul membrilor acesteia, cu 3 zile înainte de data programată pentru desfășurarea ședinței, dată la care se comunică și ordinea de zi și materialele necesare desfășurării activității.

1) Comisia este legal constituită în prezența a două treimi din numărul membrilor, hotărârile se adoptă cu votul majorității membrilor prezenți, iar prezența/ participarea membrilor Comisiei Sociale la ședințele de lucru ale acesteia este obligatorie; se poate absenta doar din motive temeinic justificate cu aducerea la cunoștința președintelui comisiei de îndată, a motivului care determină imposibilitatea participării.

(6) Dezbaterile din ședință se notează într-un Registru special de procese -verbale semnat de președintele de ședință și de membrii prezenți, unde se vor menționa: numele membrilor prezenți, motivele privind admiterea/respingerea cererilor de acordare a unei locuințe, votul membrilor.

(7) Secretarul comisiei întocmește actele de secretariat și răspunde de veridicitatea proceselor verbale de la fiecare ședință, cat și de păstrarea în bune condiții a Registrului special.

Art. 13 Întrunirile Comisiei pot avea loc la sediul Primăriei Orașului Cisnădie din or. Cisnădie Piața Revoluției nr. 1 jud. Sibiu, online pe platforma Microsoft Teams precum și în format hibrid. În astfel de situații, votul se exprimă prin ridicarea mâinii sau prin apel nominal efectuat de președintele de ședință.

Art. 14. Cererile - model **Anexa nr. 1** din prezentul regulament pentru locuințele din fondul locativ, se vor depune la Centrul de Informare Clienți (registratura Primăriei or. Cisnădie) cu sediul în or. Cisnădie Piața Revoluției nr. 1 jud. Sibiu sau la adresa de email primarie@cisnadie.ro însoțite de documentele justificative prevăzute în **Anexa nr. 2**. Documentațiile transmise prin intermediul poștei electronice vor purta obligatoriu semnătura electronică.

Art. 15. (1) Lista solicitanților, precum și dosarele complete ale acestora, vor fi înaintate comisiei de repartizare a locuințelor care va proceda la verificarea criteriilor privind accesul la locuințe și la stabilirea punctajului aferent fiecărui dosar, în baza criteriilor de ierarhizare în repartizarea locuințelor destinate închirierii din fondul locativ al UAT Cisnădie.

(2) Lista cu punctajele menționate la alin. 1, va fi afișată în condițiile prezentului regulament (respectiv pe Site-ul oficial al Primăriei or. Cisnădie și la avizierul Primăriei or. Cisnădie) și va cuprinde numărul dosarului, anul depunerii cererii, ziua și luna precum și totalul punctajului cumulat.

(3) Contestațiile cu privire la punctajele obținute și afișate se vor depune la sediul instituției Primăria or. Cisnădie - Centrul de informare cetățeni (registratura Primăriei or. Cisnădie), în termen de 5 zile lucrătoare de la afișarea acestora.

(4) Contestațiile vor fi soluționate în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora de către comisia de soluționare a contestațiilor.

(5) Comisia de soluționare a contestațiilor, va avea următoarea componență :

1. Președinte - persoana din aparatul de specialitate a Primarului
2. Secretar - persoana din aparatul de specialitate a Primarului
3. Membru - persoana din aparatul de specialitate a Primarului
4. Membru - consilier local
5. Membru - consilier local
6. Membru - consilier local
7. Membru - consilier local

Nominalizarea membrilor comisiei se va face prin Dispoziția primarului (conf. art. 14 din H. G. nr. 962/2001).

(6) Desemnarea consilierilor locali în calitate de membri ai comisiei de soluționare a contestațiilor se face în ședința consiliului local în care se aprobă Regulamentul privind repartizarea, închirierea și schimbul de locuințe din fondul locativ administrat de UAT Cisnădie, prin vot secret, cu ușile închise.

(7) Procesul verbal în care se consemnează rezultatul desemnării reprezentanților consiliului local în comisie va fi înaintat Primarului Orașului Cisnădie în vederea emiterii dispoziției privind componența finală a comisiei de soluționare a contestațiilor.

(8) După soluționarea contestațiilor se întocmește lista de priorități, listă ce va fi supusă spre aprobare Consiliului Local al Orașului Cisnădie.

(9) După aprobarea de către Consiliul Local al Orașului Cisnădie a listei de priorități, comisia de repartizare a locuințelor, în baza hotărârii Consiliului Local, va întocmi pentru fiecare solicitant în parte repartiția.

(10) În termen de 10 zile lucrătoare solicitantul căruia i-a fost emis ordinul de repartiție are obligația de a se prezenta la sediul instituției Primăria or. Cisnădie în vederea încheierii contractului de închiriere. În cazul în care documentele dosarului solicitantului sunt mai vechi de 90 de zile, acesta are obligația reînnoirii lor.

(11) Compartimentul administrarea locuințelor și spațiilor cu altă destinație (C.A.L.S.) din cadrul Direcției Tehnice va proceda la întocmirea contractelor de închiriere în baza repartițiilor primite de la comisia de repartizare.

Art. 16 (1) Lista prevăzută la art.15 alin. 1, se reface ori de câte ori este cazul, dacă în anul respectiv urmează să se predea locuințe și rămân vacante. Pentru refacerea listei solicitanților se iau în considerare dosarele actualizate cu actele justificative. În cazul în care solicitările au o vechime mai mare de 90 de zile, solicitanții vor depune la dosar documentele actualizate sau vor completa dosarul cu documente noi în cazul în care au intervenit modificări în statutul social, situația veniturilor ori starea de sănătate a solicitantului/membrilor familiei.

(2) Pentru solicitanții, care nu pot beneficia de repartizarea unei locuințe în limita fondului disponibil din anul respectiv, repartiția în anul următor este condiționată de reconfirmarea până la data de 1 noiembrie a anului în curs pentru cererile depuse în anul anterior.

Dosarele fără reconfirmări anuale vor fi clasate.

La data reconfirmării cererii dosarul va fi actualizat cu documente de dată recentă după cum urmează:

- adeverință pe numele titularului cererii eliberată de la locul de muncă cu precizarea venitului net/lună;

- adeverință pe numele fiecărui membru de familie eliberată de la locul de muncă din care să rezulte venitul net/lună sau adeverința de venit eliberată de ANAF din care să rezulte venitul net provenit din alte surse sau că nu înregistrează venituri;

- declarație pe propria răspundere a titularului cererii/dosarului prin care reconfirmă îndeplinirea tuturor criteriilor de acces la o locuință și că nu s-a schimbat nimic din momentul depunerii dosarului;

Orice modificare intervenită în statutul solicitantului va fi adusă la cunoștința comisiei prin depunerea documentelor doveditoare în acest sens în termen de 30 de zile de la momentul modificării statutului.

Solicitantul care la momentul atribuirii locuinței nu deține un loc de muncă, are obligația ca în maxim 12 luni să prezinte proprietarului/administratorului un document (adeverința) din care să reiasă că a obținut un loc de muncă, sub sancțiunea rezilierii contractului.

Art.17 (1) Locuințele din fondul locativ administrat de UAT Cisnădie vor fi atribuite persoanelor care totalizează cel mai mare punctaj, în ordine descrescătoare începând de la cel

mai mare punctaj obținut.

(2) În vederea asigurării unei gestionări eficiente și echitabile a fondului locativ, lista de priorități se defalcă în funcție de tipurile de locuințe disponibile la data repartizării (garsoniere, apartamente cu una, două sau mai multe camere, locuințe adaptate pentru persoane cu dizabilități).

(3) Defalcarea listei se realizează fără modificarea ordinii stabilite prin punctaj, având exclusiv rolul de a corela necesarul locativ al solicitanților cu structura locuințelor existente în fondul locativ administrat de unitatea administrativ-teritorială.

(4) Atribuirea locuințelor se efectuează în ordinea descrescătoare a punctajului obținut, în limita fondului de locuințe disponibile, conform prevederilor prezentului regulament.

(5) Măsura defalcării listei este justificată legal și administrativ prin necesitatea respectării principiilor de legalitate, transparență, tratament egal și nediscriminare, prevăzute la art. 5 alin. (2) și art. 8 din Codul administrativ, precum și de obligația autorităților publice locale de a gestiona fondul locativ în funcție de categoriile de locuințe existente și de nevoile sociale constatate.

(6) În aplicarea prezentului articol, comisia de analiză a cererilor pentru locuințe întocmește un referat de justificare privind structura și defalcarea listei de priorități, care se anexează la documentația finală de repartizare.

Art.18 Comisia se va întruni în ședințe de lucru ori de câte ori este nevoie, în vederea soluționării tuturor problemelor ce se vor ivi cu privire la locuințele din fondul locativ aparținând domeniului public și privat, conform prevederilor prezentului Regulament și a legislației în vigoare.

Art. 19. Categoriile de persoane îndreptățite să primească o locuință sunt următoarele:

1. familii monoparentale;
2. tineri proveniți din instituțiile de ocrotire socială care au împlinit vârsta de 18 ani;
3. invalizi de gradul I și II, persoane cu handicap grav cu însoțitor;
4. pensionari;
5. veterani și văduve de război;
6. beneficiarii prevederilor Legii nr. 341/2004, Decretul-Lege nr. 118/1990;
7. alte persoane sau familii considerate ca fiind cazuri speciale, pe care le stabilește

Comisia (persoane afectate de dezastre naturale sau incendii, victime ale violenței domestice, victime ale traficului de persoane);

8. persoanele evacuate sau care urmează a fi evacuate din casele naționalizate;
9. oricare altă categorie de persoane îndreptățite conform legii.

Art. 20 (1) Nu pot beneficia de locuințe din fondul locativ administrat de UAT Cisnădie, persoanele/famiiliile care se găsesc în una din următoarele situații:

a) dețin în proprietate o locuință sau alte proprietăți rezidențiale, comerciale, industriale, speciale, agricole, etc.;

b) dețin sau au deținut în proprietate terenuri intravilane sau terenuri mai mari de 1000 mp în extravilan;

c) dețin în proprietate/folosință:

- autoturism/motocicletă cu o vechime mai mică de 10 ani, cu excepția celor adaptate pentru persoanele cu handicap sau destinate transportului acestora sau persoanelor dependente, și cu excepția persoanelor cu dizabilități, beneficiare ale Legii nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată cu modificările și completările ulterioare;

- două sau mai multe autoturisme și/sau motociclete cu o vechime mai mare de 10 ani;

- autovehicule: autoutilitare, autocamioane de orice fel cu sau fără remorci, rulote, autobuze, microbuze, remorci având MMA mai mare de 750 kg;
 - utilaje agricole: tractor, combină autopropulsată, excavator, macara, volă, etc., bunuri mobile utilaje și echipamente tehnologice, etc;
 - d) au datorii la bugetul local al UAT Cisnădie;
 - e) au beneficiat și/sau beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
 - f) dețin, în calitate de chiriași o altă locuință din fondul locativ al UAT Cisnădie și nu se încadrează în prevederile art. 19 pct. 8 din prezentul Regulament;
 - g) nu au domiciliul stabil în Orașul Cisnădie (cu excepția persoanelor care provin din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani și a celor care au loc de muncă în or. Cisnădie);
 - h) au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990;
 - i) au fost evacuați din imobile proprietatea domeniului public sau privat al UAT Cisnădie sau contractul de închiriere a fost reziliat din motive imputabile acestora (pentru nerespectarea clauzelor din contracte de închiriere încheiate în urmă cu cel puțin 10 ani);
 - j) solicitanții care au refuzat pentru motive clar nejustificate atribuirea unei locuințe.
- În acest caz solicitantul va fi exclus din lista de cereri.

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

Art. 21. La determinarea venitului net mediu lunar pe membru de familie se au în vedere:

- veniturile de natură salarială;
- ajutorul social;
- indemnizația pentru îngrijire copil (pâna la 2 ani);
- pensiile pentru limita de vârstă, boală, invaliditate, de urmaș, etc;
- alte venituri realizate în condițiile legii, inclusiv venituri din instrumente de economisire bancare și nebankare, criptomonede, metale și pietre prețioase, obiecte de valoare, etc., de orice fel și sub orice formă a căror valoare să nu depășească contravaloarea a 12 salarii minime nete/economie;

Venitul mediu net lunar pe persoană se stabilește în baza declarației de venituri și a actelor doveditoare, potrivit legii.

Art. 22 (1) La stabilirea ordinii de ierarhizare a cererilor solicitărilor de locuințe se vor avea în vedere în mod cumulativ următoarele:

- a) condițiile de locuit ale solicitanților;
- b) numărul copiilor, al persoanelor aflate în întreținere și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul;
- c) starea sănătății solicitantului sau a unor membri ai familiei acestuia;
- d) vechimea cererii;
- e) venitul mediu net lunar pe membru de familie;
- f) dovada faptului că membrii minori din contractul de închiriere urmează o formă de învățământ obligatorie (adeverință de la unitatea de învățământ);

(2) Comisia formulează propuneri, cu rol consultativ, pe care le înaintează, spre aprobare, Consiliului Local al Orașului Cisnădie, autoritate căreia îi aparține decizia cu privire la propunerile astfel formulate.

(3) Propunerile Comisiei privind modul de soluționare a cererilor de locuințe se materializează în liste de priorități, respectiv, liste de repartizare a locuințelor destinate închirierii; lista de priorități se întocmește pe baza dosarelor nou depuse și a dosarelor nesoluționate din anii anteriori, actualizate anual până la data de 01 noiembrie a anului în

curs.

Art. 23 În situația constatării unor neconcordanțe între documentele anexate la cerere și situația de fapt sau declarațiile neadeverate de natură să afecteze poziția titularului în lista de solicitare, Comisia va stabili:

- a) amânarea repartizării locuinței;
- b) anularea poziției din lista de solicitări;
- c) respingerea cererii.

Art. 24 Direcția de Asistență Socială din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie verifică în teren situația locativă a solicitantului ori de câte ori este nevoie și întocmește, la solicitarea Comisiei, anchete sociale pe care le transmite acesteia.

Art. 25 (1) Închirierea locuințelor se face pe baza contractului de închiriere încheiat pe o perioadă determinată (5 ani de zile), între proprietarul/administratorul fondului locativ și chiriaș, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional.

(2) Prelungirea termenului contractual și încheierea actului adițional la contractul de închiriere este condiționată de îndeplinirea tuturor criteriilor de acces la locuință și a tuturor celorlalte condiții de eligibilitate stabilite prin prezentul regulament la repartizarea locuințelor. Neprezentarea documentelor doveditoare în sensul celor de mai sus concomitent cu cererea de prelungire atrage respingerea acesteia din urmă de către comisia de verificare.

(3) La momentul încheierii actului adițional, chiriașul trebuie să facă dovada plății la zi a chiriei și a tuturor obligațiilor financiare derivate din încheierea contractului inclusiv a facturilor pentru utilități.

Contractul de închiriere va cuprinde în principal:

- a) adresa locuinței care face obiectul închirierii;
- b) suprafața locativă și dotările folosite în exclusivitate și în comun;
- c) suprafața curților și a grădinilor folosite în exclusivitate sau în comun;
- d) valoarea chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia și modul de plată;
- e) suma plătită în avans în contul chiriei;
- f) locul și condițiile în care se realizează primirea și restituirea cheilor;
- g) obligațiile părților pentru folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului;
- h) obligațiile chiriașului cu privire la plata cheltuielilor de întreținere și utilități publice (energie electrică, apă, canalizare, coșerit, gunoi, etc), inclusiv obligația de locuire continuă a spațiului închiriat de către titularul contractului și a membrii familiei acestuia înscrși în contract precum și obligația de a permite reprezentanților proprietarului/administratorului să inspecteze starea imobilului atunci când există suspiciuni privind utilizarea neadecvată a acestuia;
- i) inventarul obiectelor și al dotărilor aferente;
- j) durata închirierii;
- k) condițiile privind folosința exclusivă și în comun a părților aflate în coproprietate;
- l) persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului de închiriere;
- m) alte clauze convenite între părți în condițiile legii;
- n) un proces-verbal de predare-primire cu descrierea condițiilor la fața locului, inclusiv pe suport fotografic.

Art. 26 În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

Art. 27 Contractul de închiriere se reziliază în următoarele situații:

- a) la cererea chiriașului cu obligația acestuia de a notifica proprietarul/administratorul fondului locativ în prealabil, cu respectarea unui termen de notificare de 60 de zile;
- b) la cererea proprietarului/administratorului fondului locativ, dacă:

- chiriașul nu a achitat chiria sau cheltuielile de întreținere pe 3 luni;
- chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, instalațiilor ori altor bunuri aferente acestora sau a înstrăinat părți din acestea;
- chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urma le-a îngaduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință, au un comportament care face imposibilă conviețuirea, ori împiedică folosirea normală a locuinței, fapte dovedite în baza unor procese-verbale încheiate de autoritățile competente;
- chiriașul nu a respectat clauzele contractului de închiriere;
- 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 activitatea;

Art. 28 (1) În cazul decesului titularului contractului de închiriere, ori a părăsirii locuinței de către acesta, precum și în cazul titularului de contract, nerezident, care fără a fi detașat, nu a mai folosit locuința mai mult de 90 de zile, fără întrerupere, închirierea poate continua, cu respectarea condiției prevăzute de art. 1834 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, după caz, cu următoarele categorii de persoane:

- a) în beneficiul soțului/soției dacă a locuit împreună cu titularul;
- b) în beneficiul descendenților sau ascendenților dacă au locuit împreună cu titularul contractului de închiriere și au fost înscrși în contract;
- c) în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

(2) Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, ori de la împlinirea termenului de 90 de zile de nefolosire neîntreruptă a locuinței, dacă persoanele îndreptațite prin lege nu au solicitat locuința.

Art. 29. Evacuarea chiriașului se va face în următoarele situații:

- la expirarea duratei pentru care a fost încheiat contractul, chiriașul are obligația să evacueze locuința și să restituie locuința care face obiectul contractului în starea corespunzătoare de întrebuințare potrivit destinației stabilite;
- la expirarea termenului de 90 de zile de nefolosire neîntreruptă a locuinței;

În situația în care chiriașul nu restituie locuința, acesta va fi evacuat în condițiile legii, iar toate costurile privind evacuarea se vor afla în sarcina chiriașului.

În cazul în care locatarul își încalcă obligațiile contractuale, locatarul va notifica locatarului intenția de reziliere a contractului pentru nerespectarea obligației contractuale (cu precizarea explicită a obligației încălcate). Locatarul are la dispoziție un termen de 30 de zile lucrătoare pentru îndepărtarea cauzelor care au stat la baza notificării de reziliere, termen calculat de la primirea notificării, în conformitate cu prevederile legale.

Art. 30. În cazul în care au fost făcute cel puțin 3 (sesizari) către instituțiile de drept cu privire la comportamentul chiriașilor care fac imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței, Compartimentul administrare locuințe și spații cu altă destinație, ia act de procesele verbale de constatare și dispune rezilierea contractului de închiriere în vederea evacuării chiriașului.

Art. 31 (1) Chiriașii nu pot subînchiria locuințele, nu pot transmite dreptul de folosință asupra acestora altor persoane, și nu pot schimba destinația lor sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz.

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

Capitolul IV

PROCEDURA ȘI CONDIȚIILE DE EFECTUARE A SCHIMBULUI DE LOCUINȚE DIN FONDUL LOCATIV ADMINISTRAT DE UAT CISNĂDIE

Art. 32. Chiriașii unei locuințe nu pot beneficia de atribuirea altei locuințe din fondul locativ, cu excepția situației prevăzute la art. 19 alin. 8 din prezentul regulament.

(1) În cazul în care proprietarul/administratorul fondului locativ constată că un chiriaș dispune de un spațiu excedentar, sau o unitate locativă pentru care nu poate suporta chiria și cheltuielile de întreținere, dovedite prin întârzieri repetate și sume mari restante, raportate la veniturile familiei, se poate dispune schimbul de locuință cu un spațiu adecvat și cheltuieli suportabile.

Schimbul de locuință, în cazul descris la alin. 1, se va putea realiza la data prelungirii contractului sau în cazuri excepționale, pe parcursul derulării acestuia.

(2) La cerere, titularii de contracte de închiriere pot face între ei schimb de locuințe, în cazuri temeinic justificate, conform următoarei proceduri:

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) dacă se face dovada că titularul contractului sau unul dintre membrii familiei (soț/soție, copii) prezintă gradul de invaliditate sau gradul de handicap grav, situații ivite după repartizarea locuinței pentru care se dorește efectuarea schimbului.

Art. 33 (1) Cererile - model Anexa nr. 3 - privind schimbul de locuințe se depun la se vor depune la Centrul de Informare Clienți (registratura Primăriei or. Cisnădie) cu sediul în or. Cisnădie Piața Revoluției nr. 1 jud. Sibiu sau la adresa de email primarie@cisnadie.ro, însoțite de următoarele documente justificative prevăzute în - **Anexa nr. 4:**

a) declarații pe proprie răspundere ale ambilor titulari ai contractelor de închiriere, cât și a membrilor majori ai familiilor, care solicită schimbul, din care să reiasă acordul acestora privind permutarea gratuită a posesiei și folosinței locuințelor;

b) declarație autenticată la data depunerii cererii din care să rezulte că nici titularul contractului nici membrii familiei acestuia (soț/soție, copii) nu dețin o locuință în proprietate și nu sunt beneficiarii unei alte locuințe închiriate pe raza Orașului Cisnădie cu excepția locuinței ce face obiectul schimbului;

c) adeverințe de la asociațiile de proprietari/locatari care să certifice faptul că nu se înregistrează debite din neachitarea cheltuielilor comune (pentru locuințele aflate în imobilele unde sunt constituite asociații de proprietari sau de locatari);

d) avizul furnizorilor de utilități (energie electrică, gaz, apă, salubritate) care să ateste faptul că nu se înregistrează restante în evidența acestora sau că eventualele restante au fost eșalonate într-un plan comun agreeat;

e) orice alte acte pe care proprietarul/administratorul locuinței le va considera a fi necesare în soluționarea cererii.

(2) Cererea privind schimbul de locuințe cu actele justificative se aprobă după ce se verifică întreaga documentație de către Compartimentul administrare locuințe și spații cu altă destinație și se întocmește un referat din care să rezulte legalitatea și oportunitatea cererilor. Compartimentul poate face propuneri de aprobare ori respingere. Referatul se vizează de către Primarul Orașului Cisnădie.

(3) Cererile, însoțite de actele prevăzute la alin.1 din prezentul regulament se transmit, de îndată, Comisiei pentru analizarea cererilor de repartizare a locuințelor din fondul locativ

aparținând domeniului public și privat al UAT Cisnădie.

(4) În maximum 5 zile de la primirea documentațiilor, președintele Comisiei de analizare a cererilor privind repartizarea și schimbul locuințelor din fondul locativ aparținând domeniului public și privat al orașului Cisnădie convoacă ședința întocmindu-se în acest sens un proces verbal.

(5) Comisia lucrează valabil cu participarea a cel puțin 2/3 din membrii și ia hotărâri cu votul a jumătate plus unu din cei prezenți.

(6) La lucrările comisiei pot fi invitate și alte persoane, inclusiv solicitanții.

(7) După verificarea și analizarea documentelor se întocmește un proces verbal semnat de toți membrii comisiei. Procesul verbal va conține obligatoriu una dintre cele două formulări: "avizează favorabil schimbul de locuințe între..." sau "avizează nefavorabil schimbul de locuințe între..."

(8) Procesul verbal al comisiei se transmite, Primarului Orașului Cisnădie care înaintează Consiliului Local al Orașului Cisnădie proiectul de hotărâre privind schimbul de locuințe. Modificarea obiectului contractului de închiriere se va face prin încheierea unui nou contract de închiriere ce va avea ca obiect noua locuință.

(9) Se interzic schimburile de locuințe pe baza unor înțelegeri care pot presupune obținerea de beneficii cu titlu oneros, sub sancțiunea pierderii locațiunii de către ambii titulari ai contractelor de închiriere.

Capitolul V

ÎNȚREȚINEREA LOCUINȚELOR DIN FONDUL LOCATIV ADMINISTRAT DE UAT CISNĂDIE

Art. 34 Obligațiile proprietarului/administratorului fondului locativ privind întreținerea locuințelor sunt reglementate de dispozițiile art. 1786 - 1795 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, coroborate cu prevederile HG nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 și constau în principal din:

- a) predarea locuinței către chiriaș în stare normală de folosință;
- b) luarea de măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- c) întreținerea în bune condiții a elementelor structurii de rezistență a clădirii, a elementelor de construcții exterioare a clădirii (acoperiș, fațade, împrejmuiri);
- d) întreținerea în bune condiții a elementelor de instalații comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, canalizare, instalații de încălzire centrală, instalații electrice etc.)

Art. 35 Obligațiile chiriașului privind întreținerea locuinței sunt reglementate de asemenea de dispozițiile art. 1796 - 1804 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, coroborate cu prevederile HG nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 și constau în principal din:

- a) efectuarea lucrărilor de întreținere-reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații aflate în folosință exclusivă;
- b) repararea sau înlocuirea elementelor 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, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în

comun elementele de construcții, de instalații, obiectele și dotările aferente;

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

d) să predea proprietarului locuința în stare normală de folosință la eliberarea acesteia.

Art. 36 (1) Întreținerea locuinței de către proprietar potrivit obligațiilor sale prevăzute în prezentul regulament și în lege se realizează prin executarea de lucrări de reparații capitale și/sau consolidări.

(2) Lucrările menționate la alin. (1) se aprobă de către Consiliul Local al Orașului Cisnădie pe baza programelor de lucrări iar executarea acestora este condiționată de asigurarea resurselor de la bugetul local.

Art. 37 (1) Executarea unor lucrări, de către chiriaș, care revin în sarcina proprietarului se face pe baza următoarelor documente:

- solicitare scrisă a chiriașului;
- evidențierea lucrărilor care se doresc a fi executate de către chiriaș;
- acordul scris al proprietarului;

(2) Valoarea lucrărilor executate de chiriaș și care ar fi revenit în sarcina proprietarului se achită acestuia în baza devizului și a facturilor prezentate.

Art. 38 Prevederile prezentului capitol se completează cu dispozițiile actelor normative în vigoare privind realizarea, închirierea, întreținerea, exploatarea și administrarea locuințelor.

Art. 39 Persoanele care au ocupat abuziv o locuință aflată în proprietatea /administrarea Statului Român/Orașului Cisnădie sau au fost evacuate pe cale judecătorească pentru neplata cheltuielilor cu titlu de chirie, întreținere/utilități, au predat locuința, ori din alte motive prevăzute de lege, pierd dreptul de a mai solicita o altă locuință din fondul locativ al UAT Cisnădie.

Art. 40 Chiriașii imobilelor ce constituie fondul locativ al UAT Cisnădie, se pot asocia, în condițiile legii, în scopul reprezentării intereselor lor în raporturile cu proprietarul/administratorul fondului locativ, precum și în raporturile cu alte persoane juridice sau persoane fizice.

Art. 41 Modificarea și completarea prezentului regulament se face prin Hotărâre a Consiliului Local al Orașului Cisnădie.

Anexele 1-4 fac parte integrantă din prezentul Regulament.

Anexa nr. 1 la Regulament

Către

Primăria Oraşului Cisnădie

- Compartimentul administrarea locuinţelor şi spaţiilor cu altă destinaţie -

Subsemnatul/a, născut/ă la data de....., având actul de identitate C.I. serianr.....cu domiciliul/reşedinţa actual(ă) în localitatea.....judet.....str.....nr.....bl.....sc.....et.....ap.....nr. telefon.....adresă e-mail..... în calitate de chiriaş/tolerat în spaţiu, proprietarul spaţiului fiind

Starea civilă

Număr de membri în familie..... şi alte persoane aflate în întreţinere

Sunt de profesie cu locul de muncă în localitatea.....la.....(instituţia /societatea/unitatea)

Solicit repartizarea unei locuinţe destinate închirierii din fondul locativ al Oraşului Cisnădie.

Menţionez că nici eu şi nici membrii familiei nu deţinem şi nu am deţinut o altă locuinţă în proprietate şi nu sunt beneficiarul unei alte locuinţe destinată închirierii din fondul locativ al UAT Cisnădie. De asemenea declar că nu am pierdut sub nicio formă dreptul la o locuinţă din fondul locativ.

Data

Semnătura

LISTA CU ACTE JUSTIFICATIVE

pe care solicitanții de locuințe din fondul locativ administrat de UAT Cisnădie trebuie să le prezinte în vederea analizării cererilor/dosarelor

- cerere;
- declarații notariale ale solicitantului și, după caz, ale soției/soțului și ale celorlalți membri majori din familia acestuia (dacă este cazul), din care să rezulte următoarele:
 - a) nu dețin în proprietate o locuință sau alte proprietăți rezidențiale, comerciale, industriale, speciale, agricole, etc.;
 - b) nu dețin și nu au deținut în proprietate terenuri intravilane sau terenuri mai mari de 1000 mp în extravilan;
 - c) nu dețin în proprietate/folosință:
 - autoturism/motocicletă cu o vechime mai mică de 10 ani, cu excepția celor adaptate pentru persoanele cu handicap sau destinate transportului acestora sau persoanelor dependente, și cu excepția persoanelor cu dizabilități, beneficiare ale Legii nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată cu modificările și completările ulterioare;
 - două sau mai multe autoturisme și/sau motociclete cu o vechime mai mare de 10 ani;
 - autovehicule: autoutilitare, autocamioane de orice fel cu sau fără remorci, rulote, autobuze, microbuze, remorci având MMA mai mare de 750 kg;
 - utilaje agricole: tractor, combină autopropulsată, excavator, macara, volă, etc., bunuri mobile utilaje și echipamente tehnologice, etc;
 - d) nu au datorii la bugetul local al UAT Cisnădie;
 - e) nu au beneficiat și/sau beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
 - f) nu dețin, în calitate de chiriași o altă locuință din fondul locativ al UAT Cisnădie și nu se încadrează în prevederile art. 19 pct. 8 din prezentul Regulament;
 - g) nu au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990;
 - h) nu au fost evacuați din imobile proprietatea domeniului public sau privat al UAT Cisnădie sau contractul de închiriere a fost reziliat din motive imputabile acestora (pentru nerespectarea clauzelor din contracte de închiriere încheiate în urmă cu cel puțin 10 ani);
- Certificat fiscal de la Serviciul Impozite și Taxe Locale Cisnădie;
- Acte doveditoare privind veniturile realizate pe ultimele 12 luni pentru fiecare membru de familie major:
 - adeverință cu venitul net;
 - cupon pensie, indemnizație handicap etc.;
 - adeverință de la unitatea de învățământ din care să rezulte faptul că membrii minori din contractul de închiriere urmează o formă de învățământ obligatorie;
 - Copie xerox a actului de identitate al solicitantului și ale membrilor familiei sale (daca este cazul);
 - Copie xerox a actului de naștere al solicitantului și ale membrilor familiei sale (dacă este cazul);
 - Copie xerox a certificatului de căsătorie (dacă este cazul);

- Copie xerox a sentinței de divorț cu mențiunea că a rămas definitivă și irevocabilă (dacă este cazul);
- Copie xerox a sentinței definitive de adopție (dacă este cazul);
- Copie xerox a hotărârii de încredințare sau de instituire de tutelă (dacă este cazul);
- Copie xerox a sentinței judecătorești privind evacuarea, cu mențiunea că a rămas definitivă și irevocabilă (dacă este cazul);
- Copie xerox a certificatelor medicale care atestă boala gravă de care suferă fiecare membru al familiei solicitantului, dacă necesită însoțitor sau o cameră în plus, conform condițiilor stabilite prin OUG nr. 40/1999 și avizată de organele medicale competente (dacă este cazul);

Alte acte considerate de către comisie ca fiind necesare în soluționarea cererii.

Anexa nr. 3 la Regulament

Către, Primăria Oraşului Cisnădie

Subsemnatul având familia compusă din membrii, domiciliat în, str. nr., bl. ..., sc. ap. în calitate de titular al contractului de închiriere nr., solicit aprobarea schimbului de locuință cu numitul, titular al contractului de închiriere nr.

Data

Semnătura

Vizat* _____
CI seria _____, nr. _____
Eliberată la data de _____ de _____

*Se completează de către funcționarul public

- 1) Unități locative ce fac obiectul schimbului;
 - sunt locuințe din fondul locativ aparținând domeniului public și privat al or. Cisnădie
 - nu fac obiectul unui litigiu pe rolul instanțelor judecătorești;
 - titularii cererilor și ceilalți membri ai familiei au domiciliul și locuiesc la adresele pentru care se solicită schimbul;
- 2) Membrii majori ai familiei au consfințit la schimbul de locuință;
- 3) Solicitanții declară ca nu dețin altă locuință cu chirie sau proprietate personală și nici nu sunt în curs de perfectare a unor formulare de achiziționare a unei locuințe proprietate personală;
- 4) Sunt de acord cu aprobarea schimbului, conform celor solicitate.

Verificat** _____

Data _____

**Se va trece numele și prenumele clar, precum și semnătura funcționarului public în fața căruia se completează cererea privind schimbul și care a procedat la verificarea datelor menționate la punctele 1 - 4.

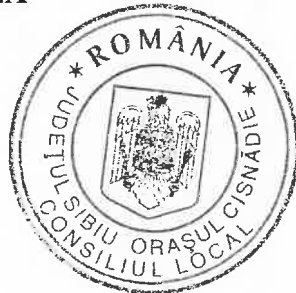
LISTA CU ACTE JUSTIFICATIVE

**PRIVIND SCHIMBUL DE LOCUINȚE DIN FONDUL LOCATIV APARTINÂND
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL ORAȘULUI CISNĂDIE**

- cerere TIP privind schimbul locuinței completată în fața funcționarului public care va proceda la verificarea documentelor menționate mai jos;
- declarații pe proprie răspundere ale membrilor titulari ai contractelor de închiriere cât și ai membrilor majori ai familiei acestora care solicită schimbul, din care să rezulte acordul acestora privind permutarea gratuită a posesiei și folosinței locuințelor, autentificată de notarul public;
- declarație autentificată la data depunerii cererii din care să rezulte că familia solicitantului (soț/soție, copii, alte persoane aflate în întreținere) nu deține locuință în proprietate sau în chirie cu excepția locuinței ce face obiectul schimbului și nu sunt beneficiarii unei alte locuințe destinată închirierii din fondul locativ al UAT Cisnădie;
- adeverințe de la asociațiile de proprietari/locatari care să certifice faptul că nu se înregistrează debite din neachitarea cheltuielilor comune (dacă este cazul);
- avizul furnizorilor de utilități (energie electrică, gaz, apă, salubritate) din care să rezulte faptul că nu se înregistrează restanțe în evidența acestora;
- documentele prevăzute în anexa nr. 2 la prezentul regulament (**Lista cu acte justificative pe care solicitanții de locuințe din fondul locativ administrat de UAT Cisnădie trebuie să le prezinte în vederea analizării cererilor/dosarelor**)
- orice alte acte care se consideră a fi necesare în soluționarea cererii.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VASILE-DORIN MANEA**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
DANIELA-MARIA SZASZ**



CRITERII DE ACCES ȘI DE IERARHIZARE ȘI PUNCTAJUL CARE STĂ LA BAZA ÎNTOCMIRII LISTEI DE PRIORITĂȚI ÎN REPARTIZAREA LOCUINȚELOR DESTINATE ÎNCHIRIERII DIN FONDUL LOCATIV ADMINISTRAT DE UAT CISNĂDIE

Nr. Crt.	CRITERII DE ACCES	
1	Venitul pe membru de familie	
	venit mediu net lunar/persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința.	
2	Nu pot beneficia de locuințe persoanele sau familiile care:	
	Dețin sau au deținut în proprietate terenuri intravilane sau terenuri mai mari de 1000 mp în extravilan; Nu au domiciliul stabil în Orașul Cisnădie (exceptând persoanele care provin dintr-un centru de plasament sau au loc de muncă în UAT Cisnădie); g. prezintă un certificat de atestare fiscală eliberat de către Serviciul Impozite și Taxe de la locul de domiciliu pentru persoanele care au loc de munca în Cisnădie, nu mai vechi de 30 zile, din care rezultă că au datorii la bugetul local și dețin în proprietate : - autoturism/motocicletă cu o vechime mai mică de 10 ani; - două sau mai multe autoturisme și/sau motociclete cu o vechime mai mare de 10 ani; - autovehicule: autoutilitare, autocamioane de orice fel cu sau fără remorci, rulote, autobuze, microbuze, remorci având MMA mai mare de 750 kg; - utilaje agricole: tractor, combină autopropulsată, excavator, macara, volă, etc., bunuri mobile utilaje și echipamente tehnologice, etc;	

Nr. Crt.	CRITERII DE REPARTIZARE	PUNCTAJ	
		STABILIT	ACORDAT
1	SITUAȚIA LOCATIVĂ ACTUALĂ		
1.1	Tolerat în spațiu/fără adăpost	7 puncte	
1.2	Chiriaș în spațiu din fond locativ privat, cu contract valabil, avizat la Administrația Financiară a Mun. Sibiu	10 puncte	
1.3	Suprafața locuibilă deținută (cu chirie, tolerat în spațiu)		
a)	între 15 mp și 18 mp inclusiv	5 puncte	
b)	între 12 mp și 15 mp inclusiv	7 puncte	
c)	între 8 mp și 12 mp inclusiv	9 puncte	
d)	mai mică de 8 mp	10 puncte	

1.4	Persoanele care trebuie să se mute din motive medicale inclusiv motive de dizabilitate	5 puncte	
	Notă: În cazul celor tolerați în spațiu, toată suprafața locativă a imobilului se împarte la numărul total al locatarilor, în care sunt incluși și cei care nu fac parte din familia solicitantului dar care locuiesc în același imobil. În cazul spațiilor locative închiriate, suprafața locativă deținută conform contractului de închiriere se împarte numai la numărul membrilor familiei solicitantului.		
	alte situații deosebite (locuiesc în locuințe improvizate, au carte de identitate provizorie pe raza UAT Cîsnădie, dar fără adresă, sunt găzduiți într-un adăpost de noapte/centru maternal, au rămas fără locuință după divorț sau alte situații deosebite)	10 puncte	
2	NUMĂR DE PERSOANE ÎN ÎNTREȚINERE sau care gospodăresc împreună		
2.1	Copii		
	1 copil	2 puncte	
	mai mult de 1 copil	2 puncte + 1 punct/copil	
2.2	Copil care frecventează o formă de învățământ obligatoriu (cu dovadă)	1 punct/fiecare copil	
2.3	Alte persoane aflate în întreținere indiferent de numărul acestora (cu dovadă)	2 puncte	
4	STAREA DE SĂNĂTATE		
	Boala de care suferă solicitantul sau un alt membru al familiei acestuia ori cel aflat în întreținere		
4.1	Handicap grav și accentuat	3 puncte	
4.2	Handicap mediu și ușor	2 puncte	
4.3	Certificat medical fără încadrare în grad de handicap	1 punct	
4.4	Categoriile de persoane care au dreptul la o cameră în plus	2 puncte	
5	VECHIMEA CERERII SOLICITANTULUI		
5.1	Pentru fiecare an vechime	1 punct/an	
5.2	Beneficiarii unui ordin de repartizare, care refuză locuința atribuită, din alte motive decât cele prevăzute de normele metodologice, vor pierde punctajul pentru vechime.	-	
5.3	Reconfirmarea documentelor solicitate la dosar se face în termen de 1 an de la depunerea primei cereri, dar nu mai târziu de data de 1 noiembrie a anului următor depunerii cererii. Neconfirmarea documentelor la dosar duce la pierderea vechimii.	-	
6	SITUAȚII LOCATIVE SAU SOCIALE DEOSEBITE		
6.1	Tineri proveniți din instituții de ocrotire socială care au împlinit 18 ani	10 puncte	
6.2	Persoane care au adoptat 1 copil sau mai mult de 1 copil	8 puncte + 1 punct/copil	
6.3	Persoane și familii evacuate sau care urmează a fi evacuate în baza Legii 10/2001	5 puncte	
6.4	Familie monoparentală	5 puncte	
6.5	Persoană vârstică fără susținători legali	3 puncte	
6.6	Veterani și văduve de război, beneficiari ai Legii nr. 42/1990 și ai Decretului lege nr. 118/1990	2 puncte	

6.7	Alte familii sau persoane considerate ca și cazuri speciale de către Comisia de analiză în baza anchetei sociale (victime ale violenței domestice, ale traficului de persoane, aflate în situații de excludere socială)	5 puncte	
7	VENITUL MEDIU NET LUNAR/MEMBRU DE FAMILIE		
7.1	Sub 1000 lei	10 puncte	
7.2	Între 1001 – 1500 lei	7 puncte	
7.3	Între 1501 – 2000 lei	4 puncte	
7.4	Între 2001 – 2500 lei	2 puncte	
	Notă: Acest punctaj este valabil pentru persoane singure. La familii cu mai multe persoane se scad câte 200 lei/persoană și apoi se calculează punctajul.		

NOTĂ: În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați în funcție de situația locativă constatată la data efectivă a repartizării locuințelor, având prioritate, numai în acest caz, solicitanții a căror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă.

În cazul în care departajarea nu se poate efectua nici în baza acestor criterii, au prioritate solicitanții care au punctajul cel mai mare acordat pe baza criteriilor cu caracter de protecție socială (număr de copii, starea de sănătate actuală).

Criteriile de ierarhizare prevăzute prin punctaj au în vedere titularul cererii și implicit rezolvarea situației locative a acestuia. În consecință se punctează numai titularul cererii.

În cazul înregistrării unor punctaje egale, solicitanții vor fi departajați în funcție de:

- vechimea cererii solicitantului, luându-se în considerare data efectivă a înregistrării cererii (ziua, luna, anul), având prioritate în acest caz solicitantul care are vechimea mai mare.

- situația locativă constatată la data efectivă a repartizării locuințelor, având prioritate, numai în acest caz, solicitanții a căror situație locativă este, în mod iminent gravă.

Obligații ale beneficiarilor înscrși pe lista de priorități:

1. Persoanele aflate pe lista de priorități aprobată prin hotărâre a Consiliului Local care nu confirmă îndeplinirea, în continuare, a condițiilor care au stat la baza atribuirii locuinței sociale, în termen de 30 de la momentul primirii invitației în acest sens, pierd beneficiul atribuirii locuinței în favoarea următorului înscris pe lista de priorități care confirmă, în ordinea listei anuale aprobate.

2. Persoanele care în termenul de 5 zile lucrătoare de la data vizionării locuinței repartizate, nu acceptă repartiția, pierd beneficiul atribuirii locuinței în favoarea următorului înscris în lista de priorități.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VASILE-DORIN MANEA**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
DANIELA-MARIA SZASZ**

Anexa nr. 3 la Hotărârea Consiliului Local nr. 335/29 decembrie 2025

STRUCTURA pe specialități

a comisiei de analiză a cererilor privind repartizarea și schimbul locuințelor din fondul locativ administrat de UAT Cisnădie și a comisiei de analiză și soluționare a contestațiilor privind modul de atribuire a locuințelor

Comisia de analiză a cererilor de locuințe

1. Președinte – persoana din aparatul de specialitate a Primarului
2. Secretar - persoana din aparatul de specialitate a Primarului
3. Membru - persoana din aparatul de specialitate a Primarului
4. Membru - consilier local
5. Membru - consilier local
6. Membru - consilier local
7. Membru - consilier local

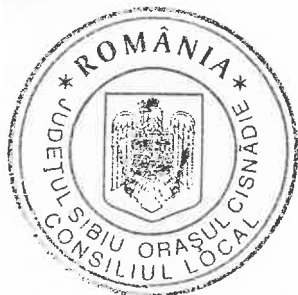
Comisia de analiză și soluționare a contestațiilor

1. Președinte – persoana din aparatul de specialitate a Primarului
2. Secretar - persoana din aparatul de specialitate a Primarului
3. Membru - persoana din aparatul de specialitate a Primarului
4. Membru - consilier local
5. Membru - consilier local
6. Membru - consilier local
7. Membru - consilier local

Notă: Nominalizarea membrilor comisiei se va face prin Dispoziția primarului orașului Cisnădie.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VASILE-DORIN MANEA**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
DANIELA-MARIA SZASZ**



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinația de locuință

În temeiul OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, HCL nr. 335/29 decembrie 2025 privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea, închirierea și schimbul de locuințe din fondul locativ administrat de UAT Cislădie, Legii Nr. 114/1996 - Legea locuinței, O.U.G. Nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe cu modificările și completările ulterioare și Legii nr. 287 din 17 iulie 2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

A intervenit prezentul contract de închiriere, între următoarele părți și în următoarele condiții:

I. PĂRȚI CONTRACTANTE

1.1. Orașul Cislădie, cu sediul în Orașul Cislădie, P-ța Revoluției, Nr. 1, având C.I.F. **4406002**, reprezentat legal prin primar **Mircea Orlățan**, în calitate de **Locatar**;

1.2. _____, cu domiciliul în _____, având codul numeric personal _____, telefon _____, e-mail _____, cod client _____ în calitate de **Locatar**.

II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea spațiului cu destinația de locuință (denumită în continuare locuință), situată administrativ la adresa din _____, în suprafață de _____ mp, compusă din _____ camere și dependințe.

Notă:

*) - pot fi dependințe I: antreu, tindă, verandă, culoar, bucătărie, chicinetă, oficiu, debara, cămară, baie, WC;

***) - pot fi dependințe II: terasă, pivniță, boxă, logie, spălătorie, uscătorie.

Componența locuinței închiriate:

Nr. crt.	Denumirea spațiilor închiriate	Suprafața (mp)	Suprafața exclusivă (mp)	Suprafața comună	Observații

Terenul clădit și neclădit aferent locuinței este în suprafață de _____ mp din care _____ mp teren cu construcții și _____ mp teren liber de construcții/grădină/arabil, etc.

2.2. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită în exclusivitate de chiriaș împreună cu membrii familiei sale - în total, _____ persoane.

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitate	C.N.P.	Loc de munca/sursa veniturilor	Venitul mediu net lunar

2.3. Locuința descrisă în prezentul capitol se predă în stare de folosință corespunzătoare nevoilor și exigențelor locatarului, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire încheiat între părți, care este parte integrantă din prezentul contract.

2.4. Membrii de familie ai locatarului au aceleași drepturi și obligații în legătură cu executarea contractului de închiriere ca și locatarul menționat expres ca titular în contract, fiind ținuți să răspundă în solidar cu privire la oricare dintre obligațiile izvorâte din acesta.

III. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

3.1. Prezentul contract se încheie pe o perioadă de _____ ani, de la data de _____, până la data de _____.

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

În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, locatarul este obligat să părăsească locuința în termen de 30 zile de la expirarea termenului contractual.

3.2. Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru neplata chiriei, a taxei de salubritate sau a oricăror suma rezultate din, sau în legătură cu bunul închiriat la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

IV. CHIRIA ȘI TAXA DE SALUBRITATE. MODALITĂȚI DE PLATĂ ȘI GARANȚII

4.1. Chiria lunară este de _____ lei și se va recalcula anual în conformitate cu prevederile L 114/1996. Valoarea taxei de salubritate se stabilește în conformitate cu hotărârile Consiliului Local al Orașului Cisnădie.

4.2. Pe durata închirierii, cuantumul chiriei va putea fi modificat unilateral de către Proprietar, fără o prealabilă notificare, după cum urmează:

- anual, în funcție de rata inflației comunicată de către Institutul Național de Statistică la fiecare început de an pentru anul trecut;

- în cazul în care Consiliul Local al Orașului Cisnădie stabilește noi tarife pentru categoria de locuințe din care face parte și locuința închiriată.

4.3. Chiria și taxa de salubritate se datorează începând cu data încheierii contractului, iar plata se va efectua până la data de 15 a lunii următoare pentru luna în curs, astfel:

a) în numerar sau cu card la casieria Primăriei Orașului Cisnădie, P-ța Revoluției nr. 1;

b) prin virament bancar, în contul **RO83TREZ57621330250XXXXX**, cod fiscal **4406002**.

c) plata on-line, pe ordinul de plata se vor menționa, obligatoriu, următoarele date: **beneficiar Primăria or. Cisnădie, contul RO83TREZ57621330250XXXXX, cod fiscal 4406002.**

4.4. Nicio plată efectuată prin virament bancar nu va fi considerată primită decât în momentul ajungerii ei în contul bancar al Locatarului. Dacă scadența plății coincide cu o zi de sâmbătă sau duminică sau cu o sărbătoare legală în România, Locatarul va lua toate măsurile necesare pentru ca plata să fie recepționată în ziua lucrătoare care precedă respectiva sâmbătă, duminică sau zi de sărbătoare legală.

4.5. Neplata la termen a chiriei și a taxei de salubritate atrage o penalitate de întârziere de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi ce urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

4.6. Locatarul se obligă ca, în termen de 60 de zile de la data semnării contractului să constituie o garanție la dispoziția Locatarului, echivalentul a trei chirii lunare.

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

4.7. Garanția este constituită în scopul acoperirii oricăror sume datorate de către chiriaș în baza prezentului contract, sume constatate la momentul încetării sau rezilierii acestuia, conform cap. VIII și IX.

4.8. Garanția nu este purtătoare de dobândă și se restituie chiriașului, fără actualizare, în termen de cel mult 3 luni de la încetarea sau rezilierea contractului, dacă nu există sume restante ori deteriorări ale spațiului, conform prevederilor pct. 4.9.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

5.1. Locatorul se obligă:

a) să predea spațiul împreună cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare utilizării acestuia în baza procesului verbal de predare - primire, în termen de maxim 30 de zile de la data semnării contractului;

b) să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține spațiul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, excepție făcând reparațiile de utilizare normală a construcției și a tuturor utilităților sau părților componente/anexe acestuia;

c) să asigure locatarului liniștită și utila folosință a spațiului pe tot timpul locațiunii;

d) locatorul poate verifica în prezenta locatarului modul în care acesta respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și întreținerea locuinței ori de câte ori este necesar;

5.2. Locatarul se obligă:

a) să ia în primire spațiul dat în locațiune;

b) să plătească chiria și taxa de salubritate în cuantumul și la termenul stabilit în contract, precum și penalitățile de întârziere sau orice altă sumă de bani datorată în baza prezentului contract;

c) să suporte toate reparațiile de întreținere curentă a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a spațiului;

d) să folosească spațiul luat în chirie cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract;

e) să nu schimbe destinația spațiului închiriat, conform Ordinului de Repartizare. Orice modificare sau îmbunătățire este permisă numai cu acordul prealabil scris al Locatarului, în caz contrar acesta din urmă putând cere daune-interese și rezilierea contractului; în cazul în care se efectuează modificări în spațiul închiriat, părțile vor conveni, printr-o anexă la contract, toate detaliile referitoare la aceasta. Acordul locatarului nu ține loc de autorizație de construire sau alt act prevăzut de legislația în vigoare sau de regulamente ori hotărâri emise de Consiliul Local al Orașului Cisnădie, Primăria Orașului Cisnădie sau legislație națională;

f) să permită examinarea spațiului închiriat de către administrator/locator, la intervale de timp rezonabile, în raport cu natura și destinația acestuia sau ori de câte ori situația o impune;

g) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței, a tuturor anexelor acesteia, la părțile de folosință comună și a terenului aferent, a spațiilor verzi din imediata apropiere a imobilului pe toată durata contractului de închiriere;

h) chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în spațiu trebuie să nu aibă un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate și să nu împiedice folosirea normală a spațiului închiriat sau a părților comune de către ceilalți locatari;

i) Să achite lunar obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune, precum și orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina sa. În caz de neplată a acestora, timp de 3 luni, contractul se reziliază de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată, cu plată de daune, după caz;

j) să nu folosească pentru prepararea hranei și încălzirea locuinței alte materiale/instalații neautorizate și/sau interzise prin reglementările în vigoare;

k) să comunice Locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în componența familiei sau în situația locativă (dobândirea în proprietate/chirie a unei alte locuințe) sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

l) să predea locuința, la eliberarea acesteia (indiferent de motivul încetării/rezilierii contractului), în stare normală de folosință cu cel puțin următoarele lucrări proaspăt efectuate: zugrăvirea locuinței, elementele de tâmplărie (uși, tocuri, ferestre) reparate/vopsite. De asemenea, locuința trebuie predată igienizată corespunzător, cu toate obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la data repartizării locuinței;

m) să răspundă pentru degradarea spațiului închiriat și anexelor sau părților comune ale imobilului în timpul folosinței acestora, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit (art. 1822 din Codul Civil). Chiriașul răspunde inclusiv pentru degradarea cauzată de membrii familiei sale, precum și de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul la bun. Dacă persoanele care au produs degradările la elementele de construcție din folosință comună 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;

n) să încheie, în termen de 30 de zile de la încheierea contractului de închiriere, contracte cu furnizorii de utilități (apă-canal, gaze naturale, energie electrică, salubritate, etc.), să achite integral obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune privind utilitățile de care beneficiază și să facă dovada înscrierii contractului în evidențele asociației de proprietari/locatari;

o) locatarul răspunde în totalitate de respectarea cadrului legal în raport cu utilizarea echipamentelor alimentate cu: gaze naturale (aragaze, sobe, convectoare, centrale termice, etc.), energie electrică (încălzitoare, boilere, calorifere electrice, etc.), apă și canalizare;

p) locatarul are obligația de a suporta taxa de salubritate, stabilită de către locator, în condițiile legii, prezentul contract ținând loc de declarație privind stabilirea taxei de salubritate;

q) să constituie, în termen de 60 de zile de la data semnării contractului de închiriere, o garanție echivalentă a 3 chirii lunare, garanție care se depune la casierie sau în cont conform Cap. IV, Art. 4.3. specificând, garanție.

r) să prezinte anual, până la data de 01 Februarie, din proprie inițiativă, documente referitoare la venitul familiei sale (adeverințe de salariu pentru titularul de contract și toți membrii familiei care locuiesc împreună cu acesta), în caz contrar, pentru actualizarea anuală a chiriei, locatorul nu va aplica coeficienții de ponderare în funcție de venituri. De asemenea, să prezinte, la solicitarea expresă a Locatorului, documente referitoare la venitul familiei sale, componența acesteia sau situația locativă.

s) în cazul în care titularul și/sau membrii contractului figurează în actul de identitate cu o altă adresă de domiciliu decât adresa locuinței ce face obiectul contractului, aceștia au obligația ca în cel mult 30 de zile de la semnarea contractului să întreprindă demersurile în vederea schimbării domiciliului din Cartea de Identitate ca și faptic. Dovada acestor demersuri se va prezenta locatorului în același termen de 30 de zile.

t) să nu părăsească locuința în mod definitiv și să nu absenteze nemotivat pentru o perioadă mai mare de 30 de zile, având obligația de a notifica în prealabil locatorul despre orice absență prelungită, cu excepția situațiilor justificate, precum detașarea sau transferul în interes de serviciu, efectuarea stagiului militar, tratamente ori intervenții medicale de specialitate, sau participarea la studii în instituții de învățământ din alte localități din țară ori din străinătate.

u) să nu constituie sediu social în locuință pentru nicio entitate juridică;

v) să apere locuința împotriva oricăror atingeri aduse de terți proprietății sau posesiei asupra acesteia;

VI. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

6.1. Subînchirierea, totală sau parțială, precum și cesiunea, totală sau parțială, cu titlu oneros sau gratuit, sau schimbarea destinației locuinței care face obiectul prezentului contract sunt strict interzise, sub sancțiunea rezilierii contractului, caz în care locatarul va suporta și daunele aduse locuinței sau clădirii, după caz;

VII. CLAUZE NESCRISE

7.1. Este considerată nescrisă orice clauză în temeiul căreia:

a) chiriașul este obligat să încheie o asigurare de locuință facultativă și pe care să o cesioneze în favoarea locatorului;

b) se prevede răspunderea solidară sau indivizibilă a chiriașilor din apartamente diferite situate în același imobil, în cazul degradării elementelor de construcții și a instalațiilor, obiectelor și dotărilor aferente părților comune ale imobilului;

c) chiriașul se obligă să recunoască sau să plătească în avans, cu titlu de reparații locative, sume stabilite pe baza estimărilor făcute exclusiv de Locator;

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

8.1. Încetarea prin acordul părților:

Contractul de închiriere poate înceta, anterior termenului pentru care a fost încheiat, prin acordul de voință al părților exprimat în scris.

8.2. Încetarea de drept poate opera într-una dintre următoarele situații:

a) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat. În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului, contractul încetează fără notificare prealabilă, conform art. 1809 din Codul Civil. Prezentului contract nu îi sunt incidente prevederile art. 1810 Cod Civil;

b) prin denunțarea unilaterală a contractului de către locatar, cu condiția notificării scrise prealabile a Locatorului, într-un termen de cel puțin 60 de zile și a dovezii printr-o adeverință de la furnizorii de utilități, asociația de proprietari/locatari din care să rezulte că este la zi cu toate plățile. Adeverința va fi însoțită de o declarație scrisă privind asumarea obligației că va achita orice factură emisă de aceștia până la data predării efective a locuinței închiriate;

c) ca urmare a desființării dreptului care permitea Locatorului să asigure folosința spațiului închiriat;

d) ca efect al înstrăinării imobilului închiriat;

e) în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului, dacă niciuna dintre persoanele îndreptățite, conform art. 1834, alin. 2 din Codul Civil, nu solicită beneficiul contractului de închiriere;

- în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului dacă soțul/soția supraviețuitoare își exprimă în scris opțiunea de renunțare la exercitarea dreptului locativ prevăzut de art. 323 alin. 3 din Codul civil.

f) de la data la care chiriașul dobândește în proprietate o locuință, inclusiv în cotă-parte, asupra altei locuințe.

g) se consideră părăsirea definitiv a locuinței, absența nemotivată pe o perioadă mai mare de 30 de zile dacă nu a fost notificată în prealabil proprietarului de către persoana în cauză, cu excepția detașării/transferării în interes de serviciu, stagiul militar, efectuarea de intervenții/tratamente medicale de specialitate, studii de specialitate la instituții de învățământ situate în alte localități din țară sau străinătate.

IX. REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

9.1. Contractul se consideră reziliat înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat:

a) în cazul în care locatarul nu a achitat chiria, și/sau taxa de salubritate, penalizările aferente sau orice alte sume datorate potrivit prezentului contract o perioadă de cel puțin 3 luni;

b) în cazul în care chiriașul nu a achitat contribuția la cheltuielile comune, utilitățile publice sau cotele de contribuție la cheltuielile de întreținere a locuinței cel puțin 3 luni, la solicitarea scrisă a asociației de proprietari/locatari, a furnizorilor de utilități publice sau la sesizarea Locatorului;

c) în cazul în care, pe parcursul derulării contractului, se constată faptul că intervine oricare din următoarele situații:

- titularul contractului și/sau membrii familiei acestuia dobândesc în proprietate și/sau înstrăinează o locuință; a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe sau deține, în calitate de chiriaș, o altă locuință, din fondul locativ de stat, ulterior încheierii prezentului contract.

- titularul contractului deține în calitate de chiriaș o altă locuință;

- venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996

- titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei datorate în termenul prevăzut de notificarea prealabilă.

d) ca urmare a rămânerii definitive a unei sentințe judecătorești prin care persoana a fost condamnată la executarea unei pedepse privative de libertate.

e) în cazul neconstituirii garanției prevăzute în cap. V, art. 5.2, lit. q) a prezentului contract;

f) în cazul în care chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în spațiul închiriat fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a spațiului închiriat sau a părților comune;

g) în cazul în care chiriașul nu își execută vreuna din celelalte obligații prevăzute în cap. V, art. 5.2. din contract;

h) în cazul în care, în urma verificărilor efectuate de către locator, se identifică persoane care nu fac parte din componența familiei Locatorului specificată în contract;

i) în cazul în care se constată prin orice modalitate încălcarea, de către locatar, a prevederilor contractuale prevăzute la Cap. VI, art. 6.1.

j) atunci când interesul public o impune, Locatorul poate rezilia, de drept, prezentul contract prin simpla notificare scrisă adresată chiriașului cu 15 zile înainte ca rezilierea să-și producă efectele;

k) chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror bunuri aferente lor.

9.2. În caz de neexecutare, totală sau parțială, a obligațiilor, precum și a clauzelor asumate prin prezentul contract, acesta se consideră desființat de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, fără orice altă formalitate prealabilă sau fără intervenția vreunei instanțe judecătorești, acesta reprezentând un pact comisoriu expres prevăzut de art. 1550, alin. 2 și art. 1553, alin. 1 și 2 din Codul Civil.

9.3. În caz de evacuare, chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract cât și a tuturor celorlalte obligații rezultate din încheierea contractului până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate Locatorului până la acea dată.

9.4. Rezilierea nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între părți;

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ. CLAUZA PENALĂ. DAUNE INTERESE

10.1. În cazul în care contractul de închiriere se reziliază conform prevederilor Cap. IX, pct. 9.1., lit. g), i) din prezentul contract, Locatarul se obligă să achite Locatarului daune interese stabilite convențional la un quantum de 15.000 lei.

XI. CARACTERUL EXECUTORIU AL CONTRACTULUI

11.1. Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei, a taxei de salubritate, a daunelor-interese a penalităților de întârziere și a oricăror altor sume datorate potrivit prezentului contract, la termenele și în modalitățile stabilite prin contract, precum și pentru obligația de restituire a bunului închiriat, nemaifiind necesară sesizarea instanțelor judecătorești în acest sens.

11.2. Prezentul contract reprezintă izvor obligațional și titlu executoriu pentru Locatar în ceea ce privește sumele datorate potrivit contractului. Locatarul recunoaște faptul că sumele datorate Proprietarului potrivit prezentului contract reprezintă creanțe certe, lichide și exigibile, în sensul art. 663 din Noul Cod de Procedură Civilă.

11.3. Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru obligația de restituire a spațiului închiriat și se execută împotriva tuturor persoanelor fizice sau juridice care ocupă spațiul ce face obiectul contractului, fiind de drept opozabil acestora.

11.4. Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute la art. V , proprietarul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată în vederea rezilierii prezentului contract de închiriere.

a) evacuarea chiriașului se face în baza hotărârii judecătorești irevocabile, acesta fiind obligat la plata chiriei prevăzute în contract precum și a penalităților de întârziere până la data executării efective a hotărârii de evacuare și la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de evacuare.

b) 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 chiriașul.

XII. LUCRĂRI DE AMENAJARE CU PRIVIRE LA LOCUINȚA ÎNCHIRIATĂ

12.1. Orice modificări constructive, lucrări de amenajări, îmbunătățiri la locuință, anexele sale sau părțile comune ale imobilului se vor putea efectua doar cu acordul prealabil, scris, al Locatorului, dar acestea vor fi efectuate pe seama și pe cheltuiala Locatarului, fără nicio plată din partea Locatorului/administratorului spațiului închiriat. La încetarea/reziliera contractului, aceste îmbunătățiri vor rămâne câștigate locuinței, fără vreo plată din partea Locatorului/administratorului locuinței închiriate și fără ca Locatarul să poată invoca un drept de retenție în ceea ce privește îmbunătățirile, chiriașul neavând dreptul să pretindă rambursarea contravalorii acestor lucrări sau diminuarea chiriei. Lucrările de amenajare la spațiul închiriat sunt considerate efectuate în interesul personal și exclusiv al locatarului, fără a constitui o îmbogățire fără justă cauză a administratorului/Locatorului spațiului, în condițiile art. 1346 din Noul Cod Civil.

XIII. NOTIFICĂRI

13.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de către una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa sau sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract, sau pe adresa de e-mail.

13.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de către destinatar la data menționată pe confirmare de către oficiul poștal primitor. În cazul în care notificarea se face pe

adresa de e-mail, ea se consideră comunicată în prima zi lucrătoare ulterioară expedierii e-mailului.

13.3. Notificările verbale nu se iau în considerare de către niciuna dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul modalității prevăzute în aliniatul anterior.

XIV. CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

14.1 Locatorul colectează și prelucrează datele personale ale Locatarului în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.

14.2 În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, Locatorul aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale.

14.3 Scopul prelucrării: Datele cu caracter personal ale Locatarului, comunicate în cadrul prezentului contract, vor fi prelucrate de Locator în scopul executării prezentului contract în care Locatarul este parte contractantă.

14.4 Categoriile de date: Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării prezentului contract sunt următoarele: (cu titlu de ex. nelimitativ: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar).

14.5 Datele personale ale Locatarului, comunicate în cadrul prezentului contract, pot fi comunicate de Locator instituțiilor publice, în conformitate cu obligațiile legale care îi revin acestuia.

14.6 În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale ale Locatarului în alte scopuri. Locatorul va informa Locatarul și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

14.7 Locatorul asigură dreptul Locatarului la informare și acces la datele cu caracter personal, dreptul la rectificare, actualizare, portabilitate, ștergere, la restricționare și opoziție în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

14.8 Datele personale ale Locatarului sunt păstrate de Locator pe întreaga perioadă de executare a contractului și ulterior încetării acestuia, în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor.

XV. CLAUZE FINALE

15.1. În cazul în care rezolvarea eventualelor neînțelegeri nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente.

15.2. Spațiul care face obiectul prezentului contract poate fi vândut în condițiile legii.

15.3. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

15.4. Prezentul contract reprezintă legea părților și se completează cu prevederile legale în vigoare privitoare la închiriere referitoare la răspunderea locatarului în caz de incendii sau stricăciuni aduse imobilului ori în cazul altor pagube pricinuite locatarului.

Este interzisă ocuparea **sub orice pretext** a spațiilor cu destinația de adăpost antiaerian din subsolul blocurilor, dacă acestea există, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

15.5 Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____ în 3 (trei) exemplare, un exemplar pentru locatar, un exemplar pentru Serviciul impozite și taxe locale și un exemplar pentru Compartiment administrare locuințe și spații cu altă destinație.

LOCATOR

UAT Cisnădie
prin primar
Mircea Orlățan

Direcția Administrație Publică Locală
Consilier juridic

Direcția strategii și programe
Șef serviciu salubritate

Direcția economică
Șef serviciu taxe și impozite

Direcția tehnică
Compartiment administrare locuințe

LOCATAR

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VASILE-DORIN MANEA**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
DANIELA-MARIA SZASZ**

