

**REGULAMENT**  
**de organizare și funcționare al**  
**Direcției de Asistență Socială Sfântu Gheorghe**

**I. La CAPITOLUL V. Atribuțiile structurilor, se modifică și se completează subcapitolul V.2.4. Centru Social și va următorul cuprins:**

**„V.2.4. Centru Social**

**ART. 57.** - Centrul Social este compus din ansamblul de locuințe situate în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Lunca Oltului, nr. 9-11 și str. Lunca Oltului nr. 13-15, care se atribuie unor persoane sau familii a căror situație socio-economică nu le permite accesul la o locuință.

**ART. 58.** - (1) Centrul Social este compus din 118 camere cu suprafață locuibilă de 35 mp fiecare cu bucătărie și 20 camere cu suprafață locuibilă de 16 mp fiecare fără bucătărie și fiecare cameră este dotat cu grup sanitar.

(2) În conformitate cu condițiile de finanțare prevăzute de prevederile O.U.G. nr. 74/2007, un număr de 30 de locuințe din cadrul Centrului Social sunt locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari în condițiile Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Aceste locuințe nu se atribuie pe bază de criterii de punctaj. Se va aplica un sistem de departajare prin punctaj, numai în condițiile în care numărul chiriașilor depășește numărul de 30. Locuințele rămase neocupate vor fi repartizate după criteriul de punctaj aprobat prin Hotărâre al Consiliului Local municipal.

**ART. 59.** - Centrul Social îndeplinește următoarele funcții:

1. funcție compensatorie, în măsură să stimuleze eforturile de reintegrare socială, a familiilor, persoanelor asistate sub această formă

2. funcție educativă, urmărindu-se:

- a) depășirea handicapului de instituționalizare și de proveniență;
- b) formarea convingerii, hotărârii și rezistenței de a-și organiza singuri viața;
- c) formarea capacităților de a-și asuma responsabilității și a practica o meserie;
- d) consolidarea deprinderilor și a atitudinilor de autogospodărire și autoîntreținere;

**ART. 60.** - Locuințele se repartizează de către Direcția de Asistență Socială Sfântu Gheorghe potrivit listei de repartiție aprobată prin Hotărârea Consiliului Local, cu respectarea Legii 114/1996, republicată, următoarelor categorii de persoane:

a) persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari,

b) tinerii care au vârsta de până la 35 de ani,

c) tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani,

d) invalizii de gradul I și II,

e) persoanele cu handicap,

f) pensionarii,

g) veteranii și văduvele de război,

h) 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,

i) beneficiarii 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 celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare,

j) alte persoane sau familii îndreptățite, conform criteriilor de punctaj aprobată prin Hotărârea Consiliului Local în acest sens.

**ART. 61.** - Atribuirea locuințelor se va face de către o comisie numită de către primarul municipiului Sfântu Gheorghe, o comisie care va analiza și va evalua cererile conform criteriilor de punctaj aprobată prin Hotărârea Consiliului Local în acest sens.

**ART. 62.** - Cererile pentru solicitarea unei locuințe din Centrul Social vor fi depuse la Direcția de Asistență Socială Sfântu Gheorghe. Dosarul va cuprinde:

- a) Cerere;
- b) Act de identitate în copie;
- c) Certificat de naștere pentru solicitant și membrii familiei acestuia, inclusiv al persoanei aflată în întreținere, după caz, în copie;
- d) Certificat de căsătorie, act de divorț, act de încredințare copil, după caz, în copie,
- e) Adeverință de venit (venit net), talon șomaj, talon pensie, talon alocație de stat, etc;
- f) Certificat de încadrare într-un grad de handicap (dacă este cazul), în copie;
- g) Adeverință financiară din care să reiasă că familia nu deține locuință și nici nu a vândut locuință după anul 1990;

**ART. 63** – (1) Contractele de închiriere (anexa nr. 2 la Regulament) se vor încheia de către Primar sau de către o persoană împuternicită de acesta, pe o perioadă determinată, (12 luni), cu reevaluare anuală.

(2) Contractele beneficiarilor care nu-și completează dosarele pentru procesul de reevaluare anuală până la termenul stabilit de comisia socială, vor fi reziliate de plin drept.

**ART. 64.** - În cazul în care comportamentul chiriașilor este neadecvat, agresiv sau face imposibilă conviețuirea în comun ori apar divergențe între locatari, contractul poate să fie desfăcut unilateral, pe baza Raportului întocmit de către persoanele desemnate de conducătorul Direcției de Asistență Socială în cadrul Compartimentului Consiliere Programe Sociale (asistent social\psiholog în colaborare cu administratorul Centrului Social) sau a actelor emise de către organele de poliție și de instanțele judecătorești.

**ART. 65.** – (1) Accesul în clădire a persoanelor străine se face pe bază de act de identitate. Datele vizitatorilor se înregistrează și în Registrul de evidență, care conține următoarele: numele și prenumele vizitatorului, datele cărții de identitate (seria, nr.), numele și prenumele locatarului pe care dorește să viziteze, respectiv adresa locuinței, precum data și ora intrării și ieșirii din obiectiv. Copii, care nu sunt locatari ai Centrului și nu dețin act de identitate, pot să intre numai cu un însoțitor adult.

(2) Accesul persoanelor străine este interzis pe timpul nopții, între orele 22.00-06.00.

(3) Beneficiarii Centrului pot să primească și să găzduiască membrii de familie până la gradul III cu ocazia unor vizite ocazionale, pe o perioadă de cel mult 5 zile, cu acordul prealabil al Direcției de Asistență Socială.

(4) Copiii care vin în vizită la rude până la gradul III în timpul vacanțelor pot să petreacă mai mult de 5 zile, cu acordul prealabil al Direcției de Asistență Socială.

(5) Persoana răspunzătoare pentru comportamentul vizitatorului este locatarul. În situațiile când vizitatorul produce deteriorări, distrugerii în cadrul Centrului Social, răspunderea materială cade în sarcina locatarului. În caz de neremediere a pagubei în termen de 5 zile de la producerea evenimentului, reparațiile vor fi efectuate de către locator, locatarul având obligația de a achita contravaloarea reparațiilor în termen de 30 de zile de la data comunicării datoriei către locator. În caz de neplată, suma va fi trecută ca datorie față de locator, la care se vor calcula penalități de întârziere în valoare de 0,5% pe zi.

**ART. 66.** – (1) Beneficiarii Centrului Social vor achita lunar o chirie calculată în conformitate cu legile în vigoare. Primarul Municipiului Sfântu Gheorghe poate să acorde

drept ajutor de urgență sub forma de servicii, cazare gratuită sau scutire de la plata chiriei sau contribuției.

(2) Beneficiarul este obligat să comunice proprietarului orice modificare intervenită cu privire la venitul pe fiecare membru al familiei și la numărul membrilor săi de familie în termen de 30 de zile de la data producerii schimbării sau modificării, sub sancțiunea rezilierii contractului.

(3) Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

(4) Beneficiarii Centrului Social vor achita lunar suma stabilită pentru serviciile de furnizare apă, servicii de canalizare și salubritate 40 lei/persoană, iar pentru serviciile de furnizare gaze naturale pentru încălzirea locuinței și/sau apă caldă 85 lei pentru locuințele cu suprafață de 15,91 mp, și 175 lei pentru locuințele cu suprafață de 32,6 și 31,95 mp.

(5) Beneficiarii Centrului Social vor achita lunar contravaloarea serviciului de furnizare a energiei electrice pe baza consumului efectiv calculat de Direcția de Asistență Socială Sfântu Gheorghe la tariful practicat de furnizor

(6) În cazul întârzierilor la plata utilităților și/sau serviciilor, locatarul va plăti penalități de 0,5 % pe zi calendaristică de întârziere la data scadentă, calculate la valoarea sumelor datorate.

(7) În caz de neplată executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care locatarul va fi obligat să achite chiria și utilitățile restante, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

(8) Contravaloarea chiriei și a cheltuielilor de întreținere se încasează de către persoana desemnată de directorul Direcției de Asistență Socială Sfântu Gheorghe. Această persoană ține evidența încasărilor obligațiilor de plată de către locatari, afișează lista restanțierilor la panoul de informare și emite somații locatarilor pentru cei care nu au achitat chiria, cheltuielile de întreținere și energia electrică cel puțin trei luni consecutive.

(9) Contravaloarea chiriei se poate plăti și prin virament în contul proprietarului IBAN RO29TREZ25621A300530XXXX, Cod Fiscal 4404605, deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe, până la data de 30 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

(10) Contravaloarea chiriei încasate se face venit la bugetul local, iar contravaloarea cheltuielilor de întreținere se face contribuție la plata facturilor emise de furnizorii de utilități.

**ART. 67.** – Beneficiarii Centrului Social au următoarele drepturi:

a) să folosească în conformitate cu prevederile prezentului Regulament spațiul locativ pus la dispoziție și baza materială existentă;

b) să beneficieze de sprijin și îndrumare în vederea orientării și reorientării profesionale și găsirea unui loc de muncă;

c) să beneficieze de sprijin în învățarea și practicarea unei vieți cotidiene reale cu accent pe formarea și asumarea responsabilităților;

d) să beneficieze de sprijin și îndrumare în învățarea unor activități de menaj casnic, de formare a capacităților de autogospodărire și autoîntreținere;

**ART. 68.** - Beneficiarii Centrului Social au următoarele obligații:

a) să respecte strict prevederile Regulamentului de organizare și funcționare;

b) să folosească corespunzător spațiul locativ pus la dispoziție și toate bunurile din inventarul locuințelor;

c) să repare defecțiunile produse în locuință pe cheltuiala proprie;

d) să răspundă material pentru deteriorările produse în cadrul Centrului Social. În caz de neremediere a pagubei în termen de 5 zile de la producerea evenimentului, reparațiile vor fi efectuate de către locator, locatarul având obligația să achite contravaloarea reparațiilor în termen de 30 de zile de la data comunicării datoriei către locator. În caz de neplată, suma va fi trecută ca datorie față de locator, la care se vor calcula penalități de întârziere în valoare de 0,5% pe zi.

e) să participe în mod obligatoriu, activ și responsabil la programul de intervenție

educativ-formativ inițiat de către personalul Direcției de Asistență Socială Sfântu Gheorghe sau de alte instituții ori reprezentanți ai societăți civile, cu acordul Consiliului Local Municipal, în vederea îndeplinirii funcțiilor prevăzute în prezentul Regulament;

f) să dea dovadă de responsabilitate și interes și să depună efortul maxim în privința orientării și reorientării profesionale în vederea găsirii unui loc de muncă și practicarea unei meserii. Să participe activ la dezbaterile organizate periodic cu conținut igienico-sanitar, juridic, moral, civic, etc.;

g) să participe la activitățile de organizare și reorganizare periodică a condițiilor existente în clădirea socială, la reamenajări, curățenie generală, zugrăvit, curățenie zilnică, amenajarea și întreținerea spațiului exterior aferent locuințelor;

h) să mențină în mod corespunzător curățenia în cameră și în spațiile comune, să nu degradeze în nici un fel spațiile de folosință comună și să permită accesul pentru control a persoanelor abilitate să efectueze control pe diferite linii;

i) să respecte programul de efectuare a curățeniei, întocmit de administratorul Centrului și afișat la panoul de informare;

j) să folosească grupurile sanitare în mod civilizată

k) să nu țină animale în clădire;

l) să nu depoziteze pe holuri obiecte personale (frigidere, biciclete, etc);

m) să nu folosească aparatele casnice decât pentru gătit;

n) să respecte orarul și condițiile stabilite vizitelor, să nu cazeze peste noapte persoane străine, care nu sunt locatari în Centrul Social, excepție fiind rudele până la gradul III, să anunțe orice absență îndelungată (mai mare de 30 zile) din locuință;

o) să respecte normele de conviețuire în comun, ordinea și liniștea în clădire și să nu organizeze serbări care ar putea tulbura liniștea și ordinea în incinta Centrului Social;

p) să comunice locatorului în termen de 30 de zile de la data producerii, orice modificare în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

q) să achite la timp (lunar) contravaloarea chiriei.

r) să achite lunar suma stabilită pentru serviciile de furnizare apă, servicii de canalizare și salubritate 40 lei/persoană, iar pentru serviciile de furnizare gaze naturale pentru încălzirea locuinței și/sau apă caldă 85 lei pentru locuințele cu suprafață de 15,91 mp, și 175 lei pentru locuințele cu suprafață de 32,6 și 31,95 mp.

s) să achite lunar contravaloarea serviciilor de furnizare a energiei electrice calculat de Direcția de Asistență Socială Sfântu Gheorghe la tariful practicat de Societatea Electrica Furnizare S.A pe baza consumului efectiv.

t) să aibă un comportament adecvat, să întrețină relații și discuții civilizate atât cu persoanele cazate, cât și cu personalul angajat, cu care vin în contact în diferite situații;

u) să predea la sfârșitul contractului locatorului locuința în starea în care l-a primit și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare – primire întocmit la preluarea locuinței.

**ART. 69.** - (1) Beneficiarii Centrului Social pe perioada cât domiciliază în cadrul centrelor vor fi reevaluați anual de către o comisie socială, în conformitate cu următoarele criterii de reevaluare:

**1. Criteriul venitului net lunar pe membru de familie realizat în ultimele 12**

**luni**

Sub 100 RON	0 pct.
Între 100 RON și 300 RON	5 pct.
Între 301 RON și 500 RON	10 pct.
Între 501 RON și 700 RON	15 pct.
Între 701 RON și 900 RON	10 pct.
Între 901 RON și 1100 RON	5 pct.
Între 1100 RON și nivelul prevăzut de art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996	0 pct.

**2. Criteriul membrilor familiei**

Câte 1 punct pentru fiecare membru major al familiei solicitantului	
1 copil	1 pct.

2 copii	2 pct.
3 copii	3 pct.
4 copii	4 pct.

### 3. Starea civilă

Căsătorit	2 pct.
Necăsătorit	1 pct.
Familie monoparentală	2 pct.

### 4. Criteriul priorității conferite de lege

Tineri căsătoriți care au vârsta de până la 35 de ani	1 pct.
Tineri proveniți din instituții de ocrotire care au împlinit vârsta de 18 ani	3 pct.
Pensionari, veterani și văduve de război	1 pct.
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, persoanele persecutate din motive politice din dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și cele deportate în străinătate ori constituite în prizonieri	1 pct.
Persoană cu grad de invaliditate I sau II	1 pct/pers.
Persoană cu handicap accentuat	1 pct/pers.
Persoană cu handicap grav	2 pct/pers.

### 5. Criteriul respectării/nerespectării obligațiilor impuse de regulament\*

Respectarea obligațiilor de plată conform art. 68 lit. d, q, r, s	0 lei **	5 pct
	Nu a achitat chiria, cheltuielile de întreținere și energia electrică cel puțin trei luni consecutiv	-1 pct
Respectarea normelor de comportament conf. art. 68 lit. a, b, c, n, o p, t	Respectată	5 pct
	Nerespectată	-1pct
Respectarea normelor referitoare la întreținere și curățenie conf. art. 68 lit. g, h, i, j, k, l, m	Respectată	5 pct
	Nerespectată	-1pct

\*Notă: în acordarea punctelor referitoare la respectarea criteriilor se iau în considerare raportările, sesizările și constatările întocmite de specialiști interni și externi.

\*\*Notă: Primul punct din Criteriul respectării/nerespectării obligațiilor impuse de regulament însemnând, că locatarul a plătit cheltuielile comune până la ultima zi a lunii anterioare.

(2) În procesul de reevaluare se ia în considerare și evaluarea familiei din punct de vedere social, rezultatele obținute de familie după procesul de consiliere socială/psihologică/juridică etc. Aceste evaluări se realizează de către persoanele desemnate de conducătorul Direcției de Asistență Socială în cadrul Compartimentului Consiliere Programe Sociale (asistent social/psiholog în colaborare cu administratorul Centrului Social) pe parcursul anului și se consemnează într-un Raport de evaluare, care conține observațiile, propunerile și recomandările lor.

(3) În funcție de rezultatele obținute și analizarea documentelor emise de specialiștii Direcției de Asistență Socială, membrii comisiei sociale vor face propuneri privind constatarea încetării, prelungirii sau rezilierii contractului de închiriere. De asemenea, membrii comisiei sociale vor recomanda diferite forme de asistență din gama de prestații și servicii sociale prevăzute în legislația în vigoare.

(4) Familiile beneficiare a Centrului Social, care respectă strict prevederile Regulamentului de organizare și funcționare și Contractului de închiriere au posibilitatea de a beneficia de locuințe sociale de o categorie mai ridicată (Locuințele sociale situate pe str. Stadionului nr. 14 din municipiul Sfântu Gheorghe).

(5) Cererile depuse pe parcursul anului de către beneficiarii Centrului Social cu privire la schimbul de locuințe în cadrul Centrului Social, se reevaluează de către comisia socială, în termen de 30 de zile de la data înregistrării, iar propunerile acestora vor fi

aprobate sau respinse de conducătorul instituției.

(6) Comisia socială, care va reevalua beneficiarii Centrului social se constituie prin hotărâre a Consiliului Local.

**ART. 70.** – (1) În cazul încălcării prevederilor cuprinse în prezentul Regulament și în Contractul de închiriere, se vor aplica în funcție de gravitatea abaterilor, următoarele sancțiuni:

a) avertisment  
b) muștrare scrisă  
c) desfacerea Contractului de închiriere, fără drept de a mai beneficia de o altă locuință în Centrului Social

(2) Sancțiunile vor fi aplicate cu acordul conducătorului instituției, pe baza recomandărilor specialiștilor Direcției de Asistență Socială.

**(3) Contractul se consideră reziliat de plin drept în următoarele situații:**

a) nerespectarea obligațiilor de plată conform art. 68 lit. d, q, r, s;  
b) nerespectarea normelor de comportament conform art. 68 lit. a, b, c, n, o p, t;  
c) nerespectarea normelor referitoare la întreținere și curățenie conform art. 68 lit. g, h, i, j, k, l, m;  
d) necompletarea dosarului pentru procesul de reevaluare până la termenul stabilit de comisia socială;  
e) nerespectarea clauzelor contractuale.

(4) Evacuarea locatarului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și locatarul este obligat să plătească chiria, cheltuielile de întreținere și energie electrică prevăzute în contract până la data execuției efective a hotărârii de evacuare.

(5) Contractul 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 lege nu au solicitat locuința.

**ART. 71.** – (1) Hotărârea de sancționare se comunică titularului contractului și intră în vigoare la data comunicării, excepție făcând sancțiunea de desfacere unilaterală a Contractului de închiriere,

(2) Rezilierea unilaterală a contractului va intra în termen de 30 zile de la data primirii notificării de către locatar, cu obligația acestuia de a părăsi locuința.

(3) În cazul neîndeplinirii obligației de a părăsi locuința se va proceda la evacuarea forțată a titularului, în condițiile legii.

**ART. 72.** - Eventualele contestații se depun în termen de 3 zile de la data comunicării și vor fi soluționate în termen de 5 zile de către primar.”

**II. Contractul de închiriere pentru suprafețe cu destinație de locuință socială în Centrul Social, Anexa nr. 2 la Regulament se înlocuiește și va următorul cuprins:**

Înregistrat la \_\_\_\_\_  
Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețe cu destinație de locuință socială în Centrul Social

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Sfântu Gheorghe prin Direcția de Asistență Socială Sfântu Gheorghe, cu sediul în Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, reprezentat prin \_\_\_\_\_, în calitate de locatar și

\_\_\_\_\_ legitimat(ă) cu C.I. (B.I.) seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, eliberat de pol. Sfântu Gheorghe la data de \_\_\_\_\_, în calitate de locatar în baza Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a HCL nr. 377/2019 privind reorganizarea Direcției de Asistență Socială Sfântu Gheorghe, cu modificările și completările ulterioare a intervenit prezentul contract.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Închirierea spațiului locativ din Municipiul Sfântu Gheorghe, jud. Covasna, str. Lunca Oltului, nr. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, camera \_\_\_\_\_ etaj \_\_\_\_\_, compusă din \_\_\_\_\_ cameră(e) în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, dependințe în suprafață de \_\_\_\_\_ mp (baie \_\_\_\_\_ mp, bucătărie \_\_\_\_\_ mp, hol \_\_\_\_\_ mp), în suprafața totală de \_\_\_\_\_ mp.

Predarea – primirea spațiului locativ este consemnată în procesul verbal, anexă la prezentul contract.

### III. DURATA CONTRACTULUI

Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 1 an, începând cu \_\_\_\_\_, cu posibilitate de prelungire până la 5 ani ca urmare a aprobării primarului în baza reevaluării anuale efectuare de către o Comisie socială.

### IV. PREȚUL

IV.1. Chiria lunară, aferentă spațiului locativ închiriat este de \_\_\_\_\_ lei, calculată în conformitate cu prevederile art. 26, alin. (2) și (3) din Ordonanța de Urgență nr. 40/1999, cu modificările și completările ulterioare, care va fi suportată de către locatar.

IV.2. Nivelul chiriei ce se suportă de către locatar nu va depăși 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie.

### V. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Plata chiriei se face lunar, cel târziu până la data de 30 a lunii pentru care se face plata.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

În cazul întârzierilor la plata utilităților și/sau serviciilor, locatarul va plăti penalități de 0,5 % pe zi calendaristică de întârziere la data scadentă, calculate la valoarea sumelor datorate.

În caz de neplată executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care locatarul va fi obligat să achite chiria și utilitățile restante, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

### VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

#### VI.1. Locatorul se obligă :

a) să predea locatarului locuința cu toate accesoriile sale în starea corespunzătoare destinației;

b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță a spațiului închiriat în tot timpul folosirii;

c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curți și grădini, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri);

d) să întrețină în bune condiții instalațiile proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, de încălzire centrală și de prepararea apei calde, instalații electrice și etc.)

## **VI.2. Locatarul se obligă :**

- a) să folosească spațiul locativ închiriat după destinația care rezultă din contract;
- b) să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- c) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii. Locatarul va răspunde de stricăciunile și pierderile provocate de persoanele familiei sale, inclusiv de persoanele introduse de el în imobil. Dacă persoanele care au produs pagubele nu pot fi identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, dotări aferente;
- d) să răspundă material pentru deteriorările produse în cadrul Centrului Social. În caz de neremediere a pagubei în termen de 5 zile de la producerea evenimentului, reparațiile vor fi efectuate de către locator, locatarul având obligația să achite contravaloarea reparațiilor în termen de 30 de zile de la data comunicării datoriei către locator. În caz de neplată, suma va fi trecută ca datorie față de locator, la care se vor calcula penalități de întârziere în valoare de 0,5% pe zi.
- e) să răspundă material pentru deteriorările, distrugerile produse de vizitatori lui în cadrul Centrului Social, conform procedurii prevăzute la cap. VI.2, lit. d;
- f) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata închirierii;
- g) să respecte programul de efectuare a curățeniei, întocmit de administratorul Centrului și afișat la panoul de informare;
- h) să folosească grupurile sanitare în mod civilizat;
- i) să nu țină animale în clădire;
- j) să nu depoziteze pe holuri obiecte personale (frigidere, biciclete, etc);
- k) să nu folosească aparatele casnice decât pentru gătit;
- l) să respecte orarul și condițiile stabilite vizitelor, să nu cazeze peste noapte persoane străine, care nu sunt locatari în Centrul Social, excepție fiind rudele până la gradul III, să anunțe orice absență îndelungată (mai mare de 30 zile) din locuință;
- m) să respecte normele de conviețuire în comun, ordinea și liniștea în clădire și să nu organizeze serbări care ar putea tulbura liniștea și ordinea în incinta Centrului Social;
- n) să comunice locatorului în termen de 30 de zile de la data producerii, orice modificare în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- o) să achite la timp (lunar) contravaloarea chiriei;
- p) să achite lunar suma stabilită pentru serviciile de furnizare apă, servicii de canalizare și salubritate 40 lei/persoană, iar pentru serviciile de furnizare gaze naturale pentru încălzirea locuinței și/sau apă caldă \_\_\_\_ lei pentru locuința cu suprafață de \_\_\_\_ mp;
- q) să achite lunar contravaloarea serviciilor de furnizare a energiei electrice calculat de Direcția de Asistență Socială la tariful practicat de furnizor pe baza consumului efectiv;
- r) să aibă un comportament adecvat, să întrețină relații și discuții civilizate atât cu persoanele cazate, cât și cu personalul angajat, cu care vin în contact în diferite situații;
- s) să predea la sfârșitul contractului locatorului locuința în starea în care l-a primit și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare – primire întocmit la preluarea locuinței.

## **VII. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA**

Locatarul nu are dreptul să subînchirieze, să transmită dreptul de locuire sau să schimbe destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

## **VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale părțile datorează despăgubiri.

Forța majoră apără de răspundere.

## **IX. NULITATEA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI**

**IX. 1.** Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

- obligă locatarul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;
- prevăd responsabilitatea colectivă a locatarilor în caz de degradare a elementelor de



construcții și instalații, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap. IV pct. 2), astfel cum sunt acestea formulate;

- impun chiriașilor să facă asigurări de daune;
- exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizează proprietarul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

**IX. 2.** Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

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

b) la cererea proprietarului, atunci când:

- locatarul nu a respectat obligațiile de plată, respectiv nu a achitat chiria, cheltuielile de întreținere și energia electrică cel puțin trei luni consecutiv;

- 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, cu modificările și completările ulterioare, iar locatarul nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare;

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

- locatarul nu a respectat normele referitoare la întreținere și curățenie;

- locatarul nu a respectat normele de comportament, care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

- locatarul nu și-a completat dosarul pentru procesul de reevaluare până la termenul stabilit de comisia socială;

- locatarul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată;

**IX. 3.** Evacuarea locatarului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și locatarul este obligat să plătească chiria, cheltuielile de întreținere și energie electrică prevăzute în contract până la data execuției efective a hotărârii de evacuare.

**IX. 4.** Contractul 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 lege nu au solicitat locuința.

e) **CLAUZE SPECIALE**

Se interzice folosirea reșourilor peste 1000 W pentru încălzirea camerelor și a altor improvizații electrice.

Locatarul este răspunzător de pagubele pricinuite clădirii de incendiu, dacă nu se dovedește că incendiul a provenit din caz fortuit, forță majoră, defect de construcție sau din comunicarea focului dintr-o sursă vecină.

Prezentul contract se încheie în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

Data \_\_\_\_\_

**LOCATOR,**  
**Municipiul Sfântu Gheorghe prin**  
**Direcția de Asistență Socială**

**LOCATAR,**

**Reprezentant legal**

**Avizat din punct de vedere juridic**