



ROMÂNIA  
Județul Covasna - Comuna Cernat  
PRIMARIA  
527070 - Cernat nr. 456  
Tel: 0267-367501- Fax: 0267-367488



e-mail: csernatonkozseg@yahoo.com - comunacernat@yahoo.com

Nr. 9992/05.07.2023

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea modelului Contractului Cadru de închiriere pentru locuințele ANL**

**Primarul comunei Cernat,**

În conformitate cu dispozițiile art. 8, alin. (4) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare și cele ale art. 15, al. 13-17 din H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile:

- Legea locuinței nr. 114/1996;
- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- H.G. nr. 962/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței;
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative;

În temeiul art. 129, alin. 2, lit. b) și alin. 6, lit. a), al art. 136, alin. 1 și alin. 8, al art. 139, alin. (3), al art. 140, precum și al art. 196, alin. 1, lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

**H O T Ă R E Ș T E**

**Art.1.** Se aproba modelul Contractului Cadru de închiriere pentru locuințele ANL, aflate în proprietatea privata a statului și în administrarea Consiliului Local al Comunei Cernat, conform anexei, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre

**Art.2** Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează primarul comunei Cernat,

Cernat la 04.07.2023

**Primar**  
**Rákosi Árpád**

**Avizat pentru legalitate**  
**Kocsis Csilla Bea**  
**Secretar general**



ROMÂNIA

Județul Covasna - Comuna Cernat

CONSILIUL LOCAL

527070 - Cernat nr. 456

Tel: 0267-367501- Fax: 0267-367488

e-mail: csernatonkozseg@yahoo.com - comunacernat@yahoo.com



## HOTĂRÂRE NR. 51/2023

### privind aprobarea modelului Contractului Cadru de închiriere pentru locuințele ANL

**Consiliul Local al Comunei Cernat, județul Covasna, în ședință ordinară din data de 13 iulie 2023;**

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre nr. 9992/05.07.2023 și referatul de aprobare al primarului privind aprobarea modelului Contractului Cadru de închiriere pentru locuințele ANL;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 9994/05.07.2023 întocmit de secretarul general al comunei Cernat și avizul nr.10212/12.07.2023 al Comisiei juridica și de disciplină din cadrul Consiliului Local Cernat;

Ținând cont de prevederile:

- Legea locuinței nr. 114/1996;
- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- H.G. nr. 962/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- H.G nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței;
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative;

În temeiul art. 129, alin. 2, lit. b) și alin. 6, lit. a), al art. 136, alin. 1 și alin. 8, al art. 139, alin. (3), al art. 140, precum și al art. 196, alin. 1, lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

## H O T Ă R E Ș T E

**Art.1.** Se aproba modelul Contractului cadru de închiriere pentru locuințele ANL, aflate în proprietatea privată a statului și în administrarea Consiliului Local al Comunei Cernat, conform anexei, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre

**Art.2** Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează primarul comunei Cernat,

**Cernat la 13 iulie 2023**

Președintele de ședință  
**Ambrus Alpár**

Contrasemnează pentru legalitate  
Secretar general  
**Kocsis Csilla Bea**

Difuzarea:

1 ex.la dosar cu ședințele consiliului local

1 ex.la domnul Primar

1 ex.la Instituția Prefectului județul Covasna

**CONTRACT DE INCHIRIERE - locuința A.N.L.**

Nr. \_\_\_\_\_

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**Art.1.** Comuna CERNAT, cu sediul Primăriei în comuna CERNAT, nr. 456, județul Covasna, cod fiscal 4404338 reprezentat prin primar, domnul RAKOSI ARPAD în calitate de LOCATOR - pe de o parte,

și \_\_\_\_\_, domiciliat în Cernat, str. \_\_\_\_\_ nr. jud. Covasna, legitimat cu C.I. seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ eliberat de SPLCEP \_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_, în calitate de LOCATAR;

În temeiul HCL nr. \_\_\_\_\_ privind repartizarea în regim de închiriere a apartamentului construit din fonduri A.N.L., părțile, de comun acord, au procedat la încheierea prezentului contract, având următoarele clauze:

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

Art.2.1 - Obiectul prezentului contract este închirierea imobilului/locuința construită din fonduri A.N.L., situat administrativ în comuna Cernat, nr. \_\_\_\_\_ bloc. \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, jud. Covasna.

Art.2.2 Imobilul/locuința prevăzut la art. 2.1. este compus din \_\_\_\_\_

Suprafața construită desfășurată a locuinței identificate la art. 2.1. este de \_\_\_\_\_ mp.

2.3. - Locuința închiriată va fi folosită de chiria și familia sa, compusă din titularul contractului și următorii membri: \_\_\_\_\_

Art.2.4. - Locuința se va preda chiriașului în starea fizică descrisă în cuprinsul procesului - verbal de predare-primire, încheiat între părțile contractante.

**III. TERMENUL CONTRACTULUI**

Art.3.1.- Prezentul contract se încheie (conform prevederilor 8, alin. (4) din Legea nr. 152/1998) pe o durată de 5 ani, în intra în vigoare la data de \_\_\_\_\_ și este valabil până în data de \_\_\_\_\_, inclusiv, cu posibilitatea prelungirii, prin act adițional semnat de părțile contractante, conform reglementărilor legale în materie.

Art.3.2. - Solicitarea de prelungire a contractului se depune de către locatar cu cel puțin 60 de zile calendaristice înaintea de expirarea contractului, însoțită de documentele solicitate de către locator.

Art.3.3. - În cazul în care părțile nu convin prelungirea contractului de închiriere, locatarul este obligat să predea, în termen de 5 zile lucrătoare, locuința închiriată pe bază de proces verbal de predare-primire, în starea fizică în care a fost primit.

**IV. PRETUL CONTRACTULUI**

Art.4.1. - Pentru folosința spațiului închiriat, locatarul (chiriașul) datorează o chirie lunară, valabilă pentru anul \_\_\_\_\_, în cuantum de \_\_\_\_\_ lei, din care cota de virat către ANL în valoare

de \_\_\_\_\_ lei, calculată conform prevederilor legale.

Art.4.2. - Chiria datorată conform art. 4.1 se va achita lunar, numerar, la casieria Primăriei Comunei Cernat, sau prin alte mijloace de plată electronice acceptate de locator, pana in ultima zi a lunii pentru care se datorează plata.

Art.4.3. - Neplata chiriei la termenul stabilit prin prezentul contract, atrage după sine penalități de 0,05% pe zi din suma datorată pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență.

Art. 4.4. - Cuantumul chiriei se va actualiza anual și va fi revizuit în funcție de vârsta solicitantului, veniturile nete realizate de familia acestuia și de rata anuală a inflației.

## V. OBLIGATIILE PARTILOR CONTRACTANTE

Art. 5.1. - **Locatorul** are următoarele obligații :

- a) să predea spațiul închiriat stare normala de folosință, pe baza de proces - verbal;
- b) să se abțină de la orice fel de acțiuni care ar avea drept consecință tulburarea locatarului în folosința locuinței;
- c) să garanteze locatarul pentru eventualele vicii ascunse ale spațiului închiriat;
- d) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistența a clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente);
- e) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii;
- f) sa verifice, cel puțin o data la 6 luni, modul de întreținere a spațiului închiriat de către locatar (chiriaș);

Art.5.2.- **Locatarul** are următoarele obligații:

- a) să întrețină spațiul închiriat în bună stare, ca un adevărat proprietar;
- b) să plătească chiria datorata conform art. 4.1, la termenul prevăzut in contract, cheltuielile de întreținere (cheltuielile comune, apa, energie electrica, canalizare, salubritate, etc.).
- c) să nu efectueze în spațiul închiriat nici un fel de modificări sau amenajări interioare sau exterioare;
- d) să nu subînchirieze total sau parțial locuința închiriată;
- e) să efectueze reparațiile locative care i cad în sarcina pentru că spațiul să nu se degradeze (lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă);
- f) să nu schimbe destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii de plin drept al contractului;
- g) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comuna, ca urmare a folosirii necorespunzătoare, indiferent daca acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii, în cazul în care defecțiunile s-au produs din culpa sa. 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;
- h) să asigure și să întrețină curățenia locuinței, precum și a părților de folosința comună, pe toata durata contractului de închiriere;
- i) să răspundă pentru luarea măsurilor necesare de protecție împotriva incendiilor și a celor care privesc poluarea mediului, referitoare la spațiul ce face obiectul prezentului contract.
- j) să predea spațiul care face obiectul închirierii stare fizica bună, liber de orice sarcini, cu instalațiile și inventarul prevăzute in procesul - verbal de predare-primire, in termen de 5 zile lucrătoare de la încetarea contractului;
- k) pe perioada derulării contractului de închiriere al imobilului costurile la care se refera lit. g) nu vor fi decontate de către Comuna Cernat și nici nu se vor compensa cu chiria datorata conform

contractului, acestea vor fi suportate în totalitate de locatar;

l) să respecte întocmai Normele de apărare împotriva incendiilor

m) să comunice locatorului orice schimbare a locului de munca și orice modificare privind veniturile realizate de familia acestuia, în termen de 30 zile lucrătoare de la producerea acestora;

n) să nu constituie sediu social pentru orice entitate juridică;

o) să comunice în termen de 30 zile calendaristice de la data producerii orice modificări intervenite în:

- starea civilă;

- numărul persoanelor aflate în întreținere, componența familiei;

- situația sa locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietatea și/sau

cu chirie

p) să permită atât reprezentatului locatorului cât și administratorului imobilului accesul în locuința, în vederea citirii contoarelor și a verificării locuinței;

q) să transmită anual până la data de 31 ianuarie documente din care să rezulte venitul net lunar pe membru de familie, realizat în ultimele 12 luni.

## **VI. REZILIEREA CONTRACTULUI**

Art. 6.1. - Rezilierea pe cale judecătorească are loc la cererea locatorului în următoarele cazuri:

a) chiriașul nu a respectat oricare dintre clauzele contractuale ce nu intra sub incidența rezilierii de plin drept și fără punere în întârziere, la care poate apela locatorul;

b) chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau folosirea normală a locuinței/imobilului;

c) chiriașul a devenit proprietar al unui alt imobil (locuința), pe raza comunei Cernat, pe parcursul derulării contractului;

d) ca urmare a sesizării a neachitării de către chiriaș a obligațiilor de plată ce-i revin din cheltuielile comune - pe o perioadă de 3 luni consecutiv.

Art. 6.2. - Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești, chiriașul urmând a fi obligat la plata sumelor restante rezultând din chiria, dobânzile și penalizările aferente până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Art. 6.3. Contractul se reziliază de plin drept și fără punere în întârziere - printr-o simplă înștiințare a locatorului, în următoarele situații speciale:

a) chiriașul nu plătește chiria integrală, inclusiv penalitățile, după caz, 3 luni consecutiv de la data scadenței a obligației de plată;

b) chiriașul nu mai folosește efectiv spațiul închiriat o perioadă de 3 luni consecutiv, ori schimbă destinația acestuia;

c) dacă chiriașul face transformări neautorizate sau pricinui însemnate stricăciuni apartamentului/locuinței ori clădirii în care este situat aceasta, sau instalațiilor și oricăror alte bunuri aferente lor, precum și dacă subînchiriază sau înstrăinează, fără drept, în tot sau parte ale acestora.

Art. 6.4. - În aceste cazuri contractul încetează începând cu data primirii de către locatar a adresei scrise a locatorului prin care se comunică rezilierea de plin drept a contractului.

Art. 6.5. În termen de 5 zile de la data la care prezentul contract încetează, locatarul are obligația să se prezinte la sediul locatorului, vederea predării locuinței de către acesta și a plății tuturor obligațiilor față de bugetul local, după caz.

## **VII. INCETAREA CONTRACTULUI**

Art.7. - Prezentul contract încetează în următoarele cazuri:

- 1) la expirarea termenului contractual;
- 2) prin acordul de voință al părților contractante;
- 3) prin denunțare unilaterală de către una din părți cu un preaviz de 30 de zile;
- 4) în termen de 30 de zile de la data părăsirii locuinței de către titularul contractului, sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat continuarea închirierii locuinței;
- 5) prin rezilierea acestuia pe cale judecătorească, sau de plin drept și fără punere în întârziere.

## **VIII. SUBINCHIRIEREA ȘI CESIUNEA CONTRACTULUI**

Art.8. Subînchirierea locuinței sau cesiunea prezentului contract sunt interzise sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

## **IX. FORTA MAJORA**

Art. 9.- Forța majoră apară de răspundere partea care o invocă și o dovedește potrivit legii.

## **X. LITIGII**

Art.10 - Disensiunile de orice natură, ce decurg din executarea prezentului contract, dacă nu sunt rezolvate pe cale amiabilă în termen de 30 de zile de la apariția lor, sunt de competența instanțelor judecătorești de drept comun.

## **XI. CLAUZE FINALE**

Art.11.1 - Chiriașul răspunde de respectarea normelor P.S.I specifice spațiului de locuit.

Art.11.2. - Prezentul contract poate fi modificat numai prin act adițional, încheiat de comun acord de către părțile contractante.

Prezentul contract s-a încheiat în două exemplare originale, astăzi \_\_\_\_\_, data semnării lui.

Prezentul contract cuprinde un număr de \_\_\_\_\_ pagini.

LOCATOR  
Comuna Cernat

LOCATAR



ROMÂNIA  
Județul Covasna - Comuna Cernat  
PRIMARIA  
527070 - Cernat nr. 456  
Tel: 0267-367501- Fax: 0267-367488



e-mail: csernatonkozseg@yahoo.com - comunacernat@yahoo.com

Nr. 9993/05.07.2023

**REFERAT DE APROBARE**  
**privind aprobarea modelului Contractului Cadru de închiriere pentru locuințele ANL**

Având în prevederile Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, Contractul de închiriere inițial se încheie în condițiile prevăzute la art. 8 alin. (4) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform repartii, în condițiile legii, și cuprinde clauze referitoare la:

- a) revizuirea cuantumului chiriei, în funcție de vârsta solicitantului;
- b) actualizarea anuală a cuantumului chiriei;
- c) aplicarea de penalități de 0,05%/zi din suma datorată, pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență;
- d) interzicerea cedării dreptului de folosință a locuinței, de către titularul contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

Prelungirea contractelor de închiriere se face în condițiile art. 8 alin. (5) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

După încheierea contractelor de închiriere, chiriașii au obligația să transmită administratorilor locuințelor prevăzute la art. 8 alin. (2) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, documentele cu privire la orice modificări intervenite în:

- a) starea civilă;
- b) numărul persoanelor aflate în întreținere;
- c) 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.

Pentru o mai bună desfășurare a raporturilor contractuale între locator și locatar cât și pentru o administrare și gestionare cât mai corectă a locuințelor ANL, este necesară aprobarea unui nou contract cadru de închiriere a locuințelor ANL, conform anexei la prezentul proiect de hotărâre.

În acest sens a fost întocmit proiectul de hotărâre privind aprobarea modelului Contractului Cadru de închiriere pentru locuințele ANL.

Cernat la 05.07.2023

**Primar**  
**Rákosi Árpád**



**ROMÂNIA**  
Județul Covasna - Comuna Cernat  
**PRIMARIA**  
527070 - Cernat nr. 456  
Tel: 0267-367501- Fax: 0267-367488



e-mail: csernatonkozseg@yahoo.com - comunacernat@yahoo.com

---

Nr. 9994/05.07.2023

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea modelului Contractului Cadru de închiriere pentru locuințele ANL**

Având în vedere referatul de aprobare și proiectul de hotărâre inițiate de către primarul comunei Cernat, și dispozițiile art. 8, alin. 4 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare și cele ale art. 15, alin. 13 - 16 din H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare, am reținut că este întocmit în conformitate cu prevederile legale, este necesar și oportun.

Având în vedere cele mai sus prezentate consider că proiectul de hotărâre privind aprobarea modelului Contractului Cadru de închiriere pentru locuințele ANL, poate fi supus dezbaterii consiliului local în forma prezentată.

**Kocsis Csilla**  
**Secretar general**



Nr. 10212/12.07.2023

## A V I Z

### **asupra proiectului de hotărâre privind aprobarea modelului Contractului Cadru de închiriere pentru locuințele ANL**

Comisia juridică și disciplină, la data de **12.07.2023**, s-a întrunit în ședință de lucru pentru avizarea proiectului de hotărâre privind aprobarea modelului Contractului Cadru de închiriere pentru locuințele ANL.

În urma analizării proiectului de hotărâre, s-a reținut că este întocmit în conformitate cu prevederile legale, este necesar și oportun.

În contextul celor de mai sus în baza art. 136 alin. (3), lit.b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, **se avizează favorabil proiectul de hotărâre** și se propune spre aprobare de către consiliul local cu ocazia ședinței ordinare din luna iulie 2023.

**Președinte**  
**Fabian Sandor**

**Secretar**  
**Ven Gabor**