

PROIECT DE HOTĂRÂRE
Nr. 12 din 22.01.2024

privind aprobarea încheierii contractului de închiriere pentru spațiul cu destinație de locuință situat în comuna Periam, str. Armoniei, nr. 6, bl. 1, et. 3, ap. 15, către domnul Andrei Ciora

Consiliul Local al Comunei Periam, Județul Timiș, CIF 4759543, ales în condițiile stabilite de Legea nr.115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali s-a reunit în ședința ordinară din data de 29.01.2024.

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- a) art. 1 alin. (5), art. 44 alin. (1)-(2) și art. 121 alin. (1)-(2) din Legea nr. 1/2003 privind Constituția României, republicată;
- b) art. 3-4 și art. 8-9 din Carta Europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art. 7 alin. (2), art. 551 alin. (1), art. 552, art. 553, art. 555, art. 556 și art. 1777-1834 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată (r1), cu modificările și completările ulterioare;
- d) O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- e) art. 297 alin. (1) lit. c), art. 300 alin. (1) lit. c), art. 332-346, art. 354-355 și art. 362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- f) O.G. nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, cu modificările și completările ulterioare;
- g) art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- h) Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- i) art. 176 alin. (2) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;
- j) art. 7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- k) art. 2 alin. (2), art. 3, art. 5 alin. (2), art. 6, art. 30 alin. (1) lit. c) și alin. (2), art. 40-50, art. 56-58 și art. 80-84 din Legea nr. 24/2000, republicată (r2), cu modificările și completările ulterioare.

Ținând cont de:

- a) cererea domnului Andrei Ciora, domiciliat în comuna Periam, strada Vișinului, nr. 14, județul Timiș, înregistrată la primăria comunei Periam sub nr. 133/05.01.2024;
- b) referatul comisiei de analiză și aprobare a solicitărilor de atribuire de locuințe aflate în proprietatea Comunei Periam sau în fondul locativ de stat din Comuna Periam, înregistrat la Primăria Comunei Periam sub nr. 203 din data de 09.01.2024;
- c) faptul că spațiul cu destinație de locuință în suprafață totală de de 42,26 mp, reprezentând apartamentul nr. 15 din imobilul cu numărul de conscriere anterior 895 și adresa actuală: strada Armoniei, nr. 6, comuna Periam, județul Timiș, se află în proprietatea Comunei Periam, patrimoniul privat iar imobilul nu a fost revendicat în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare.

Luând act de:

- a) referatul de aprobare nr. 495/22.01.2024 prezentat de primarul comunei Periam, domnul Cornel Dumitraș;
- b) raportul compartimentului de specialitate înregistrat la primăria comunei Periam sub nr. 521/22.01.2024 întocmit de doamna Lorendana Dumitraș, inspector I principal în cadrul compartimentului Financiar-contabil, impozite și taxe al primăriei comunei Periam;
- c) prevederile Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local Periam aprobat prin H.C.L. Periam nr. 85/23.10.2020;
- d) avizul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Periam.

În temeiul prevederilor art. 87 alin. (1), art. 108, art. 110 alin. (1), art. 129 alin. (1), art. 129 alin. (2) lit. c), art. 129 alin. (6) lit. a), art. 134 alin. (1) și alin. (3) lit. a), art. 139 alin. (3), lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 - 200, art. 240 alin. (1) și art. 243 alin. (1) lit. a) și art. 255 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PERIAM
adoptă prezenta hotărâre:

Art. 1. Se aprobă încheierea unui contract de închiriere pentru spațiul cu destinație de locuință situat în Comuna Periam, str. Armoniei, nr. 6, bl. 1, et. 3, reprezentând apartamentul cu nr. 15, aflat în proprietatea privată a comunei Periam, județul Timiș, către domnul **Andrei Ciora**, domiciliat în comuna Periam, strada Vișinului, nr. 14, județul Timiș și care va avea calitate de titular de contract.

Art. 2. (1) Contractul de închiriere va fi încheiat pentru o perioadă de **5 ani**, conform modelului prevăzut în **Anexa nr. 1**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Dacă nici una dintre părți nu denunță acest contract cu 30 de zile înainte de expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, valabilitatea acestuia se prelungește de drept pentru fiecare an în care nu s-a solicitat în mod expres rezilierea.

Art. 3. Se mandatează domnul Cornel Dumitraș, primarul comunei Periam, să semneze contractul de închiriere care se va încheia cu domnul Andrei Ciora.

Art. 4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează primarul comunei Periam, domnul Cornel Dumitraș care este împuternicit de către Consiliul Local Periam să semneze contractul de închiriere, precum și doamna Lorendana Dumitraș, inspector I principal în cadrul Compartimentului Financiar-contabil, impozite și taxe al primăriei comunei Periam.

Art. 5. Prezentul proiect de hotărâre se comunică:

- Consiliului Local al comunei Periam.

INIȚIATOR PROIECT:
PRIMARUL COMUNEI PERIAM,
Cornel DUMITRAȘ

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI PERIAM,
Daciana BRONȚ

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinație de locuință

Nr. _____ din _____ 2024

Încheiat între:

1. COMUNA PERIAM, cu sediul în Comuna Periam, str. Mureșului, nr. 1 bis, cod poștal 307315, Județul Timiș, având Cod de Identificare Fiscală 4759543, reprezentată de domnul Cornel DUMITRAȘ, în calitate de Primar, în îndeplinirea atribuțiilor conferite de art. 155 alin. (4) lit. a din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și în baza Încheierii nr. 1917/14.10.2020 a Judecătorei Sânnicolau-Mare numită în prezentul contract **proprietar-locator** pe de o parte

și

2. Domnul Andrei CIORA cu domiciliul în comuna Periam, str. Vișinului, nr. 14, județul Timiș, având C.I. seria TZ nr. 750565, eliberată de SPCLEP Periam la data de 02.08.2022 și având CNP 1680706354777, numită în prezentul contract **chiriaș-locatar**.

I. PREVEDERI PRELIMINARE

Art. 1. (1) Datele cuprinse în preambulul contractului între titlu și art.1, fac parte integrantă din prezentul contract. În consecință, părțile contractante sunt datorare să își comunice una alteia orice modificare intervenită în perioada derulării contractului, care se referă la datele de mai sus.

(2) Toate notificările și corespondența dintre părți se vor efectua exclusiv la adresele mai sus indicate, în caz contrar, partea pagubită prin nerespectarea acestei prevederi poate cere rezilierea contractului și despăgubiri pentru prejudiciul cauzat.

(3) Prezentul contract intră în vigoare începând cu data de **01.02.2024**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2. (1) Comuna Periam, în calitate de proprietar, închiriază iar al doilea în calitate de chiriaș, ia cu chirie, locuința situată în comuna Periam, str.Armoniei, nr.6, bl.1, et.3, ap.15, jud.Timiș, înscrisă în C.F. nr. - a comunei Periam, având nr.cadastral - , în suprafață de **42,26 mp**, compusă din: 2 camere, 1 bucătărie, 1, baie, 1 hol, 1 logie, încălzire - nu, apă – da.

Cameră	- 13,43 mp;
Cameră	- 11,68 mp;
Bucătărie	- 4,29 mp;
Baie	- 3,70 mp;
Hol	- 5,88 mp
Balcon	- 3,28 mp

Total: 42,26 mp

(2) Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș, astfel:

1. ANDREI CIORA - chiriaș; an naștere: 1968.

(3) Locuința descrisă se predă cu inventarul prevăzut în procesul verbal de predare-primire al locuinței, care constituie **Anexa nr.1** și care face parte integrantă din prezentul contract.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 3. Contractul de închiriere se încheie pentru o perioadă de 5 (cinci) ani, respectiv până la data de **01.02.2029**, însă dacă nici una dintre părți nu denunță acest contract cu 30 de zile înainte de expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, valabilitatea acestuia se prelungește de drept pentru fiecare an în care nu s-a solicitat în mod expres rezilierea. În interesul ambelor părți, durata contractului definește perioada în care domnul ANDREI CIORA se află în chirie.

IV. CUANTUMUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ A CHIRIEI

Art. 4. (1) Chiria lunară este calculată în conformitate cu prevederile legale potrivit fișei de calcul, care este **Anexa nr. 2** la prezentul contract de închiriere. Chiria se datorează lunar și se achită pe luna în curs. Chiria se va plăti la casieria primăriei lunar.

(2) Pe durata închirierii, cuantumul chiriei se va modifica în funcție de rata anuală a inflației, stabilită prin Hotărâre a Guvernului României.

Art. 5. (1) Chiria se poate modifica și în funcție de Hotărârile Consiliului Local Periam. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 2%, asupra sumei datorate, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(2) În caz de neplată, se va proceda la executarea silită prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite restanța, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 6. (1) PROPRIETARUL are următoarele obligații:

- a) să predea locuința chiriașului, pe bază de proces-verbal de predare-primire;
- b) să-l asigure pe chiriaș de folosința normală și netulburată a locuinței închiriate pe toată durata prezentului contract și ulterior, în cazul prelungirii, pe durata respectivă;
- c) să garanteze pe LOCATAR că imobilul este liber de orice sarcini, nu face obiectul vreunui litigiu, nu este înstrăinat, închiriat sau concesionat altei persoane;
- d) să repare și să mențină în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate locuința pe toată durata închirierii;
- e) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de construcții exterioare (acoperiș, fațadă, împrejmuiri), curte și grădină;
- f) să întrețină în bune condiții instalațiile de alimentare cu apă, canalizare și instalațiile electrice, dacă acestea au existat la momentul predării locuinței către chiriaș;
- g) să suporte daunele care vor dovedi că sunt din vina sa.

(2) În cazul în care proprietarul nu respectă prevederile cuprinse la art. 6, în termen de 15 zile de la data comunicării de către chiriaș a deficiențelor constatate, chiriașul, **cu acordul proprietarului**, poate elimina aceste deficiențe prin reparații iar proprietarul se obligă să suporte cheltuielile prezentate prin **deviz**.

Art. 7. (1) CHIRIAȘUL are următoarele obligații:

- a) să achite chiria la termenele convenite, precum și taxele de întreținere aferente locuinței;
- b) să folosească imobilul conform destinației sale;
- c) să efectueze lucrări de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații deteriorate, 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, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces la ele;
- d) să respecte normele de protecție ale mediului înconjurător, precum și pe cele privind prevenirea și stingerea incendiilor, potrivit legislației în vigoare;
- e) să exploateze bunul și să păstreze în bună stare imobilul închiriat, derulând activitățile specifice astfel încât, cu excepția uzurilor normale, să nu producă deteriorări, distrugerii, degradări ale imobilului;
- f) să suporte daunele care vor dovedi că sunt din vina sa;
- g) să nu modifice structura locuinței sau să schimbe destinația, fără acordul proprietarului;
- h) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței pe toată durata contractului;
- i) să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

- j) să nu înstrăineze locuința sub nici o formă sau să cedeze contractul de închiriere;
- k) să comunice proprietarului absența peste 30 de zile din locuință, menționând-o în scris;
- l) să predea la mutarea din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;
- m) să părăsească locuința în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractual, dacă contractul de închiriere nu s-a prelungit.

(2) Chiriașul, pe cheltuiala proprie, poate aduce **îmbunătățiri** spațiului locativ închiriat, **cu acordul proprietarului**.

VI. MODIFICAREA, ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 8. Orice modificare unilaterală a contractului este nulă fără nici o altă formalitate de anulare. Contractul poate fi modificat numai prin acordul părților, acord ce se va materializa printr-un **act adițional**, semnat de ambele părți și anexat prezentului contract. Anexa respectivă devine parte integrantă a prezentului contract.

Art. 9. Contractul poate înceta, fără ca vreuna din părți să reclame prejudicii în următoarele situații:

- a) când expiră termenul pentru care s-a încheiat;
- b) în situația când ambele părți convin de comun acord acest fapt, părțile vor încheia și semna un document prin care stabilesc modalitățile de stingere a obligațiilor reciproce asumate prin acest contract.

Art. 10. (1) Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la:

- a) cererea chiriașului, cu obligația de a notifica PROPRIETARUL într-un termen minim de 60 de zile;
- b) cererea PROPRIETARULUI atunci când:
 - chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
 - chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
 - chiriașul a subînchiriat locuința;
 - chiriașul a înstrăinat locuința sau a cedat contractul de închiriere;
 - chiriașul nu a folosit în fapt locuința pe o perioadă de peste trei luni, dacă nu a fost un caz de forță majoră dovedit cu acte;
 - chiriașul titular de contract sau membrii de familie menționați sunt proprietari ai unei locuințe corespunzătoare sau au înstrăinat o locuință după data de 01.01.1990; fac excepție contractele de închiriere ai căror titulari sau membrii de familie menționați în contract au redobândit, în calitate de foști proprietari sau moștenitori ai acestora, locuințe care sunt ocupate de chiriași, persoane fizice, de una din persoanele juridice prevăzute la art 1 din O.U.G. nr.40/1999 sau de o instituție publică;
 - chiriașul nu a comunicat proprietarului în termen de 30 zile modificarea venitului net lunar pe familie, de natură să determine majorarea chiriei;
 - chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.

(2) Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și chiriașul nu este obligat la plata chiriei prevăzute în contract, până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

(3) Contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin contract nu au solicitat locuința.

(4) Nerespectarea clauzelor prevăzute de prezentul contract se sancționează cu rezilierea de drept a acestuia și atrage după sine evacuarea chiriașului. Chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute prin contract până la data executării efective a evacuării.

VII. FORȚA MAJORĂ

Art. 11. Nici una din părți nu poate fi trasă la răspundere pentru prejudicii sau întârzieri în nerespectarea clauzelor convenite în prezentul contract în situație de forță majoră. Forța majoră este definită în condițiile legii.

Art. 12. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă, dacă aceasta anunță cealaltă parte despre intervenția evenimentului ce constituie forță majoră în maxim 3 (trei) zile de la producerea acestuia. În eventualitatea în care situația de forță majoră durează mai mult de 1 (una) lună, părțile vor conveni cum să acționeze.

VIII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art. 13. În eventualitatea apariției unor neînțelegeri sau litigii privind derularea acestui contract, părțile vor încerca soluționarea acestuia pe cale amiabilă și nu se vor adresa justiției fără a încerca în prealabil o conciliere directă.

Art. 14. În caz de litigiu, competența revine instanței judecătorești în raza căreia își are sediul pârâtul. Legea aplicabilă este legea română iar părțile vor utiliza limba română.

Art. 15. Prin semnarea acestui contract, părțile renunță la orice declarații și acorduri anterioare, indiferent dacă acestea au fost făcute în forma scrisă sau orală.

Art. 16. **Anexa nr. 1** (procesul verbal de predare-primire a imobilului) și **Anexa nr. 2** (fișa de calcul a chiriei) sunt părți integrante ale prezentului contract.

Încheiat astăzi _____ 2024 în 2(două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

COMUNA PERIAM

prin reprezentant

PRIMAR,

Cornel DUMITRAȘ

_____ L.S.

CHIRIAȘ,

ANDREI CIORA

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,

Daciana BRONȚ

PROCES - VERBAL

de predare-primire a locuinței situate în comuna Periam, str. Armoniei, nr. 6,
bl. 1, et. 3, ap. 15, județul Timiș

imobil înscris în C.F. nr. - a comunei Periam, având nr.cadastral - , în suprafață de 42,26 mp,
situat în comuna Periam, str. Armoniei, nr. 6, bl. 1, et. 3, ap. 15, județul Timiș

În conformitate cu contractul de închiriere nr.____din _____2024, se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire a locuinței situate în comuna Periam, str. Armoniei, nr. 6, bl. 1, et. 3, ap. 15, județul Timiș între **Comuna Periam**, reprezentată prin *Primar CORNEL DUMITRAȘ*, care *predă* imobilul situat în comuna Periam, str. Armoniei, nr. 6, bl. 1, et. 3, ap. 15, jud. Timiș și domnul **ANDREI CIORA**, cu domiciliul în comuna Periam, str. Vișinului, nr. 14, județul Timiș, având C.I. seria TZ nr.750565, eliberată de SPCLEP Periam la data de 02.08.2022 și având CNP 1680706354777, care *preia* această locuință având încăperile de locuit, în folosință exclusivă, așa cum sunt specificate mai jos, pentru perioada pentru care a fost închiriată, având obligația de a nu-i schimba destinația de locuință.

Inventarul și starea în care se predă și se preia locuința sunt următoarele:

- pereții, dușumelele și tavanele - stare bună;
- ușile, ferestrele (vopsitoriile, incuietorile) - stare bună;
- instalația electrică - stare bună;
- instalația sanitară - stare bună;
- altele neprevăzute mai sus - nu există.

Acest proces verbal s-a întocmit astăzi, _____2024, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,
COMUNA PERIAM
prin reprezentant

PRIMAR,
Cornel DUMITRAȘ

_____ L.S.

CHIRIAS,

Adrian CIORA

INSPECTOR I PRINCIPAL,
Lorendana DUMITRAȘ

FIȘA DE CALCUL

În baza Hotărârii Consiliului Local Periam nr. ___/____2024

a chiriei pentru imobilul înscris în C.F. nr. - a comunei Periam, având nr.cadastral - , în suprafață de 42,26 mp, situat în intravilanul localității Periam, proprietatea comunei Periam, patrimoniu privat, reprezentând apartamentul cu nr. 15 al blocului nr. 1 din comuna Periam, județul Timiș, strada Armoniei, nr. 6

ZONA B:

Nr. crt.	Destinația construcției care se închiriază	Suprafața mp	Tarif lei/mp/lună	Total lei
1.	Suprafața locativă principală	25,11	0,84	21,09
2.	Dependințele principale ale locuinței(antreu, tindă, verandă, culoar, bucătărie, oficiu, debara, cămară, baie)	17,15	0,34	5,83
3.	Terase, pivnițe, boxe,spălătorii, uscătorii	-	0,19	-
4.	Garaje	-	1,27	-
5.	Dotări speciale: cramă, seră, piscină	-	1,27	-
6.	Anexe gospodărești	-	0,02	-
7.	Terenul aferent locuinței închiriate (curți, grădini)	42,26	0,02	0,85
TOTAL:		42,26	-	27,77
Coeficientul de actualizare Zona A: 1 Zonele B-D: 0,5			0,5	13,89
TOTAL GENERAL CHIRIE LUNARĂ STABILITĂ		-	-	13,89

Chiria lunară stabilită: 16,66 lei/lună.

Fișa de calcul se poate modifica în urma reactualizării măsurătorilor și în funcție de tarifele stabilite prin Hotărâri ale Consiliului Local Periam

PROPRIETAR,
COMUNA PERIAM
prin reprezentant
PRIMAR,
Cornel DUMITRAȘ

CHIRIAȘ,**Andrei CIORA**

_____ L.S.

INSPECTOR I PRINCIPAL,
Lorendana DUMITRAȘ

Str. Armoniei, nr. 6, ap. 12

Intocmit
de MITRĂȘA FLORENTINA
Zuid

CIOARA ANDREI

Con. Priduce, Str. Armoniei, nr. 6, Bl. I, et. 3 ap. 12
Jud. IAI

SUPRAFATA LOCUIBILA:

1 CAMERA	-	13,43 mp.
1 CAMERA	-	11,68 mp.
1 BUCATARIE	-	4,29 mp.
1 BAIE	-	3,70 mp.
1 HOL	-	5,88 mp.
<hr/>		
TOTAL	:	38,98 mp.
<hr/>		
1 LOGIE	-	3,28 mp.
<hr/>		
TOTAL SUPRAFATA	:	42,26 mp.

