



**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**

B-dul București, nr. 49 - 51,  
tel: 004 0246.211.627; 215.631  
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 080044  
fax: 004 0246.215.405  
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro






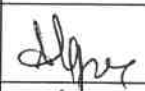
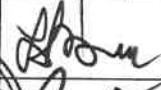


Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

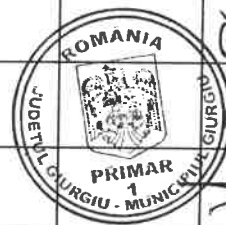
Anexa nr. 4 la Dispoziția Primarului nr. 1227/22.11.2018

**PROCEDURA OPERAȚIONALĂ PRIVIND ÎNCHEIEREA,  
ACTUALIZAREA, EVIDENȚA ȘI GESTIONAREA  
CONTRACTELOR DE ÎNCHIRIERE A LOCUINȚELOR  
DIN FONDUL LOCATIV  
PO-07.04.01, Ediția II, Revizia 0, 22.11.2018**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind încheierea, actualizarea, evidența și gestionarea contractelor de închiriere a locuințelor din fondul locativ	Ediția II Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Revizia 0 Nr.ex.
		Pag. 2 of 23

**1.0. Lista responsabililor cu elaborarea, verificarea și aprobarea ediției sau, după caz, a reviziei în cadrul ediției procedurii**

	Elemente privind responsabilii/operațiunea	Numele și prenumele	Funcția	Data	Semnătura
	1	2	3	4	5
1.1.	Elaborat	Giba Crenguța	Consilier	x	
1.2.	Verificat	Bibiță Alexandru	Coordonator Compartiment		
1.3.	Verificat	Trăistaru Cristian	Director Executiv		
1.3.1	Avizat	Căpran Elena	Secretar Comisie	x	
1.3.2	Avizat	Băiceanu Liliana	Președinte Comisie		
1.3.3	Avizat	Cioacă Ionuț	Viceprimar		
1.4.	Aprobat	Nicolae Barbu	Primar		



<b>PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV</b>	<b>PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind încheierea, actualizarea, evidența și gestionarea contractelor de închiriere a locuințelor din fondul locativ</b>	<b>Ediția II Nr.ex.</b>
	<b>Cod PO-07.04.01</b>	<b>Revizia 0 Nr.ex. Pag. 3 of 23</b>

## 2.0. Situația edițiilor și a reviziilor în cadrul edițiilor procedurii

	<b>Ediția sau, după caz, revizia în cadrul ediției</b>	<b>Componenta revizuită</b>	<b>Modalitatea reviziei</b>	<b>Data de la care se aplică prevederile ediției sau reviziei ediției</b>
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
2.1	Ed. I, rev.0			30.09.2014
2.2	Ed. II, rev.0			22.11.2018

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind încheierea, actualizarea, evidența și gestionarea contractelor de închiriere a locuințelor din fondul locativ	Ediția II Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Revizia 0 Nr.ex.
		Pag. 4 of 23

**3.0. Lista cuprinzând persoanele la care se difuzează ediția sau, după caz revizia din cadrul ediției procedurii**

	Scopul difuzării	Ex. nr.	Compartiment	Funcția	Numele și prenumele	Data primirii	Semnătura
	1	2	3	4	5	6	7
3.1.1	aplicare		Comp. Fond Locativ	Coord. Comp.	Bibiță Alexandru	✓	
3.1.2	aplicare		Comp. Fond Locativ	Consilier	Zlate Luminița		
3.1.3	aplicare		Comp. Fond Locativ	Consilier	Grigore Tamara		
3.1.4	aplicare		Comp. Fond Locativ	Consilier	Zlate Gina		
3.1.5	aplicare		Comp. Fond locativ	Consilier	Giba Crenguța		
3.1.6	aplicare		Comp. Fond Locativ	Referent	Căciulan Ilaria		
3.1.7	aplicare		Comp. Fond Locativ	Referent	Ioniță Carola		
3.2.1	informare		Comp. Fond Locativ	Coord. Comp.	Bibiță Alexandru		
3.2.2	informare		Comp. Fond Locativ	Consilier	Zlate Luminița		
3.2.3	informare		Comp. Fond locativ	Consilier	Grigore Tamara		
3.2.4	informare		Comp. Fond Locativ	Consilier	Zlate Gina		
3.2.5	informare		Comp. Fond Locativ	Consilier	Giba Crenguța		
3.2.6	informare		Comp. Fond Locativ	Referent	Căciulan Ilaria		
3.2.7	informare		Comp. Fond Locativ	Referent	Ioniță Carola		
3.3	evidență		Comp. Fond Locativ	Coord. Comp.	Bibiță Alexandru		
3.4	arhivare		Comp. Fond Locativ	Coord. Comp.	Bibiță Alexandru		

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind încheierea, actualizarea, evidența și gestionarea contractelor de închiriere a locuințelor din fondul locativ	Ediția II Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Revizia 0 Nr.ex. Pag. 5 of 23

#### 4.0. Scopul procedurii

- (1) Stabilește activitățile desfășurate în mod obligatoriu în procesul de încheiere, actualizare, evidență și gestionare a contractelor de închiriere a locuințelor din proprietatea publică și privată a municipiului Giurgiu;
- (2) Asigură existența documentației adecvate derulării activității;
- (3) Asigură continuitatea activității, inclusiv în condițiile de fluctuație a personalului;
- (4) Sprijină auditul și/sau alte organisme abilitate în acțiuni de auditare și/sau control, iar pe manager în luarea deciziei;
- (5) Stabilește circuitul documentelor necesare acestei activități.

#### 5.0. Domeniul de aplicare

##### 5.1. Definierea activității la care se referă procedura

- (1) Încheierea, actualizarea, evidența și gestionarea contractelor de închiriere a locuințelor din proprietatea publică și privată a Municipiului Giurgiu

##### 5.2. Delimitarea explicită a activității procedurate în cadrul portofoliului de activități

- (1) Procedura se aplică de către:
  1. Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Giurgiu – Compartimentul Fond Locativ, ca structură organizatorică de specialitate a autorității contractante, prin respectarea și aplicarea legislației care reglementează evidența, administrarea, gestionarea, întreținerea și exploatarea locuințelor din fondul locativ proprietate publică și privată a Municipiului Giurgiu, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu;
  2. Direcția Economică;
  3. Direcția Juridică și Administrație Locală.

##### 5.3. Principalele activități de care depinde și/sau care depind de activitatea procedurată

- (1) Activitatea procedurată depinde de termenele pentru care sunt încheiate contractele de închiriere a locuințelor din proprietatea publică și privată a Municipiului Giurgiu și modul de respectare a acestora de către părți.

##### 5.4. Compartimentele furnizoare de date și/sau beneficiare de rezultate ale activității procedurate; compartimentele implicate în procesul activității

1. Compartimentul Fond Locativ, ca structură organizatorică de specialitate a autorității contractante;
2. Direcția Economică;
3. Direcția Juridică și Administrație Locală;
4. D.I.T.L.;
5. Persoanele fizice și juridice, beneficiare ale locuințelor, din proprietatea publică și privată a Municipiului Giurgiu, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

<b>PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV</b>	<b>PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind încheierea, actualizarea, evidența și gestionarea contractelor de închiriere a locuințelor din fondul locativ</b>	<b>Ediția II Nr.ex.</b>
		<b>Revizia 0 Nr.ex.</b>
	<b>Cod PO-07.04.01</b>	<b>Pag. 6 of 23</b>

#### **5.4.1. Direcția Economică**

(1) Asigură Controlul Financiar Preventiv.

#### **5.4.2. Direcția Juridică și Administrație Locală**

(1) Depune documentațiile în vederea întocmirii actelor judecătorești privind locuințele din fondul locativ proprietate publică și privată a Municipiului Giurgiu, din administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, aflate litigiu.

#### **5.4.3. Direcția de Impozite și Taxe Locale**

(1) Urmărește încasarea chiriei aferente locuințelor din fondul locativ proprietate publică și privată a Municipiului Giurgiu, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, ține evidența și furnizează datele Compartimentului Fond Locativ și Direcției Economice, pentru evidența, verificarea, compararea și înregistrarea în documentele care stau la baza constituirii bugetului.

### **6.0. Documente de referință (reglementări) aplicabile activității procedurate**

#### **6.1. Reglementări internaționale**

#### **6.2. Legislație primară**

- (1) Legea nr.215/2001, republicată, actualizată a administrației publice locale;
- (2) Legea nr. 287/2009, republicată, actualizată, privind Codul civil.
- (3) Legea 152/1998, republicată, actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- (4) HG 962/2001, actualizată, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii 152/1998, pentru înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- (5) Legea nr. 112/1995, actualizată, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului;
- (6) Legea nr. 114/1996, republicată, actualizată, privind locuințele.

#### **6.3. Legislație secundară**

- (1) Ordinul Secretariatului General al Guvernului nr.600/2018, privind aprobarea Codului controlului intern/managerial al entităților publice;
- (2) Procedura de sistem PS-01 privind realizarea procedurilor formalizate pe activități, aprobată prin Dispoziție de Primar;
- (3) Procedura generală PG-01 privind circuitul documentelor, aprobată prin Dispoziție de Primar;
- (4) HCL cu privire la închirierea terenurilor.

#### **6.4. Alte documente, inclusiv reglementări interne ale primăriei**

<b>PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV</b>	<b>PROCEDURA OPERAȚIONALĂ</b> <b>privind încheierea, actualizarea, evidența și</b> <b>gestionarea contractelor de închiriere a locuințelor</b> <b>din fondul locativ</b>	Ediția II Nr.ex.
		Revizia 0 Nr.ex.
	<b>Cod PO-07.04.01</b>	<b>Pag. 7 of 23</b>

## 7.0. Definiții și abrevieri

### 7.1. Definiții

- (1) Locuința - 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;
- (2) Locuința convenabilă - locuința care, prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerința utilizatorului și caracteristicile locuinței, la un moment dat, acoperă necesitățile esențiale de odihnă, preparare a hranei, educație și igienă, asigurând exigențele minimale prezentate în anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996, republicată, actualizată, privind locuințele;
- (3) Locuința socială - locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței;
- (4) Locuințe ANL – locuințe pentru tineri, destinate închirierii, realizate prin programul derulat de către Agenția Națională pentru Locuințe, în baza Legii nr.152/1998.  
 Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, realizate în condițiile legii anterior menționate, fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate, în conformitate cu prevederile legale în materie aflate în vigoare, de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale și ale sectoarelor municipiului București, în care acestea sunt amplasate.
- (5) Locuința de serviciu - locuința destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;
- (6) Locuința de intervenție - locuința destinată cazării personalului unităților economice sau bugetare, care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezența permanentă sau în caz de urgență în cadrul unităților economice;
- (7) Locuința de necesitate - locuința destinată cazării temporare a persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente, sau ale căror locuințe sunt supuse demolării, în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari;
- (8) Suprafața locuibilă - suprafața dormitoarelor și a camerei de zi;
- (9) Dependințe - încăperile care, prin funcțiunile lor, asigură folosirea corespunzătoare a locuinței și anume: antreu, tindă, vestibul, hol, veranda, culoar, bucătărie, chicineta, oficiu, debara, cămara, camera de baie, WC, spălătorie, uscătorie, pivnița, boxa, logie terasa și magazie din zid;
- (10) Suprafața utilă a locuinței - suprafața locuibilă împreună cu suprafața dependențelor;
- (11) Tineri - în sensul prevederilor art. 8 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt persoane majore în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele Agenției Naționale pentru Locuințe, destinate închirierii, și care pot primi repartiție pentru locuință în cel mult 36 de luni de la împlinirea acestei vârste;
- (12) Tinerii specialiști din învățământ sau sănătate - în sensul prevederilor art. 8 alin. (1<sup>^</sup>1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt persoane majore în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele Agenției Naționale pentru Locuințe, destinate închirierii, și care pot primi repartiții în cel mult 36 de luni de la împlinirea acestei vârste, angajați ai unităților din domeniile respective aflate pe raza

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind încheierea, actualizarea, evidența și gestionarea contractelor de închiriere a locuințelor din fondul locativ	Ediția II Nr.ex.
		Revizia 0 Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Pag. 8 of 23

unității administrativ-teritoriale în care sunt amplasate locuințele, inclusiv medicii rezidenți, și care nu dețin o locuință în proprietate pe raza unității administrativ-teritoriale respective;

(13) Familie – în sensul prevederilor Legii nr.152/1998, este compusă din soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției, dacă persoanele aflate în întreținere nu realizează venituri.

## 7.2. Abrevieri

- (1) OSGG - Ordinul Secretariatului General al Guvernului;
- (2) HG - Hotărârea Guvernului;
- (3) OUG - Ordonanța de Urgență a Guvernului;
- (4) OG - Ordonanța Guvernului;
- (5) TVA - Taxa pe Valoarea Adăugată;
- (6) DITL - Direcția de Impozite și Taxe Locale;
- (7) CFP - Control Financiar Preventiv;
- (8) PO - Procedură operațională;
- (9) PS - Procedură de sistem;
- (10) PMG - Primăria Municipiului Giurgiu;
- (11) HCL - Hotărâre de Consiliu Local;
- (12) E - Elaborare;
- (13) V - Verificare;
- (14) A - Aprobare;
- (15) Ap.- Aplicare;
- (16) Ah. - Arhivare;
- (17) Ed. - ediție a unei proceduri;
- (18) Rev. - revizie a unei proceduri.

## 8. Descrierea procedurii

### 8.1. Generalități

#### 8.1.1. Privind Locuințele ANL

(1) Agenția Națională pentru Locuințe stabilește măsurile necesare pentru luarea în evidență și analiza solicitărilor de construcție de locuințe proprietate personală prin credit ipotecar.

În acest scop se stabilește și se dă publicității locul de primire a solicitărilor și actele justificative necesare.

(2) Potrivit alin. (3) art. 4 din Legea nr.152/1998, în cazul în care, în cadrul construcțiilor de locuințe proprietate personală construite prin credit ipotecar, prevăzute anterior, sunt construite locuințe și/sau dependințe care nu sunt contractate la data finalizării lucrărilor, acestea pot fi valorificate:

1. prin transmiterea locuințelor de către ANL, cu aprobarea consiliului de administrație, către autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale, ale sectoarelor



<b>PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV</b>	<b>PROCEDURA OPERAȚIONALĂ</b> <b>privind încheierea, actualizarea, evidența și</b> <b>gestionarea contractelor de închiriere a locuințelor</b> <b>din fondul locativ</b>	<b>Ediția II</b> <b>Nr.ex.</b>
		<b>Revizia 0</b> <b>Nr.ex.</b>
	<b>Cod PO-07.04.01</b>	<b>Pag. 9 of 23</b>

municipiului București, în care acestea sunt amplasate, prin protocol de predare-primire, în vederea închirierii;

2. prin vânzarea locuințelor, de către ANL, către solicitanții ce pot asigura contravaloarea locuinței doar din resurse proprii.

(3) Locuințele prevăzute la alin. (3) lit. a) aparțin domeniului privat al statului și sunt administrate de către autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale, respectiv ale sectoarelor municipiului București, în care sunt amplasate.

(4) Locuințele prevăzute la alin. (3) lit. a) se repartizează de către autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale, ale sectoarelor municipiului București, specialiștilor din învățământ, sănătate, precum și specialiștilor din sectorul de apărare națională, ordine publică, siguranță națională, ai autorității judecătorești și ai administrației naționale a penitenciarelor.

(5) Prin specialiști se înțeleg angajații unităților din domeniile respective aflate pe raza unității administrativ-teritoriale, care nu dețin locuință în proprietate pe raza unității administrativ-teritoriale respective.

(6) Conform art.7 alin.(6) din Legea nr.152/1998, Agenția Națională pentru Locuințe stabilește anual programe de investiții publice în construcția de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construcția de locuințe sociale și de necesitate, construcția de locuințe de serviciu, construcția și/sau reabilitarea locuințelor distruse ori grav avariate, situate în zonele afectate de calamități naturale, construcția de locuințe cu chirie prin atragerea capitalului privat, construcția altor locuințe proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, precum și intervenții la construcții existente, pe baza proiectelor de investiții aprobate în bugetul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, în colaborare cu organele administrației publice locale și centrele interesate, pe terenurile destinate amplasării acestor locuințe potrivit legii.

(7) Locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, realizate în condițiile Legii nr.152/1998, fac obiectul proprietății private a statului. Locuințele pentru tineri destinate închirierii sunt administrate, în conformitate cu prevederile legale în materie aflate în vigoare, de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale și ale sectoarelor municipiului București în care acestea sunt amplasate.

(8) Administratorul locuințelor prevăzute anterior exercită operațiuni specifice unui proprietar în numele statului, în sensul că își dă acordul pentru:

1. racordarea/debranșarea locuințelor la/de la rețelele de utilități;
2. îmbunătățirile care se aduc locuințelor la solicitarea chiriașului;
3. ieșiri din indiviziune, alipiri, dezlipiri care nu aduc atingere proprietății publice/private a statului;
4. înscrierea mențiunilor în extrasul de carte funciară.

(9) Repartizarea locuințelor pentru tineri destinate închirierii, construite și date în exploatare prin programele derulate de ANL conform art.7 alin. (6) din Legea nr.152/1998, se face după criterii

<b>PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV</b>	<b>PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind încheierea, actualizarea, evidența și gestionarea contractelor de închiriere a locuințelor din fondul locativ</b>	<b>Ediția II Nr.ex.</b>
		<b>Revizia 0 Nr.ex.</b>
	<b>Cod PO-07.04.01</b>	<b>Pag. 10 of 23</b>

stabilite și adoptate de autoritățile administrației publice locale, autoritățile administrației publice locale ale sectoarelor municipiului București și/sau autoritățile administrației publice centrale care preiau în administrare aceste locuințe, cu avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pe baza unor criterii-cadru de acces la locuințe și, respectiv de prioritate în repartizarea locuințelor, aprobate prin hotărâre a Guvernului.

(10) Pentru locuințele ANL, contractele de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinței, în baza repartiției și a prevederilor Legii nr.152/1998. După expirarea perioadei contractuale inițiale, prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte un an.

### **8.1.2. Privind locuințele sociale**

(1) Construcțiile de locuințe sociale se pot realiza, în orice localitate, pe amplasamentele prevăzute în documentațiile de urbanism și în condițiile Legii nr.114/1996.

(2) Constituirea fondului de locuințe sociale se face prin realizarea de construcții noi și prin reabilitarea unor construcții existente.

(3) Consiliile locale controlează și răspund de fondul de locuințe sociale situate pe teritoriul unităților administrativ-teritoriale respective.

(4) Locuințele sociale aparțin domeniului public al unităților administrativ-teritoriale. Acestea se vor amplasa numai pe terenurile aparținând unităților administrativ-teritoriale.

(5) Au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe 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.

(6) Locuințele sociale se repartizează de către autoritățile administrației publice locale care le au în administrare pe baza criteriilor stabilite anual de acestea, și de ele pot beneficia, în ordinea de prioritate, următoarele categorii de persoane: persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari, tinerii care au vârsta de până la 35 de ani, tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani, invalizii de gradul I și II, persoanele cu handicap, pensionarii, veteranii și văduvele de război, beneficiarii prevederilor Legii recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989, precum și față de persoanele care și-au jertfit viața sau au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987 nr.341/2004, cu modificările și completările ulterioare, și ai prevederilor Decretului-lege nr.118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și cele deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare, alte persoane sau familii îndreptățite.

(7) Nu pot beneficia de locuințe sociale, potrivit Legii nr.114/1996, persoanele sau familiile care:

<b>PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV</b>	<b>PROCEDURA OPERAȚIONALĂ</b> <b>privind încheierea, actualizarea, evidența și</b> <b>gestionarea contractelor de închiriere a locuințelor</b> <b>din fondul locativ</b>	<b>Ediția II</b> <b>Nr.ex.</b>
		<b>Revizia 0</b> <b>Nr.ex.</b>
	<b>Cod PO-07.04.01</b>	<b>Pag. 11 of 23</b>

1. dețin în proprietate o locuință;
2. au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990;
3. au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
4. dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat.

(8) Pentru locuințele sociale, contractele de închiriere se încheie de către primar sau de către o persoană împuternicită de acesta cu beneficiarii stabiliți de consiliul local, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire, pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.

(9) Contractele de închiriere a locuințelor din domeniul public sau privat al Primăriei municipiului Giurgiu se încheie, actualizează și gestionează prin Direcția Patrimoniu – Compartimentul Fond locativ.

(10) Tipurile de construcții care sunt administrate de Primăria municipiului Giurgiu sunt:

1. locuințe construite prin Programele ANL;
2. locuințe sociale;
3. locuințe de necesitate (pentru sinistrați);
4. locuințe din fondul locativ de stat;
5. case naționalizate.

## **8.2. Documente utilizate**

### **8.2.1. Lista și proveniența documentelor utilizate**

(1) Documentele necesare încheierii contractului de închiriere pentru locuințe ANL:

1. repartiția emisă de Consiliul local;
2. copii xerox după buletinul/cartea de identitate pentru toți membrii care dețin aceste documente;
3. copie Certificat de Căsătorie (dacă este cazul);
4. copie după Certificatul de Naștere pentru membrii care nu au vârsta la care dețin C.I.
5. adeverințe cu venitul brut și net lunar realizat pe ultimele 12 luni, pentru fiecare dintre membrii familiei, care realizează venituri;
6. Certificat de Atestare Fiscală eliberat de Direcția de Impozite și Taxe Locale;
7. Declarație Notarială care să ateste faptul că beneficiarii locuinței nu dețin locuință în proprietate și dacă este cazul, că nu realizează venituri.
8. alte documente, după caz, din care pot să rezulte unele drepturi pe care le-au dobândit în legătură cu închirierea locuinței.

(2) Documentele necesare încheierii contractului de închiriere pentru locuințe sociale:

1. repartiția emisă de Consiliul local;
2. copii xerox după buletinul/cartea de identitate pentru toți membrii care dețin aceste documente;

<b>PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV</b>	<b>PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind încheierea, actualizarea, evidența și gestionarea contractelor de închiriere a locuințelor din fondul locativ</b>	<b>Ediția II Nr.ex.</b>
	<b>Cod PO-07.04.01</b>	<b>Revizia 0 Nr.ex. Pag. 12 of 23</b>

3. copie Certificat de Căsătorie (dacă este cazul);
4. copie după Certificatul de Naștere pentru membrii care nu au vârsta la care dețin C.I.
5. adeverințe cu venitul net lunar realizat pe ultimele 12 luni, pentru fiecare dintre membrii familiei, care realizează venituri;
6. Adeverință de venit de la ANAF din care să reiasă nu figurează cu venituri (dacă este cazul);
7. Certificat de Atestare Fiscală eliberat de Direcția de Impozite și Taxe Locale;
8. alte documente, după caz, din care pot să rezulte unele drepturi pe care le-au dobândit în legătură cu închirierea locuinței.

### **8.2.2. Conținutul și rolul documentelor utilizate**

- (1) Respectarea prevederilor legislației în vigoare.

### **8.2.3. Circuitul documentelor**

- (1) Cu respectarea procedurii de sistem PS-09.

### **8.3. Resurse necesare**

**8.3.1. Resurse materiale:** birouri, scaune, rețea, imprimantă, posibilități de stocare a informațiilor, rechizite, linii telefonice, materiale informatice, acces la baza de date și la legislația actualizată.

**8.3.2. Resurse umane:** personalul de execuție din cadrul Compartimentului Fond locativ.

**8.3.3. Resurse financiare:** prevăzute anual în bugetul local.

### **8.4. Modul de lucru**

#### **8.4.1. Planificarea operațiunilor și acțiunilor activității**

- (1) Convocarea persoanei beneficiare a locuinței cu care urmează a fi încheiat/prelungit/reziliat contractul de închiriere;
- (2) Primirea documentelor care stau la baza încheierii contractului de închiriere a locuințelor;
- (3) Analizarea corectitudinii documentelor din dosar, de către personalul din cadrul compartimentului Fond locativ;
- (4) Înregistrarea Contractului;
- (5) Încheierea și semnarea contractului;
- (6) Transmiterea către DIT a datelor actualizate;
- (7) Comunicarea către Direcția Juridică și Administrație Locală a întârzierii la plată sau nerespectării altor clauze contractuale de către chiriaș, pentru care este necesar a se proceda pe cale judecătorească.

<b>PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV</b>	<b>PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind încheierea, actualizarea, evidența și gestionarea contractelor de închiriere a locuințelor din fondul locativ</b>	<b>Ediția II Nr.ex.</b>
	<b>Cod PO-07.04.01</b>	<b>Revizia 0 Nr.ex.</b>
		<b>Pag. 13 of 23</b>

## **8.4.2. Derularea operațiunilor și acțiunilor activităților**

### **8.4.2.1. Contractele de închiriere**

#### **8.4.2.1.1. Durata contractelor de închiriere**

##### **I. Locuințe construite prin programele ANL**

(1) Contractul de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinței, în baza repartiției și a prevederilor Legii nr.152/1998 și cuprinde clauze referitoare la:

1. revizuirea cuantumului chiriei, în funcție de vârsta solicitantului;
2. actualizarea anuală a cuantumului chiriei;
3. aplicarea de penalități de 0,5% / zi din suma datorată, pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență;
4. interzicerea cedării dreptului de folosință a locuinței, de către titularul contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

(2) După încheierea contractelor de închiriere, chiriașii au obligația să transmită administratorilor locuințelor, documentele cu privire la orice modificări intervenite în:

1. starea civilă;
2. numărul persoanelor aflate în întreținere;
3. situația locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală.

##### **II. Locuințe de necesitate**

(1) Contractul de închiriere se încheie de către primarul localității sau de către o persoană împuternicită de acesta, pe baza hotărârii consiliului local, până la înlăturarea efectelor care au făcut inutilizabile locuințele.

(2) Consiliile locale pot declara, în cazuri de extremă urgență, drept locuințe de necesitate, locuințele libere aflate în fondul de locuințe sociale.

(3) Locuințele de necesitate libere se pot constitui temporar ca fond de locuințe sociale.

##### **III. Locuințe Sociale, Locuințe din Fondul Locativ de Stat și Case Naționalizate**

(1) Contractul de închiriere se încheie de către primar sau de către o persoană împuternicită de acesta cu beneficiarii stabiliți de consiliul local, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire, pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.

#### **8.4.2.1.2. Prelungirea contractelor de închiriere**

##### **I. Locuințe construite prin programele ANL**

(1) După expirarea perioadei contractuale inițiale, prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte un an.

<b>PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV</b>	<b>PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind încheierea, actualizarea, evidența și gestionarea contractelor de închiriere a locuințelor din fondul locativ</b>	Ediția II Nr.ex.
	<b>Cod PO-07.04.01</b>	Revizia 0 Nr.ex. <b>Pag. 14 of 23</b>

(2) La data prelungirii contractelor de închiriere, titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada că nu 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, în localitatea în care deține locuința actuală sau în localitățile în care a fost extinsă cuprinderea teritorială, după caz.

(3) În situația în care această condiție nu este îndeplinită, contractul de închiriere nu se mai prelungește. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m<sup>2</sup>, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(4) La prelungirea contractelor de închiriere, administratorii locuințelor, au obligația să verifice documentele necesare prelungirii contractului de închiriere.

(5) După efectuarea verificărilor, administratorii locuințelor reevaluează starea civilă a chiriașilor și numărul de persoane aflate în întreținerea lor și, la solicitarea chiriașilor, pot să realizeze un schimb de locuințe cu asigurarea exigențelor minimale prevăzute la anexa nr.1 la Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(6) Schimbul de locuințe se realizează doar în cazul imobilelor aflate în exploatare, fiind exceptate locuințele noi. Unitățile locative supuse schimbului trebuie să facă parte din aceeași categorie de locuințe construite de A.N.L., iar schimbul reprezintă o convenție/un acord între doi chiriași.

(7) După efectuarea verificărilor, în situații temeinic justificate, administratorii locuințelor, pot dispune, cu respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, schimbarea locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie.

(8) Pentru un schimb de locuință sunt considerate situații temeinic justificate situațiile în care:

1. se constată că titularului contractului de închiriere i s-a modificat starea civilă și/sau numărul persoanelor aflate în întreținere;
2. la repartiție nu s-au putut asigura suprafețele minimale în raport cu numărul de persoane;
3. și-a schimbat locul unde își desfășoară activitatea într-o altă unitate administrativ-teritorială.

(9) În cazul în care schimbul de locuințe se realizează între locuințe amplasate în unități administrativ-teritoriale diferite, este necesar acordul ambelor autorități ale administrației publice locale care dețin locuințele în administrare.

(10) În cazul în care se solicită schimbarea locuinței dintr-o unitate administrativ-teritorială cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie situată în altă unitate administrativ-teritorială, este necesar acordul ambelor autorități ale administrației publice care dețin locuințele în administrare, iar schimbarea locuinței se poate face numai în situația în care repartizarea locuinței nu s-a putut realiza în condițiile alin. (9) art.15 din Norme Metodologice.

## **II. Locuințele de necesitate**

Locuințele de necesitate se prelungesc în baza unei Hotărâri a Consiliului Local.

## **III. Locuințe sociale, Locuințe din fondul locativ de stat și case naționalizate**

Durata contractelor de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe, din proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, reglementată de Ordonanța de urgență a

<b>PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV</b>	<b>PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind încheierea, actualizarea, evidența și gestionarea contractelor de închiriere a locuințelor din fondul locativ</b>	<b>Ediția II Nr.ex.</b>
		<b>Revizia 0 Nr.ex.</b>
	<b>Cod PO-07.04.01</b>	<b>Pag. 15 of 23</b>

Guvernului nr. 44/2009 privind prelungirea duratei unor contracte de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe, aprobată prin Legea nr.309/2009, pentru care a operat tacita relocațiune, în condițiile prevăzute la art. 1.810 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare, este de 5 ani de la data intrării în vigoare a OUG nr.43/2014.

#### **8.4.2.1.3. Încheierea contractului de închiriere**

1) **Contractul de închiriere pentru locuințe ANL se încheie potrivit contractului-cadru de închiriere, prezentat în Anexa 4 din procedură.**

2) **Contractul de închiriere pentru locuințe sociale se încheie potrivit contractului-cadru de închiriere, prezentat în Anexa 5 din procedură.**

(3) **Contractul de închiriere se semnează de:**

1. **coordonatorul compartimentului Fond Locativ și directorul executiv al direcției Patrimoniu;**
2. **directorul Direcției Juridice și Administrație Locală;**
3. **responsabilul cu acordarea vizei CFP și directorul economic;**
4. **secretarul;**
5. **primarul;**
6. **chiriașul.**

#### **8.4.2.2. Încetarea valabilității contractului de închiriere**

##### **8.4.2.2.1. Rezilierea contractului de închiriere**

(1) **La cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile, într-un termen minim de 30 de zile;**

(2) **La cererea administratorului, atunci când:**

1. **chiriașul nu a achitat chiria timp de 3 luni consecutive;**
2. **venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată;**
3. **chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și unor altor bunuri aferente lor, sau a înstrăinat, fără drept, părți ale acestora;**
4. **chiriașul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea locuinței, republicată;**
5. **chiriașul nu a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune, pe o perioadă de cel mult 3 luni consecutive;**
6. **cedarea dreptului de folosință a locuinței, repartizată în condițiile legii, de către titularul contractului de închiriere este interzisă sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului (conf. art.8 alin. (12) din Legea nr.152/1998 actualizată);**
7. **subînchirierea și schimbarea destinației spațiului închiriat este interzisă sub sancțiunea rezilierii și a suportării eventualelor daune.**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind încheierea, actualizarea, evidența și gestionarea contractelor de închiriere a locuințelor din fondul locativ	Ediția II Nr.ex.
		Revizia 0 Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Pag. 16 of 23

(3) Evacuarea chiriașului se face numai în baza unei Hotărâri Judecătorești irevocabile, chiriașul fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data executării.

#### 8.4.2.2. Contractul încetează de plin drept în următoarele situații:

- (1) chiriașul a dobândit pe perioada închirierii o locuință proprietate personală;
- (2) chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- (3) chiriașul nu a achitat chiria pe o perioadă de 3 luni;
- (4) la cererea Asociației de Locatari adresată locatarului atunci când nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni sau atunci când restanța chiriașului la cheltuielile comune de întreținere depășește o perioadă de 3 luni.
- (5) Contractul încetează de plin drept, printr-o notificare prealabilă, în termen de 30 de zile de la părăsirea de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat continuarea contractului de închiriere.

#### 8.4.2.3. Calculul chiriei

##### I. Stabilirea chiriei

##### A. Pentru locuințele construite prin programele ANL

(1) Chiria se stabilește anual de către administratorii locuințelor, cu respectarea prevederilor art. 8 alin. (7) - (10) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și se utilizează ca model exemplul din anexa nr. 16.

(2) Nivelul maxim al chiriei, în funcție de venitul mediu net lunar pe membru de familie, nu va depăși cuantumul prevăzut la art.8 alin (9<sup>1</sup>) din Legea nr.152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(3) În aplicarea prevederilor art.8 alin (9<sup>3</sup>) din Legea nr.152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, în situația în care titularii contractelor de închiriere nu prezintă documente din care să rezulte venitul mediu net lunar pe fiecare membru de familie, în termenul stabilit de administratorii locuințelor pentru calcularea cuantumului chiriei sau pentru actualizarea anuală a chiriei realizată în condițiile legii, chiria calculată se ponderează cu coeficienții prevăzuți la art. 8 alin (8) și (8<sup>1</sup>) din Legea nr.152/1998, fără a se aplica coeficientul de pondere de la alin. (9) din legea anterior amintită și prevederile alin. (24<sup>1</sup>) din Normele Metodologice.

(4) Potrivit art.8 alin (7) din Legea nr.152/1998, chiria pentru locuințele pentru tineri, destinate închirierii, va acoperi:

1. recuperarea investiției calculată din valoarea de înlocuire a construcției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, cu respectarea prevederilor alin (9<sup>1</sup>) din Legea nr.152/1998, care se virează în contul ANL;

2. o cotă de maxim 0,8%, aplicată la valoarea de înlocuire a construcției, destinată administratorilor locuințelor, pentru administrarea, întreținere și reparațiile curente, precum și reparațiile capitale;



<b>PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV</b>	<b>PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind încheierea, actualizarea, evidența și gestionarea contractelor de închiriere a locuințelor din fondul locativ</b>	<b>Ediția II Nr.ex.</b>
		<b>Revizia 0 Nr.ex.</b>
	<b>Cod PO-07.04.01</b>	<b>Pag. 17 of 23</b>

3. o cotă de maxim 0,5%, aplicată la valoarea de înlocuire a construcției, care se constituie venit al administratorilor locuințelor, care se aplică chiriașilor care au împlinit vârsta de 35 de ani.

(5) Conform art.8 alin (8) din Legea nr.152/1998, în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită conform prevederilor Legii nr.351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare, chiria lunară, stabilită potrivit prevederilor art.8 alin. (7) din Legea nr.152/1998, se ponderează cu un coeficient, astfel:

Rangul localității	Coeficient
0	1
I	0,9
II	0,8
III	0,7
IV	0,6
V	0,6

unde:

1. rangul 0 – Capitala României, municipiu de importanță europeană;
2. rangul I – municipii de importanță națională, cu influență potențială la nivel european;
3. rangul II – municipii de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități;
4. rangul III – orașe;
5. rangul IV – comune;
6. rangul V – sate componente ale comunelor și sate aparținând municipiilor și orașelor.

(6) Potrivit art.8 alin (8<sup>1</sup>) din Legea nr.152/1998, în funcție de anul recepției la terminarea lucrărilor, chiria lunară rezultată după aplicarea coeficienților de ierarhizare a localităților, prevăzuți la alin (8), se ponderează astfel:

Anul recepției la terminarea lucrărilor	Coeficient
Până la finalul anului 2004	0,85
Între anul 2005 și anul 2010	0,9
Între anul 2011 și anul 2015	0,95
Începând cu anul 2016	1

(7) Conform art.8 alin (9) din Legea nr.152/1998, în funcție de veniturile medii nete pe membru de familie ale titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni, chiria lunară rezultată după aplicarea coeficienților în funcție de anul recepției la terminarea lucrărilor, prevăzuți la alin. (8<sup>1</sup>), se ponderează astfel:

Venit net	Coeficient
Venitul net pe membru de familie mai mic sau egal cu salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art.164 alin. (1) din Legea nr.53/2003 – Codul muncii, republicată, cu modificările și completările ulterioare, calculate conform legii	0,80

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind încheierea, actualizarea, evidența și gestionarea contractelor de închiriere a locuințelor din fondul locativ	Ediția II Nr.ex.
		Revizia 0 Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Pag. 18 of 23

Venitul net pe membru de familie mai mare decât salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art.164 alin. (1) din Legea nr.53/2003 – Codul muncii, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și care nu depășește cu 100% salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, calculate conform legii	0,90
Venitul net pe membru de familie mai mare decât 100% salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art.164 alin. (1) din Legea nr.53/2003 – Codul muncii, republicată, cu modificările și completările ulterioare, calculate conform legii	1,00

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

1. 10% din venitul mediu de bază net lunar pe membru de familie, calculat în funcție de veniturile realizate în ultimele 12 luni, în cazul în care venitul net pe membru de familie este mai mic sau egal cu salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art. 164 alin. (1) din Legea nr.53/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare, calculate conform legii;
2. 20% din venitul mediu net lunar pe membru de familie, calculat în funcție de veniturile realizate în ultimele 12 luni, în cazul în care venitul net pe membru de familie este mai mare decât salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art. 164 alin. (1) din Legea nr.53/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și care nu depășește cu 100% salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, calculate conform legii;
3. 30% din venitul mediu net lunar pe membru de familie, calculat în funcție de veniturile realizate în ultimele 12 luni, în cazul în care venitul net pe membru de familie este mai mare decât 100% salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art. 164 alin. (1) din Legea nr.53/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare, calculate conform legii, dar nu mai mult de 5.000 lei.

(9) Potrivit art.8 alin. (9<sup>2</sup>) din Legea nr.152/1998, modelul de calcul al chiriei se stabilește prin normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, în baza valorii de înlocuire a construcției ce reprezintă suprafața construită pe locuință, definită conform prevederilor Legii nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, multiplicată cu valoarea de înlocuire pe metru pătrat, stabilită, în condițiile legii, prin ordinul ministrului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene, în vigoare la data stabilirii chiriei.

(10) Administratorii locuințelor stabilesc suprafețele construite pe locuințe, calculează chiria în baza modelului de calcul prevăzut la alin. (9<sup>2</sup>) pentru fiecare locuință și aplică coeficienții de ponderare prevăzuți la art. 8 alin. (8) - (9) din Legea nr.152/1998 pentru fiecare chirie, fără a depăși nivelul maxim prevăzut la alin. (9<sup>1</sup>).

(11) Chiria stabilită potrivit prevederilor art.8 alin.(10) din Legea nr.152/1998 se actualizează anual cu rata inflației, în termen de 30 de zile de la data publicării ratei inflației comunicate de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior și, dacă este cazul, și în baza coeficientului prevăzut la art.8 alin. (9) din legea anterior menționată.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind încheierea, actualizarea, evidența și gestionarea contractelor de închiriere a locuințelor din fondul locativ	Ediția II Nr.ex.
		Revizia 0 Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Pag. 19 of 23

**B. Pentru locuințele care aparțin domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, chiriile se calculează pornindu-se de la un tarif de bază lunar.**

(1) Chiriile pentru locuințele anterior menționate, se diferențiază pe categorii de localități și pe zone, de către consiliile locale, conform criteriilor avute în vedere la stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru terenuri, prin aplicarea unui coeficient la chiria de baza, după cum urmează:

Zona în cadrul localității	Categorია localității		
	Municipii	Orașe	Comune
A	3,5	2,5	1
B	2,5	2	0,5
C	2	1,5	
D	1,5	1	

**(2) Pentru locuințele sociale** nivelul maxim al chiriei este de 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie.

(3) Venitul net lunar pe familie se stabilește pe baza declarației de venit și a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale.

(4) Comunicatele Institutului Național de Statistică și Studii Economice privind nivelul salariului mediu net pe economie vor fi publicate trimestrial în Monitorul Oficial al României.

(5) Tariful de bază lunar al chiriei pe m<sup>2</sup> este cel prevăzut în tabelul de mai jos:

Categoria suprafețelor	Tariful de bază (lei/m <sup>2</sup> )
Suprafața locuibilă	0,84
Suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicinetei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC	0,34
Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, balcoanelor, spălătoriilor, uscătoriilor	0,19
Suprafața garajelor	1,27
Suprafața dotărilor speciale: piscină, saună, seră, cramă și altele asemenea	1,27
Suprafața anexelor gospodărești aferente locuințelor din mediul rural	0,02

(6) Tariful de bază lunar al chiriei (lei/mp) se actualizează în funcție de rata anuală a inflației, prin hotărâre a Guvernului, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an.

(7) Potrivit art.2 din H.G. nr.310/2007, tariful de bază lunar al chiriei pentru curțile și grădinile aferente suprafețelor locative din comune este de 0,02 lei/mp, din orașe este de 0,03 lei/mp, iar din municipii este de 0,04 lei/mp.

(8) Chiriile pentru aceste terenuri se diferențiază pe categorii de localități și pe zone prin aplicarea coeficienților prevăzuți la art. 26 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările și completările ulterioare.

(9) Pentru locuințele care aparțin domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, în cazul nostru **locuințele din fondul locativ de stat, casele naționalizate** și terenul aferent acestora, nu poate depăși 15% din venitul net lunar pe familie în

<b>PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV</b>	<b>PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind încheierea, actualizarea, evidența și gestionarea contractelor de închiriere a locuințelor din fondul locativ</b>	<b>Ediția II Nr.ex.</b>
		<b>Revizia 0 Nr.ex.</b>
	<b>Cod PO-07.04.01</b>	<b>Pag. 20 of 23</b>

cazul în care venitul mediu net lunar pe membru de familie nu depășește salariul mediu net lunar pe economie.

(10) În cazul în care venitul net lunar pe membru de familie se situează între venitul mediu net lunar pe economie și dublul acestuia, nivelul maxim al chiriei lunare nu poate depăși 25% din venitul net lunar pe familie.

## **II. Recalcularea chiriei**

(1) Chiriașul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar pe familie, de natură să determine mărimea chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului.

(2) Orice modificare de chirie se comunică la Direcția de Impozite și Taxe Locale.

## **III. Plata chiriei**

(1) În vederea încasării chiriei datorate, Compartimentul Fond Locativ întocmește și transmite la DITL o adresă care cuprinde obligatoriu:

1. titularul de contract și datele de identificare ale acestuia;
2. suma datorată lunar și perioada contractului.

## **IV. Urmărirea modului de achitare a chiriei de către chiriaș**

(1) În fiecare lună Direcția de Impozite și Taxe Locale trimite pe mail Compartimentului Fond Locativ lista de încasat "chirii locuințe, contracte de vânzare teren cu TVA și rate locuință" - Anexa nr.1.;

(2) Angajații Compartimentului Fond Locativ introduc în calculator (în situația lunară pe care o are fiecare angajat - Anexa nr. 2) datele privind persoanele restante, debitul acumulat la chirie + penalitățile/majorările de întârziere, precum și orice altă modificare (chiriaș nou, valoare chirie etc);

(3) Sunt selectate persoanele cu un debit ce a depășit mai mult de 3 luni consecutive și sunt emise somații pe numele acestora - Anexa nr. 6;--

(4) Persoanelor care nu au achitat debitul comunicat + penalitățile/majorările de întârziere, li se înaintează dosarul către Direcția Juridică și Administrație Locală, pentru a fi acționați în Instanța Judecătorească, în vederea recuperării debitului și, dacă e cazul, evacuării chiriașului.

## **V. Penalitățile de întârziere**

**A. Pentru locuințele ANL, din cuantumul chiriei stabilite după aplicarea coeficienților de ponderare prevăzuți la art.8 alin. (8) – (9) din Legea nr.152/1998, suma reprezentând recuperarea investiției, prevăzută la art.8 alin. (7) lit. a), diminuată corespunzător, se virează, în termen de 30 de zile de la data la care plata chiriei devine scadentă, de către autoritățile administrației publice locale și ale sectoarelor municipiului București, precum și autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau unele unități aflate în subordinea ori**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV	PROCEDURA OPERAȚIONALĂ	Ediția II
	privind încheierea, actualizarea, evidența și gestionarea contractelor de închiriere a locuințelor din fondul locativ	Nr.ex.
	Cod PO-07.04.01	Revizia 0 Nr.ex.
		Pag. 21 of 23

sub coordonarea acestor autorități, în contul A.N.L. deschis la Trezoreria Statului și se utilizează pentru dezvoltarea fondului de locuințe prin A.N.L., iar orice întârziere atrage plata de penalități, conform prevederilor art.8 alin.(14) din Legea nr.152/1998.

Penalitățile de întârziere datorate Agenției Naționale pentru Locuințe pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență, reprezintă **0,05%/zi** din suma datorată, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

**Pentru celelalte categorii de locuințe, nivelul majorării de întârziere este de 1% din cuantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.**

#### 8.4.2.4. Evidența contractelor de închiriere

(1) Înregistrarea contractelor de închiriere se face la registratura Primăriei și în Registrul special de numere pentru contracte al Compartimentului Fond Locativ - Anexa nr. 3.

(2) Evidența contractelor de închiriere se ține în Registrul special de numere pentru contracte, precum și în situația lunară pe care o are fiecare angajat al Compartimentului Fond Locativ în calculator.

#### 8.4.3. Valorificarea rezultatelor activității

Locuințele ANL se pot vinde de către autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale și ale sectoarelor municipiului București, în care sunt amplasate, în conformitate cu prevederile art. 4 alin. (8) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la cererea chiriașului și înaintea expirării primului an de închiriere, sau la cererea oricăror persoane, după expirarea primului an de închiriere, cu condiția respectării dreptului de preempțiune în favoarea chiriașului.

### 9.0. Responsabilități și răspunderi în derularea activității

<b>9.1. Compartimentul Fond locativ</b>					
(1) Întocmește documentele prevăzute în procedură în sarcina lui, la termenele stabilite;	E	V		Ap.	Ah.
(2) Întocmește și gestionează contractele de închiriere;	E	V		Ap.	Ah.
(3) Asigură corespondența cu chiriașii și cu structurile de specialitate cu competențe în domeniu;	E	V		Ap.	Ah.
<b>9.2. Directorul Direcției Patrimoniu</b>					
(1) Semnează contractele de închiriere;		V	A		
(2) Avizează documentele elaborate de personalul Compartimentului Fond locativ;		V	A		
<b>9.3. Direcția Economică</b>					
(1) Avizează Contractul de închiriere din punct de vedere al Controlului Financiar Preventiv.		V	A		

<b>PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV</b>	<b>PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind încheierea, actualizarea, evidența și gestionarea contractelor de închiriere a locuințelor din fondul locativ</b>	<b>Ediția II Nr.ex.</b>
		<b>Revizia 0 Nr.ex.</b>
<b>Cod PO-07.04.01</b>		<b>Pag. 22 of 23</b>

<b>9.4 Serviciul Juridic Administrație locală</b>								
(1) Avizează Contractele de închiriere;			V	A				
(2) Întocmește documentele aferente demarării procedurilor legale de recuperare a chiriilor, contravalorii daunelor sau evacuării chiriașilor care au săvârșit una sau mai multe dintre abaterile amintite.			V	A				
<b>9.5. Direcția de Impozite și Taxe Locale</b>								
(1) Încasează chiria și informează lunar/trimestrial Compartimentul Fond locativ cu privire la situația încasării/întârzierii încasării acesteia;	E		V					
<b>9.6. Secretarul municipiului</b>								
(1) Avizează contractele de închiriere.			V	A				
<b>9.7. Primarul municipiului</b>								
(1) Aprobă Contractele de închiriere.				A				

#### 10. Anexe, înregistrări, arhivări

Nr. anexa	Denumirea anexei	Elaborat	Aprobat	Nr. ex.	Difuzare	Arhivare		Alte elemente
						Loc	Perioadă	
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Situația privind încasarea chiriilor							
2	Situația centralizatoare privind plata chiriilor							
3	Registrul de înregistrare a contractelor de închiriere a locuințelor							
4	Contract de închiriere a locuinței							
5	Act adițional la Contractul de închiriere							
6	Somație adresată chiriașului pentru neplata chiriei							
7	Adresa de înaintare a dosarelor chiriașilor rău platnici Dir.Juridice și Administrație Locală pentru acționarea în judecată							

<b>PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV</b>	<b>PROCEDURA OPERAȚIONALĂ privind încheierea, actualizarea, evidența și gestionarea contractelor de închiriere a locuințelor din fondul locativ</b>	<b>Ediția II Nr.ex.</b>
		<b>Revizia 0 Nr.ex.</b>
	<b>Cod PO-07.04.01</b>	<b>Pag. 23 of 23</b>

## 11. Cuprins

Numărul componentei în cadrul procedurii	Denumirea componentei din cadrul procedurii	Pagina
	Coperta	1
1	Lista responsabililor cu elaborarea, verificarea și aprobarea ediției, sau, după caz, a reviziei în cadrul ediției procedurii	2
2	Situația edițiilor și a reviziilor în cadrul edițiilor procedurii	3
3	Lista cuprinzând persoanele la care se difuzează ediția sau, după caz, revizia din cadrul ediției procedurii	4
4	Scopul procedurii	5
5	Domeniul de aplicare a procedurii	5
6	Documentele de referință (reglementări) aplicabile activității procedurate	6
7	Definiții și abrevieri ale termenilor utilizați în procedura	7
8	Descrierea procedurii	8
9	Responsabilități și răspunderi în derularea activității	21
10	Anexe, înregistrări, arhivări	22
11	Cuprins	23











DIRECȚIA PATRIMONIU  
COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE pentru suprafețele cu destinație de locuință ANL NR.....

Între **MUNICIPIUL GIURGIU** cu sediul în Bld. București nr.49-51, reprezentat legal prin ..... și ....., în calitate de proprietar și administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului public și privat al Municipiului Giurgiu și ..... legitimat cu CI seria ..... nr....., eliberată de ..... la data de ....., în calitate de chiriaș, în baza Legii ANL nr.152/1998 republicată cu modificările și completările ulterioare, coroborată cu Noul Cod Civil art. 1777 – 1835, O.U.G. nr.40/1999, H.G. nr.962/2001, H.G. nr.310/2007, HCLM nr.419/24.11.2016 și a Repartiției/Referatului nr..... a intervenit prezentul contract.

### I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Primul, în calitate de proprietar și administrator, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința ANL situată în Giurgiu, Str. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., în suprafață totală de ..... mp, compusă din ..... camere de locuit, în suprafață de .....mp (cameră..... mp, cameră .....mp, cameră ..... mp), dependințe în suprafață de ..... mp (baie ..mp, bucătărie ..... mp, cămară ..... mp, hol ..... mp) și logie - mp, în exclusivitate și - mp folosință în comun.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de chiriaș și de membrii de familie astfel:

Chiriaș....., soț .....,  
fiu ....., fiică .....

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

Termenul de închiriere este de ....., cu începere de la data de la ..... până la data de .....

### II. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINTEI ÎNCHIRIATE

II. 1. Chiria lunară este de ..... calculată în conformitate cu prevederile legale.

Chiria se datorează începând cu data de ..... și se achită în numerar la casieria Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

II. 2. Neplata la termen a chiriei atrage o penalitate de întârziere de 0,05% /zi din suma datorată, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate. Penalitățile se calculează în condițiile legii fără a se lua în calcul prima zi, precum și ziua îndeplinirii obligației de plată a chiriei restante. Cuantumul penalităților se actualizează în funcție de reglementările legale în domeniu.

În caz de neplată a 3 (trei) chirii consecutive, chiriașul va fi acționat în instanță.

- II. 3.** Chiriașul se obligă să achite chiria până cel mai târziu data de 30 a lunii pentru care aceasta se datorează
- II. 4.** În caz de neplată, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească.
- II. 5.** Chiria prevăzută în contract se va recalcula ori de câte ori intervin modificări la tariful de bază lunar al chiriei, conform prevederilor legale precum și constatarea rezultatului unor erori de calcul.
- II. 6.** Dacă eroarea provine din măsurarea suprafeței locative, din calcularea chiriei sau orice alte cauze neimputabile chiriașului, iar acesta a plătit o chirie mai mică decât cea legală, el va fi obligat să plătească în rate lunare, numai diferența datorată, fără majorări. Rata lunară va fi stabilită de comun acord între părți.
- II. 7.** Când cauzele care au dus la stabilirea unei chirii mai mici sunt imputabile chiriașului, acesta va fi obligat să plătească diferența, cu majorările prevăzute de normele legale în vigoare. Dacă chiriașul a plătit o chirie mai mare decât cea legală, diferențele plătite în plus vor fi socotite în contul chiriei viitoare.

### **III. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI**

#### **III. 1. Administratorul se obligă:**

- a) să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatarea și funcționalitatea clădirii pe durata închirierii locuinței;
- c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);
- d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefoane etc.).

#### **III. 2. Chiriașul se obligă**

- a) să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă ;
- b) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- c) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- d) să comunice în termen de 30 de zile administratorului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiune a rezilierii contractului de închiriere;
- e) să prezinte la încheierea anului fiscal, în formă autentificată, venitul net pe familie realizat, până cel târziu data de 15 februarie a anului următor;
- f) să achite cheltuielile comune – c/val. apă canal, gunoi menajer, energie electrică, energie termică;

- g) să predea administratorului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul - verbal de predare - primire întocmit la preluarea locuinței;
- h) locatarul are obligația să respecte reglementările tehnice și dispozițiile de apărare împotriva incendiilor și să nu primejduiască prin deciziile și faptele lor viața, bunurile și mediul, precum și respectarea normelor PSI în vigoare, acesta făcându-se răspunzător de pagubele pricinuite de un incendiu dacă nu va dovedi că aceasta a provenit dintr-un caz fortuit sau de forță majoră;
- i) să permită verificarea locuinței de către locator la intervale de timp rezonabile.

#### **IV. REZILIEREA CONTRACTULUI**

##### **IV. 1. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:**

- 1) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile
- 2) la cererea administratorului, atunci când:
  - a) chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3(trei) luni consecutive;
  - b) chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și unor alte bunuri aferente lor, sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora;
  - c) chiriașul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 8 alin.12 din Legea nr.152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - d) chiriașul nu a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune, pe o perioadă de cel mult 3 (trei) luni consecutive;
  - e) cedarea dreptului de folosință a locuinței, repartizată în condițiile legii, de către titularul contractului de închiriere este interzisă sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului ( **conf. art. 8, alin. 12 din Legea nr.152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare**).
  - f) subînchirierea și schimbarea destinației spațiului închiriat este interzisă sub sancțiunea rezilierii și a suportării eventualelor daune.
- 3) Evacuarea chiriașului se face numai în baza unei Hotărâri Judecătorești irevocabile, chiriașul fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data evacuării.

##### **IV. 2. Contractul încetează de plin drept în următoarele situații:**

- a) chiriașul a dobândit pe perioada închirierii o locuință proprietate personală;
- b) chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- c) chiriașul nu a achitat chiria pe o perioadă de 3 (trei) luni;
- d) la cererea Asociației de Locatari adresată locatarului atunci când nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 (trei) luni sau atunci când restanța chiriașului la cheltuielile comune de întreținere depășește o perioadă de 3 (trei) luni. În acest caz locatorul va notifica chiriașul ca în termen de 10 (zece) zile să procedeze la achitarea cheltuielilor de întreținere, în caz contrar intervenind rezilierea de plin drept, fără somație și fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

##### **IV. 3. Contractul încetează de plin drept**

Printr-o **notificare prealabilă** în termen de 30 de zile de la părăsirea de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat continuarea contractului de închiriere.

**IV. 4. Contractul de închiriere constituie titlu executoriu în condițiile prevăzute de art.1798 Cod Civil.**

**V. Beneficiul contractului de închiriere**

**Drepturile soților asupra locuinței închiriate**

În cazul în care locuința este deținută în temeiul unui contract de închiriere, fiecare soț are drept locativ propriu, chiar dacă numai unul dintre ei este titularul contractului ori contractul este încheiat înainte de căsătorie.

**V. 1. Atribuirea beneficiului contractului de închiriere la desfacerea căsătoriei,**

Dacă nu este posibilă folosirea locuinței de către ambii soți și aceștia nu se înțeleg, beneficiul contractului de închiriere poate fi atribuit unuia dintre soți, ținând seama, în ordine, de interesul superior al copiilor minori și de posibilitățile locative proprii ale foștilor soți.

Atribuirea beneficiului contractului se face prin hotărâre judecătorească și produce efecte față de acesta, de la data când este definitivă.

**V. 2. Atribuirea beneficiului contractului de închiriere în cazul decesului,**

Contractul de închiriere a locuinței încetează în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului.

Descendenții și ascendenții chiriașului au dreptul, în termenul prevăzut de lege, să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la data expirării acestuia, dacă sunt menționați în contract și dacă au locuit împreună.

**V. 3. În cazul în care, persoanele care au cerut continuarea contractului nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la înregistrării decesului chiriașului, desemnarea se face de către locator.**

**V.4. Anexele 1 și 2 (procesul verbal de predare-primire și fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare) fac parte integrantă din prezentul contract.**

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

**LOCATOR,  
PRIMAR,**

**LOCATAR,**

**SECRETAR,**

**DIRECTOR ECONOMIC,**

**DIRECȚIA PATRIMONIU,**

**DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ,**

**COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV,**



DIRECȚIA PATRIMONIU  
COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE pentru suprafețele cu destinație de locuință socială NR.....

Între **MUNICIPIUL GIURGIU** cu sediul în Bld. București nr.49-51, reprezentat legal prin ..... și ....., în calitate de proprietar și administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului public și privat al Municipiului Giurgiu și ..... legitimat cu CI seria ..... nr....., eliberată de ..... la data de ....., în calitate de chiriaș, în baza Legii locuinței nr.114/1996 republicată, coroborată cu Noul Cod Civil art.1777 – 1835, O.U.G. nr. 40/1999, H.G.nr.310/2007, O.U.G. nr. 43/27.06.2014 și Repartiția / Referatul nr....., a intervenit prezentul contract

### I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Primul, în calitate de proprietar și administrator, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința socială situată în Giurgiu, Str. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., în suprafață totală de ..... mp, compusă din .... camere de locuit, în suprafață de .....mp (cameră..... mp, cameră .....mp, cameră ..... mp), dependințe în suprafață de ..... mp (baie ..mp, bucătărie ..... mp, cămară ..... mp, hol ....., mp) și logie - mp, în exclusivitate și - mp folosință în comun.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de chiriaș și de membrii de familie astfel:

Chiriaș....., soț .....,  
fiu ....., fiică .....

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

Termenul de închiriere este de ....., cu începere de la data de la ..... până la data de .....

### II. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINTEI ÎNCHIRIATE

II. 1. Chiria lunară este de ..... calculată în conformitate cu prevederile legale.

Chiria se datorează începând cu data de ..... și se achită în numerar la casieria Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

II. 2. Neplata la termen a chiriei atrage o penalitate de întârziere de 0,05% /zi din suma datorată, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate. Penalitățile se calculează în condițiile legii fără a se lua în calcul prima zi, precum și ziua îndeplinirii obligației de plată a chiriei restante. Cuantumul penalităților se actualizează în funcție de reglementările legale în domeniu.

În caz de neplată a 3 (trei) chirii consecutive, chiriașul va fi acționat în instanță.

- II. 3.** Chiriașul se obligă să achite chiria până cel mai târziu data de 30 a lunii pentru care aceasta se datorează
- II. 4.** În caz de neplată, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească.
- II. 5.** Chiria prevăzută în contract se va recalcula ori de câte ori intervin modificări la tariful de bază lunar al chiriei, conform prevederilor legale precum și constatarea rezultatului unor erori de calcul.
- II. 6.** Dacă eroarea provine din măsurarea suprafeței locative, din calcularea chiriei sau orice alte cauze neimputabile chiriașului, iar acesta a plătit o chirie mai mică decât cea legală, el va fi obligat să plătească în rate lunare, numai diferența datorată, fără majorări. Rata lunară va fi stabilită de comun acord între părți.
- II. 7.** Când cauzele care au dus la stabilirea unei chirii mai mici sunt imputabile chiriașului, acesta va fi obligat să plătească diferența, cu majorările prevăzute de normele legale în vigoare. Dacă chiriașul a plătit o chirie mai mare decât cea legală, diferențele plătite în plus vor fi socotite în contul chiriei viitoare.

### **III. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI**

#### **III. 1. Administratorul se obligă:**

- a) să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatarea și funcționalitatea clădirii pe durata închirierii locuinței;
- c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);
- d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefoane etc.).

#### **III. 2. Chiriașul se obligă**

- a) să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă ;
- b) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- c) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- d) să comunice în termen de 30 de zile administratorului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiune a rezilierii contractului de închiriere;
- e) să prezinte la încheierea anului fiscal, în formă autenticată, venitul net pe familie realizat, până cel târziu data de 15 februarie a anului următor;
- f) să achite cheltuielile comune – c/val. apă canal, gunoi menajer, energie electrică, energie termică;



Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

- g) să predea administratorului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul - verbal de predare - primire întocmit la preluarea locuinței;
- h) locatarul are obligația să respecte reglementările tehnice și dispozițiile de apărare împotriva incendiilor și să nu primejduiască prin deciziile și faptele lor viața, bunurile și mediul, precum și respectarea normelor PSI în vigoare, acesta făcându-se răspunzător de pagubele pricinuite de un incendiu dacă nu va dovedi că aceasta a provenit dintr-un caz fortuit sau de forță majoră;
- i) să permită verificarea locuinței de către locator la intervale de timp rezonabile.

#### **IV. REZILIEREA CONTRACTULUI**

##### **IV. 1. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:**

- 1) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile
- 2) la cererea administratorului, atunci când:
  - a) chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3(trei) luni consecutive;
  - b) venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată;
  - c) chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și unor alte bunuri aferente lor, sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora;
  - d) chiriașul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea locuinței, republicată;
  - e) chiriașul nu a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune, pe o perioadă de cel mult 3 (trei) luni consecutive;
  - f) subînchirierea și schimbarea destinației spațiului închiriat este interzisă sub sancțiunea rezilierii și a suportării eventualelor daune.
- 3) Evacuarea chiriașului se face numai în baza unei Hotărâri Judecătorești irevocabile, chiriașul fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data evacuării.

##### **IV. 2. Contractul încetează de plin drept în următoarele situații:**

- a) chiriașul a dobândit pe perioada închirierii o locuință proprietate personală;
- b) chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- c) chiriașul nu a achitat chiria pe o perioadă de 3 (trei) luni;
- d) la cererea Asociației de Locatari adresată locatarului atunci când nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 (trei) luni sau atunci când restanța chiriașului la cheltuielile comune de întreținere depășește o perioadă de 3 (trei) luni. În acest caz locatorul va notifica chiriașul ca în termen de 10 (zece) zile să procedeze la achitarea cheltuielilor de întreținere, în caz contrar intervenind rezilierea de plin drept, fără somație și fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

##### **IV. 3. Contractul încetează de plin drept**

Printr-o **notificare prealabilă** în termen de 30 de zile de la părăsirea de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat continuarea contractului de închiriere.

##### **IV. 4. Contractul de închiriere constituie titlu executoriu în condițiile prevăzute de art.1798 Cod Civil.**

## **V. Beneficiul contractului de închiriere**

### **Drepturile soților asupra locuinței închiriate**

În cazul în care locuința este deținută în temeiul unui contract de închiriere, fiecare soț are drept locativ propriu, chiar dacă numai unul dintre ei este titularul contractului ori contractul este încheiat înainte de căsătorie.

#### **V. 1. Atribuirea beneficiului contractului de închiriere la desfacerea căsătoriei,**

Dacă nu este posibilă folosirea locuinței de către ambii soți și aceștia nu se înțeleg, beneficiul contractului de închiriere poate fi atribuit unuia dintre soți, ținând seama, în ordine, de interesul superior al copiilor minori și de posibilitățile locative proprii ale foștilor soți.

Atribuirea beneficiului contractului se face prin hotărâre judecătorească și produce efecte față de acesta, de la data când este definitivă.

#### **V. 2. Atribuirea beneficiului contractului de închiriere în cazul decesului,**

Contractul de închiriere a locuinței încetează în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului.

Descendenții și ascendenții chiriașului au dreptul, în termenul prevăzut de lege, să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la data expirării acestuia, dacă sunt menționați în contract și dacă au locuit împreună.

#### **V. 3. În cazul în care, persoanele care au cerut continuarea contractului nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la înregistrării decesului chiriașului, desemnarea se face de către locator.**

V.4. Anexele I și 2 (procesul verbal de predare-primire și fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare) fac parte integrantă din prezentul contract.

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

**LOCATOR,  
PRIMAR,**

**LOCATAR,**

**SECRETAR,**

**DIRECTOR ECONOMIC,**

**DIRECȚIA PATRIMONIU,**

**DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ,**

**COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV,**



**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**

B-dul București, nr. 49 - 51,  
tel: 004 0246.211.627; 215.631  
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 080044  
fax: 004 0246.215.405  
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro



**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
Compartiment Fond Locativ  
Nr. ....

**ACT ADIȚIONAL**  
**NR. .... DIN DATA DE .....**  
**LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE PENTRU SUPRAFETELE CU DESTINAȚIA**  
**DE LOCUINȚĂ ANL NR. ....**

**MUNICIPIUL GIURGIU** cu sediul în B-dul. București nr. 49-51, reprezentat legal prin ..... și ..... în calitate de proprietar și administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului public și privat al Municipiului Giurgiu, numit în continuare locator,

Și

....., legitimat cu B-/C.I. seria ....., nr....., CNP....., eliberat de ..... la data de ....., cu domiciliul în Giurgiu, Str. ...., nr. -, bl. ...., sc. -, et. ...., ap. ...., în calitate de locatar, a intervenit următorul Act adițional:

**Art.1.** Se prelungește contractul de închiriere nr. .... de la data de ..... până la data de ....., conform prevederilor art.8, alin (4) din Legea 152/1998 și Referatului nr. ....

Pentru perioada anterioară, respectiv ..... conform art.1810 din Noul Cod Civil, a intervenit tacita relocațiune.

**Art.2.** Potrivit art.8, alin.(8-9), din Legea 152/1998, republicată, prevederile Legii 151/27.06.2017, în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, vârsta chiriașului, veniturile acestuia pe membru de familie, precum și de anul recepției la terminarea lucrărilor (pentru fiecare bloc sau ansamblu de blocuri), valoarea chiriei lunare rezultate după aplicarea coeficienților este de ..... lei.

**Art.3.** Pentru titularii de contract care au împlinit 35 de ani, chiria acoperă cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, precum și recuperarea investiției în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, precum și o cotă a autorității publice de maximum 0,5 %.

**Art.4.** . Modalitatea de stabilire și de constituire a cuantumului chiriei se aplică tuturor contractelor de închiriere prelungite sau încheiate după 21.06.2018 - data publicării în Monitorul Oficial a Hotărârii de Guvern nr.420/08.06.2018 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.962/2001.

**Art.5.** În cazul în care chiriașul nu acceptă chiria calculată conform Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, aprobate prin

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

**H.G. nr.962/2001, completată și modificată prin H.G. nr.420/08.06.2018, locatorul poate rezilia locațiunea, conform art. 1817 Cod Civil.**

**Art.6. Neplata în termen a chiriei va atrage o penalitate de întârziere de 0,05%/zi din suma datorată, dar nu mai mult de cuantumul asupra căreia sunt calculate.**

**Penalitățile se calculează în condițiile legii, fără a se lua în calcul prima zi, precum și ziua îndeplinirii obligației de plată a chiriei.**

**Art.7. Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.**

**Prezentul act adițional a fost încheiat astăzi ..... în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.**

**LOCATOR:  
PRIMAR,**

**LOCATAR,**

**SECRETAR,**

**DIRECTOR ECONOMIC,**

**DIRECȚIA PATRIMONIU,**

**DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ,**

**COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV,**



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București, nr. 49 - 51,  
tel: 004 0246.211.627; 215.631  
mobtl: 004 0372.735.333

cod poștal 080044  
fax: 004 0246.215.405  
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro



DIRECȚIA PATRIMONIU  
Compartimentul Fond Locativ  
Nr. .... / .....

ACT ADIȚIONAL NR. ... / .....  
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE  
NR. .... / .....

Municipiul Giurgiu, cu sediul în B-dul București nr. 49-51, reprezentat legal prin ..... și ....., în calitate de proprietar și administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului public și privat și ....., legitimat cu C.I. seria ....., nr....., eliberat de ..... la data de ....., în calitate de chiriaș, cu domiciliul în Giurgiu, Str....., bl..., et....., ap....., conform Legii Locuinței nr.114/1996 republicată și a Referatului nr....., a intervenit prezentul act adițional cu următoarea modificare:

Art. 1. Se modifică numele din ..... în ....., conform .....

Art. 2. Se scoate din contractul de închiriere domnul/doamna.....- având calitatea, în contract, de ....., conform cererii nr..... și a .....

Art. 3. Se înscrie în contractul de închiriere ....., conform ..... și a cererii anterior menționate.

Art. 4. Se modifică valoarea chiriei lunare de la ..... lei la ..... lei, începând cu data de .....

Art. 5. Prezentul face parte integrantă din contractul de închiriere nr....., celelalte clauze din contract rămân neschimbate.

Prezentul s-a încheiat în 2 exemplare.

LOCATOR:  
PRIMAR,

LOCATAR,

SECRETAR,

DIRECTOR ECONOMIC,

DIRECȚIA PATRIMONIU,

DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ,

COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București, nr. 49 - 51,  
tel: 004 0246.211.627; 215.631  
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 080044  
fax: 004 0246.215.405  
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro



**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**Compartiment Fond Locativ**  
Nr. .... / .....

**SOMAȚIE,**

.....  
.....  
.....

Prin prezenta, vă informăm că la această dată figurați cu un debit în valoare de ..... lei, reprezentând chirie lunară + majorări de întârziere.

Conform Legii 114/1996 și obligațiilor contractuale, neachitarea chiriei pe cel puțin 3 (trei) luni consecutive, duce la rezilierea contractului de închiriere.

Prin urmare, vă somăm ca în termen de 5 zile de la data primirii somației, să vă prezentați la sediul DIRECȚIEI DE IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE, Șoseaua Alexandriei, nr.7, bloc G2, pentru achitarea restanței.

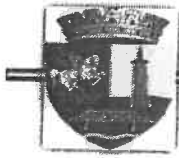
În caz contrar, ne vedem obligați să vă acționăm în Instanța Judecătorească pentru recuperarea debitului.

**VICEPRIMAR,**

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV,**

**Întocmit,**



**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**

B-dul București, nr. 49 - 51,  
tel: 004 0246.211.627; 215.631  
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 080044  
fax: 004 0246.215.405  
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro



Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
Compartimentul Fond Locativ  
Nr. .... /.....

Către,

Direcția Juridică și Administrație Locală

Biroul Juridic

Prin prezenta, vă înaintăm dosarul domnului/doamnei ....., chiriaș(ă) în imobilul situat în Str....., bl. ...., ap. ...., contract de închiriere nr. .... /....., cuprinzând următoarele documente, în xerocopie:

- Contract de închiriere nr. ....;
- Carte de Identitate;
- Somație nr. ....;
- Adresă nr. ...., privind prezentare documente pentru recalculare chirie;
- Somație nr. ....;
- Fișă de calcul nr. ...., în original, plus două în xerocopie, din care reiese că doamna/domnul ..... are debit în sumă de ..... lei, reprezentând chirie lunară, plus majorări de întârziere în sumă de .....lei.

Solicităm înaintarea dosarului în instanță, pentru recuperare debit.

DIRECTOR EXECUTIV,

COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV,