

PROIECT  
NR.312/14.10.2024

ROMÂNIA

AVIZAT:

SECRETAR GENERAL,

BĂICEANU LILIANA



Județul GIURGIU

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

---

---

## HOTĂRÂRE

privind stabilirea duratei unor contracte de închiriere pentru suprafețele locative cu destinația de locuințe, ce aparțin domeniului public și privat al Municipiului Giurgiu, precum și a celor aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu înregistrat sub nr.95306/10.10.2024;
- raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu – Compartimentul Fond Locativ, precum și al Direcției Juridice și Administrație Locală înregistrat sub nr.95869/14.10.2024;
- avizul comisiei buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- art.866, art.1179, art.1777, art.1810 și art. 1835 din Noul Cod Civil;
- art.75, art.129 alin.(2) lit. d) și alin. (7) lit.q), art.297 alin.(2) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- OUG nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe;

- Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului;
- H.G. nr.310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe, aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ- teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.

În temeiul art.139 alin.(3) lit.g) și art.196 alin. (1) lit. a) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

## H O T Ă R Ă Ș T E :

**Art.1.** Se aprobă prelungirea perioadei de valabilitate pentru contractele de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe, ce aparțin domeniului public și privat al Municipiului Giurgiu, precum și pentru locuințele aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

**Art.2.** Se aprobă ca durata contractelor de închiriere menționate la Art.1 să fie de 5 ani, de la data expirării perioadei contractuale.

**Art.3.** Se aprobă modelul de contract de închiriere, procesul verbal de predare-primire, fișa suprafeței locative, precum și fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, conform anexei 1.

**Art.4.** Se aprobă lista cu documentele necesare, care stau la baza întocmirii contractului de închiriere, prevăzută în anexa 2.

**Art.5.** Cuantumul chiriei va fi stabilit potrivit prevederilor legale aflate în vigoare, conform actelor depuse la dosar de către titularul de contract.

**Art.6.** Încheierea noilor contracte de închiriere se va realiza, numai în condițiile în care chiriașii nu au debite aferente chiriei, la data întocmirii contractului de închiriere.

**Art.7.** Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu pentru semnarea noilor contracte ce urmează a fi încheiate.

**Art.8.** Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.9.** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Direcției Patrimoniu – Compartimentul Fond Locativ și Direcției Economice din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, precum și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

### **PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

Giurgiu \_\_\_\_\_2024

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

Adoptată cu un număr de \_\_\_\_\_ voturi pentru, \_\_\_\_\_ voturi împotriva și \_\_\_\_\_ abțineri,  
din totalul de \_\_\_\_\_ consilieri prezenți

**REFERAT DE APROBARE**

Contractele de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuințe ce aparțin domeniului public și privat al Municipiului Giurgiu, precum și cele aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, urmează să expire la data de 18.12.2024.

Perioada de valabilitate a contractelor de închiriere, pentru acest tip de locuințe a fost asigurată în baza Hotărârii de Consiliu Local al Municipiului Giurgiu nr.546/19.12.2019.

Potrivit art.44 alin.(1) din Legea nr.114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, “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”.

Drept pentru care, având în vedere faptul că neadoptarea unor măsuri de ordin legislativ ar putea avea consecințe grave asupra nevoilor locative ale chiriașilor care ocupă locuințe sociale, din fondul locativ de stat sau case naționalizate din Municipiul Giurgiu, inițiez un proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

**“Hotărâre privind stabilirea duratei unor contracte de închiriere pentru suprafețele locative cu destinația de locuințe, ce aparțin domeniului public și privat al Municipiului Giurgiu, precum și a celor aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu ”**

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Fond Locativ, precum și Direcția Juridică și Administrație Locală vor întocmi raportul comun de specialitate, pe care îl vor susține în fața comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină, comisiei buget-finanțe administrarea domeniului public și privat.

**PRIMAR**  
**ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN**



## **RAPORT DE SPECIALITATE**

### **I. TEMEIUL DE FAPT:**

Potrivit Referatului de Aprobare nr. 95306/10.10.2024, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de Hotărâre cu privire la prelungirea perioadei de valabilitate pentru contractele de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe, ce aparțin domeniului public și privat al Municipiului Giurgiu, precum și pentru locuințele aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului local al Municipiului Giurgiu.

### **II. TEMEIUL DE DREPT:**

În temeiul art.139, alin.(3) lit.g) și art.196, alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Direcția Patrimoniu- Compartimentul Fond Locativ, în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

### **III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:**

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, stabilirea duratei unor contracte de închiriere pentru suprafețele locative cu destinația de locuințe, ce aparțin domeniului public și privat al Municipiului Giurgiu, precum și pentru locuințele aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

Prin H.C.L.M. nr.546/19.12.2019 s-a aprobat termenul de valabilitate pentru categoriile de locuințe anterior menționate, pe o perioadă de 5 (cinci) ani.

Potrivit acestei hotărâri, prezentele contracte de închiriere produc efecte până la data de 18.12.2024.

Drept pentru care, având în vedere că termenul de valabilitate al contractelor de închiriere urmează să expire, iar neadoptarea unor măsuri de ordin legislativ ar putea avea consecințe grave asupra nevoilor locative ale chiriașilor care ocupă locuințe sociale, din fondul locativ de stat sau case naționalizate din Municipiul Giurgiu, considerăm că este

imperios necesar a se proceda la prelungirea contractelor de închiriere (prin întocmirea de noi contracte) pentru locuințele anterior menționate, pe o perioadă de 5 (cinci) ani.

Totodată, se propune spre aprobare draftul pentru contractul de închiriere ce urmează a fi încheiat între Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Giurgiu și titularul de contract, precum și lista cu documentele necesare ce stau la baza întocmirii noului contract.

Se menționează, astfel, că în urma documentelor depuse, se stabilește a se perfecta contracte de închiriere pe o perioadă de 5 ani, doar chiriașilor care nu figurează cu debite aferente chiriei.

Modul de calcul al chiriei va fi stabilit în funcție de actele doveditoare cu venitul net lunar pe familie, precum și în conformitate cu prevederile legale aflate în vigoare.

#### **IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:**

Referatul de aprobare are ca temei special de drept prevederile art.75, art.129 alin.(2) lit. d) și alin. (7) lit.q), art.297 alin.(2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, art.866, art.1179, art.1777, art.1810, art.1835 din Noul Cod Civil, O.U.G. nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, Legea locuinței nr.114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr.310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe, aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ- teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome, Legea nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului;

#### **V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:**

Proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică și legale astfel că poate fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului local al Municipiului Giurgiu.

**DIRECȚIA PATRIMONIOIU**  
**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**Cristian TRĂISTARU**

**DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ,**  
**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**Magdalena CHILAT**

**COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV,**  
**Alexandru BIBIȚĂ**

**INTOCMIT,**  
**Crenguța GIBA**



**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. 96327 / 14.10.2024**

Către,

**DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ**

Prin prezenta, vă rugăm să transmiteți punctul de vedere cu privire la macheta de contract pentru suprafețele locative cu destinație de locuință socială/cu destinație de locuință din Fondul Locativ de Stat/cu destinație de casă naționalizată, pentru a fi aprobată în Ședința de Consiliu Local din luna curentă.

Vă mulțumim!

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Cristian TRĂISTARU**

**COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV  
Alexandru BIBIȚĂ**

**Întocmit,  
Giba Crenguța**



**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

ANEXA nr.1 la HCLM nr. \_\_\_\_\_

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE  
pentru suprafețele locative cu destinație de locuință socială/cu destinație de locuință  
din Fondul Locativ de Stat/cu destinație de casă naționalizată  
NR. \_\_\_\_\_**

**CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**Art. 1. Prezentul contract de închiriere se încheie între:**

**A. MUNICIPIUL GIURGIU**, reprezentat legal prin PRIMAR \_\_\_\_\_,  
cu sediul în Bld. București, nr. 49-51, în calitate de **proprietar și administrator** al fondului  
imobiliar ce aparține domeniului public și privat al Unității Administrativ-Teritoriale Giurgiu, pe de  
o parte

și  
**B. \_\_\_\_\_**, legitimat(ă) cu CI seria \_\_\_ număr \_\_\_\_\_,  
eliberată de \_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_ în calitate de **chiriaș**, pe de altă parte;

În temeiul **Legii nr.114/1996** – Legea locuinței, republicată, cu modificările și  
completările ulterioare, a **H.G. nr. 1275/2000** privind aprobarea Normelor metodologice pentru  
punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.114/1996, a **O.U.G. nr.40/1999** privind protecția  
chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinație de locuință, a **H.G. nr. 310/2007** pentru  
actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe,  
aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale  
acestuiora, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru  
salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor  
autonome, a **Legii nr.112/1995** pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația  
de locuințe, trecute în proprietatea statului, a **Legii nr.287/2009** privind Codul Civil, republicată, cu  
modificările și completările ulterioare, a **Legii nr.71/2011** pentru punerea în executare a **Legii  
nr.287/2009** privind Codul Civil, **art.75, art.129 alin. (2) lit. d) și alin. (7) lit. q), art.297 alin. (2)  
din O.U.G. nr.57/2019** privind Codul Administrativ, a **H.C.L.M. nr. \_\_\_\_\_** și a Referatului  
nr. \_\_\_\_\_.

Au convenit încheierea prezentul contract de închiriere, cu următoarele clauze:

**CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI  
DURATA CONTRACTULUI**

**Art.2. (1)** Primul în calitate de proprietar al locuințelor din fondul locativ de stat,  
închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș primește în folosință locuința socială/locuința din  
Fondul Locativ de Stat/casa naționalizată situată în Municipiul Giurgiu, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_,  
bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, jud. Giurgiu, compusă din \_\_\_\_\_ camere în suprafață de \_\_\_\_\_ mp (cameră  
\_\_\_\_\_ mp, cameră \_\_\_\_\_ mp, cameră \_\_\_\_\_ mp), dependințe în suprafață de \_\_\_\_\_ mp (baie \_\_\_\_\_ mp,  
bucătărie \_\_\_\_\_ mp, debara \_\_\_\_\_ mp, cămară \_\_\_\_\_ mp, verandă \_\_\_\_\_ mp, vestibul \_\_\_\_\_ mp,  
WC \_\_\_\_\_ mp), logie \_\_\_\_\_ mp, folosite în exclusivitate și \_\_\_\_\_ mp spații folosite în comun.

**(2)** Locuința ce face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de chiriaș și de persoanele  
înscrise în fișa locativă, anexa nr. 2 la contractul de închiriere.



(3) Locuința descrisă la alin.(1) se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire, încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

**Art.3. (1)** Termenul de închiriere este de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_, conform Legii nr.114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare și H.C.L.M. nr. \_\_\_/\_\_\_\_\_.

(2) După expirarea perioadei contractuale prevăzută la alin.(1), contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți, în baza Hotărârii Consiliului Local, la propunerea Compartimentului Fond Locativ în urma solicitării scrise a titularului de contract, însoțită de documentele necesare, care stau la baza întocmirii contractului de închiriere.

### **CAPITOLUL III. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ**

**Art. 4. (1)** Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de \_\_\_\_\_ lei calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul a chiriei, care este parte integrantă al prezentului contract de închiriere.

(2) Chiria se datorează începând cu data de \_\_\_\_\_ și se achită în numerar la casieria **Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu**.

(3) Chiria stabilită se va achita până cel târziu ultima zi lucrătoare a lunii curente.

(4) Chiria poate fi modificată de fiecare dată când este emis un act normativ care să reglementeze cuantumul acesteia.

(5) La calcularea chiriei se va avea în vedere prevederile Legii nr.114/1996, republicată, cu completările și modificările la zi, respectiv:

*a) Nivelul chiriei nu va depăși 10 % din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie. Diferența până la valoarea nominală a chiriei, va fi subvenționată de la bugetul local al unității administrativ-teritoriale unde este situată locuința socială;*

*b) Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice proprietarului, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;*

*c) În cazurile în care venitul net lunar pe familie s-a modificat, autoritatea administrației publice locale va opera modificarea chiriei și a subvenției acordate, convenite proprietarului.*

(6) Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată.

(7) Chiriașul va plăti chiria recalculată cu începere din prima zi a lunii următoare acelei luni în care s-a produs schimbarea, respectiv modificarea.

(8) Chiria prevăzută în contract se va recalcula ori de câte ori este rezultatul unei erori.

(9) 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 cel mult 6 rate lunare egale, numai diferența datorată, fără majorări. Numărul ratelor lunare va fi stabilită de comun acord între părți.

(10) 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.

(11) Neplata la termen a chiriei stabilită în contract atrage o penalizare de 0,01 % 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.

(12) Neplata chiriei sau a cheltuielilor comune scadente timp de 3 (trei) luni consecutiv, atrage după sine rezilierea contractului.

(13) Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei și a penalităților. În caz de neplată, executarea silită se va face direct prin intermediul executorului judecătoresc fără intervenția instanței de judecată.

(14) Potrivit art.1831 din Cod Civil alin. (1) și alin.(2) dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului se face numai în baza unei Hotărâri Judecătorești definitive, chiriașul fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

Chiriașul renunță la notificarea prevăzută de art. 1038 din Codul de Procedură Civilă, locatorul putând recurge imediat la procedura de evacuare.

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

##### **Art. 5. (1) Obligațiile proprietarului:**

- a) Să predea chiriașului locuința în stare normală de utilizare, dotată cu echipamentele menționate în procesul verbal de predare - primire în stare bună de funcționare;
- b) Să mențină locuința în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii;
- c) Să asigure folosința locuinței închiriate pe toată durata contractului, garantând pe chiriaș contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului;
- d) Proprietarul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care chiriașul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului;
- e) Să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioară a clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri); să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații electrice și de gaze etc.

##### **(2) Dreptul de inspecție al proprietarului:**

- a) Proprietarul locuinței poate verifica în prezența chiriașului modul în care acesta respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și întreținerea locuinței;
- b) Proprietarul va inspecta anual sau ori de câte ori este necesar starea locuinței și a tuturor bunurilor predate spre administrare chiriașului potrivit procesului verbal de predare-primire, care face parte integrantă din prezentul contract.
- c) Proprietarul va notifica cu 7 zile înainte chiriașul asupra datei și orei la care va avea loc inspecția. Cu acordul expres al chiriașului, inspecția va avea loc și în absența acestuia. Cu ocazia inspecției reprezentanții primăriei înscriu cele constatate în procesul verbal de constatare.
- d) În mod excepțional, proprietarul poate organiza și controale inopinate, pentru verificarea identității persoanelor, care sunt cazate în locuință. Inspecția se va efectua de o echipă mixtă de control din care vor face parte: reprezentantul proprietarului și reprezentantul Poliției Locale. Cele constatate cu această ocazie vor fi consemnate într-un proces verbal.

##### **Art. 6. Obligațiile chiriașului:**

- a) Să folosească spațiul închiriat conform destinației, acesta neavând dreptul de a efectua modificări de spațiu în locuința închiriată;
- b) Să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor de construcție și instalații de folosință exclusivă;
- c) Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a utilizării necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, dacă persoanele care au produs degradarea nu au fost identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- d) Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței, la părțile de folosință comună și a spațiilor verzi din imediata apropiere a blocului, pe toată durata contractului de închiriere;

e) Să comunice proprietarului în termen de 30 de zile orice modificare produsă în familie (stare civilă, număr de persoane aflate în întreținere), sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

f) Să predea proprietarului la încetarea, din orice cauză a contractului de închiriere, locuința în stare de folosință și curățenie, precum și obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare – primire întocmit la primirea locuinței;

g) Să achite chiria datorată la termenele stabilite în contract;

h) Să achite obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune precum și cele aferente exploataării utilităților locuinței (apă, canalizare, apă caldă menajeră, curent electric și termoficare);

i) Plata chiriei, a cheltuielilor comune și celor aferente exploataării utilităților și a majorărilor de întârziere aferente acestora se datorează până la data evacuării sau părăsirii a locuinței, precum și în cazul renunțării la locuință;

j) Chiriașul nu poate, modifica sau îmbunătăți locuința deținută decât numai cu acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de proprietar;

k) Chiriașul se obligă să nu subînchirieze locuința deținută și să nu cedeze folosința locuinței altor persoane, sub sancțiunea rezilierii contractului;

l) Chiriașului îi este interzis să țină animale în locuință sau în jurul clădirii (animale domestice sau de hobby);

m) Să nu schimbe destinația imobilului închiriat;

n) Să ocupe locuința repartizată în maxim 30 de zile de la data încheierii contractului;

o) Chiriașul împreună cu membrii familiei menționați în contractul de închiriere se obligă ca în termen de maxim 30 de zile de la data încheierii contractului să îndeplinească demersurile legale pentru stabilirea reședinței/domiciliului la adresa administrativă a imobilului închiriat;

p) Chiriașul are obligația ca în termen de 30 de zile de la data încheierii contractului, să încheie contract individual de prestări servicii cu fiecare furnizor de utilități (curent, gaz, apă, gunoi) din Municipiul Giurgiu și să facă dovada acestora prin prezentarea unei copii a contractului de prestării servicii la Primăria Municipiului Giurgiu, Compartimentul Fond Locativ;

q) Să permită accesul proprietarului cel puțin o dată la 2 luni sau ori de câte ori este necesar în imobil pentru verificarea respectării obligațiilor contractuale în ceea ce privește starea elementelor de construcții și instalații aferente. Accesul se va face în condițiile prevăzute la art. 5 alin.(2), din prezentul contract.

## CAPITOLUL V. PRELUNGIREA CONTRACTULUI

**Art. 7. (1)** Prezentul contract poate fi prelungit prin acordul expres al părților pe o perioadă de \_\_\_\_ ani, pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare, conform prevederilor legale aflate în vigoare.

**(2)** Prelungirea contractului se face cu 30 de zile înainte de data expirării acestuia, deoarece în cazul prezentului contract nu va opera tacitata relocațiune, contractul considerându-se încheiat la data de ..... dacă chiriașul nu se prezintă cu 30 de zile înainte de data expirării contractului la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu cu toată documentația necesară în vederea încheierii unui nou contract de închiriere.

**(3)** Proprietarul va refuza prelungirea contractului în cazul în care chiriașul nu a respectat obligațiile asumate prin prezentul contract.

## CAPITOLUL VI. REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

**Art. 8.** Prezentul contract poate fi reziliat înainte de termenul pentru care s-a încheiat, astfel:

**1. La cererea chiriașului**, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile. În această situație cererea va fi însoțită de:

a) adevărință eliberată de furnizorii de utilități din care să rezulte că sunt achitate la zi toate facturile;

b) declarație scrisă din partea chiriașului, că va achita toate facturile la utilități până în momentul încetării contractului de închiriere și/ sau până la predarea locuinței;

**2. De plin drept**, fără intervenția instanței de judecată, din inițiativa proprietarului, prin simpla notificare emisă chiriașului, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, în următoarele situații:

- a) chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 (trei) luni consecutive;
- b) chiriașul înregistrează restanțe la plata datoriilor de întreținere și utilități publice (curent, gaz, apă, gunoi) ce depășesc 3 (trei) luni;
- c) chiriașul a pricinuit stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- d) chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;
- e) schimbă destinația spațiului închiriat cu plata eventualelor daune aduse locuinței și clădirii;
- f) ca urmare a cererii Compartimentului Fond Locativ adresată chiriașului, atunci când acesta nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune, pe o perioadă de 3 (trei) luni, sens în care proprietarul va notifica chiriașul ca în termen de 10 zile să procedeze la achitarea cheltuielilor de întreținere și utilități publice (curent, gaz, apă, gunoi), în caz contrar intervenind rezilierea de plin drept a prezentului contract;
- g) chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- h) titularul contractului de închiriere sau soțul acestuia a dobândit o locuință proprietate personală;
- i) atunci când interesul public o impune proprietarul poate rezilia, de drept, prezentul contract prin simpla notificare scrisă adresată chiriașului cu 30 zile înainte ca rezilierea să-și producă efectul.

**Art. 9.** În privința rezilierii contractului de închiriere înainte de termen și a evacuării chiriașului pentru neplata chiriei restante, prezentul contract constituie titlu executoriu.

**Art.10.** Rezilierea contractului, în oricare dintre ipotezele prezentului contract, nu conduce la stingerea obligațiilor deja scadente la data intervenirii rezilierii, părțile fiind ținute a le îndeplini. În acest sens chiriașul va achita contravaloarea chiriei și a cheltuielilor de întreținere și utilități (curent, gaz, apă, gunoi) aferente perioadei în care a ocupat efectiv locuința, fiind ținut a achita cheltuielile necesare remedierii oricăror stricăciuni aduse imobilului pe durata folosinței acestuia.

**Art. 11.** Prezentul contract mai poate înceta și în următoarele situații:

- a) prin acordul ambelor părți;
- b) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, cu excepțiile prevăzute de prezentul contract;
- c) decesul sau părăsirea locuinței de către chiriaș;
- d) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile.

**Art. 12.** În situația în care chiriașul solicită încetarea contractului de închiriere înainte de expirarea perioadei pentru care a fost încheiat/prelungit, acesta va anexa cererii și adeverințe eliberate de furnizorii de utilități (apă, gaz, curent, gunoi) din care să rezulte că sunt achitate la zi toate facturile și nu există datorii, cât și o declarație scrisă că va achita toate facturile la utilități până în momentul încetării contractului de închiriere și/ sau până la predarea locuinței.

**Art.13.** În toate cazurile în care intervine rezilierea, respectiv încetarea contractului, chiriașului îi revine obligația de a părăsi locuința, obiect al contractului, în termen de 5 zile de la data rezilierii/încetării contractului. Părțile vor întocmi și semna un proces verbal de predare-primire a locuinței.

**Art. 14.** Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute în art. 6, proprietarul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată în vederea evacuării chiriașului.

**Art. 15. (1)** Evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești definitive, acesta fiind obligat la plata chiriei prevăzută în contract, precum și a majorărilor de întârziere până

la data executării efective a hotărârii de evacuare și la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de evacuare.

(2) Hotărârea judecătorească de evacuare, precum și încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu chiriașul, conform art.1832 din Cod Civil.

## CAPITOLUL VII. TRANSFERUL FOLOSINȚEI LOCUINȚEI

**Art. 16.** În caz de deces sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia, poate prelua drepturile și obligațiile titularului de contract, la cerere, dacă a fost menționat/ă în contract și dacă a locuit împreună cu acesta.

**Art. 17. (1)** Dacă persoana prevăzută la art.17 nu se subrogă în drepturile titularului contractului de închiriere, descendenții majori și ascendenții pot prelua drepturile și obligațiile incluse în contractul de închiriere, dacă aceștia erau menționați în contract și dacă locuiau împreună cu titularul contractului.

(2) Persoanele prevăzute la alin. (1) care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul chiriașului decedat/care a părăsit locuința. În cazul în care, aceștia nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului sau de la data părăsirii definitive a locuinței de către chiriaș, desemnarea se face de către locator.

**Art.18. (1)** Dacă în termen de 30 de zile de la data la care au avut cunoștință de decesul survenit sau de la părăsirea domiciliului, persoanele prevăzute la art. 17 și la art.18 nu declară că doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit art. 17 și art.18, contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului titularului contractului sau de la data părăsirii domiciliului de către acesta.

**Art. 19.** În caz de divorț, dacă soții nu și-au dat consimțământul privind preluarea contractului de închiriere, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

## CAPITOLUL VIII. FORȚA MAJORĂ

**Art. 20.** Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/și executarea obligației respective a fost cauzată de forță majoră, așa cum este definită de lege.

**Art. 21.** Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 5 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

**Art. 22.** Dacă în termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

## CAPITOLUL IX. CLAUZE FINALE

**Art. 23.** Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței ce face obiectul prezentului contract.

**Art. 24.** Proprietarul nu se obligă să pună la dispoziția chiriașului o altă locuință la expirarea duratei de închiriere.

**Art. 25.** Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

**Art. 26.** Orice modificare a legislației referitoare la locuințele proprietate de stat și la statutul chiriașilor ori la calculul chiriei, va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

**Art. 27.** Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Noului Cod Civil, Noului Cod de Procedură Civilă și cu reglementările legale referitoare la închiriere.

**Art. 28.** Prezentul contract, împreună cu Anexele ce fac parte din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

**Art. 29.** Prezentul contract s-a încheiat astăzi, \_\_\_\_\_ în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

**LOCATOR,**

**LOCATAR,**

**PRIMAR,**

**SECRETAR GENERAL,**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR ECONOMIC,**

**DIRECȚIA JURIDICĂ  
ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ,  
DIRECTOR EXECUTIV,**

**DIRECȚIA PATRIMONIU  
DIRECTOR EXECUTIV,**

**COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV,**

**ÎNTOCMIT,**

## PROCES-VERBAL de predare – primire

a locuinței din str. \_\_\_\_\_, bl. \_\_, sc. \_\_, et. \_\_, ap. \_\_  
Municipiul GIURGIU , Județul GIURGIU.

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. \_\_\_ / \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, titular de contract \_\_\_\_\_, se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire a locuinței având încăperile de locuit, dependențele, curtea și grădina, în folosință exclusivă, așa cum sunt specificate în contractul de închiriere.

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește locuința, sunt următoarele:

- a) – pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, linoleum, tapet, parchet, etc) \_\_\_\_\_,
- b) – ușile, ferestrele (vopsitorii, încuietori, druckere, broaște, jaluzele, cremoane, tâmplărie lemn,feronerie, galerii etc. ) \_\_\_\_\_,
- c) – instalația electrică (prize, întrerupătoare, comutatoare, locurile de lampă, applice, tablouri electrice, globuri, candelabre etc.) \_\_\_\_\_,
- d) – instalația de încălzire (radiatoare, convertoare, calorifere de fontă, conducte, integrator, sobe, centrală termică proprie etc.) \_\_\_\_\_,
- e) – instalația sanitară (canal, baie, cadă, dușuri, vase, scaune și capace WC, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătării, robinete etc.) \_\_\_\_\_,
- f) – alte neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz și sobe metalice de gătit etc.) \_\_\_\_\_,

3. Acest proces-verbal s-a întocmit astăzi, \_\_\_\_\_ în 2 exemplare, din care unul a fost predat chiriașului.

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**CHIRIAȘ,**

**COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV,**

**ÎNTOCMIT,**

**FIȘA**  
**SUPRAFETEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN:**

Municipiul **Giurgiu**, strada \_\_\_\_\_, nr. \_\_, bl. \_\_, sc. \_\_,  
situată la nivelul (etajul) \_\_\_\_\_, ap. \_\_, județul **Giurgiu**,  
având încălzire **da**, apă curentă **da**, canalizare **da**, instalație electrică **da**.

**A**

**Date privind locuința închiriată**

Nr. Crt.	Denumirea încăperii	Suprafața mp.	În folosință comună	În folosință exclusivă
0.	1.	2.	3.	4.
	Dormitor			
	Dormitor			
	Sufragerie			
	<b>Total</b>			
	Bucătărie			
	Baie			
	Debara			
	Oficiu			
	Hol			
	<b>Total</b>			
	Suprafața curții și grădinii	-		



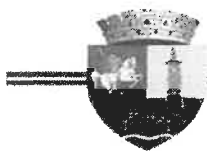
**FIȘĂ DE CALCUL**

pentru stabilirea chiriei lunare privind locuința socială/din Fondul Locativ de Stat/casa naționalizată deținută  
de chiriașul (a) \_\_\_\_\_

Strada \_\_\_\_\_, Bl. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, Municipiul **Giurgiu**, Județul **Giurgiu**

Nr.Crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp)	Tarif (lei/mp)	Suma(col.2xcol.3)
0	1	2	3	4
1.	Suprafața locuibilă plătită cu tariful de bază			
2.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul).			
3.	Alte dependențe ale locuinței : terasă acoperită, logie, balcon, uscătorie și alte dependențe în folosință exclusivă.			
4.	Total III (rândurile 1+2+3)			
5.	Curte și grădină aferentă locuinței închiriate (cotă parte determinantă proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal)			
6.	Total (rândurile 4+5)			
7.	Suma(col.2xcol.3) x Coeficient zonă			
8.	Conform art.44 din Legea nr.114/1996, nivelul maxim al chiriei nu poate depăși 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie.			
9.	Total chirie			

**DIRECTOR EXECUTIV,****CHIRIAȘ,****COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV,****ÎNTOCMIT,**



Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

**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

Anexa nr. 2 la H.C.L.M. nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2024

DIRECȚIA PATRIMONIU

COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV

### **LISTA CU DOCUMENTELE NECESARE**

**ce stau la baza întocmirii contractelor de închiriere pentru suprafețele locative cu destinația de locuințe, ce aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu, precum și celor aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu**

- **Cărți de identitate (pentru toți membrii majori);**
- **Certificat de Căsătorie (dacă este cazul);**
- **Certificat de Naștere copii minori (dacă este cazul);**
- **Adeverințe cu venitul net pe ultimele 12 luni (pentru toți membrii majori);**
- **Certificate de încadrare într-un grad de handicap grav sau accentuat (dacă este cazul);**
- **Adeverință de la administrator, din care reiese plata la zi a cheltuielilor de întreținere (pentru chiriașii care locuiesc la bloc).**

**DE ACORD:**  
**PRIMAR,**  
**ADRIAN-VALENTIN ANGHELESCU**

## **REFERAT**

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, stabilirea duratei unor contracte de închiriere pentru suprafețele locative cu destinația de locuințe, ce aparțin domeniului public și privat al Municipiului Giurgiu, precum și pentru locuințele aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

Prin H.C.L.M. nr.546/19.12.2019 s-a aprobat termenul de valabilitate pentru categoriile de locuințe anterior menționate, pe o perioadă de 5 (cinci) ani.

Potrivit acestei hotărâri, prezentele contracte de închiriere produc efecte până la data de 18.12.2024.

Drept pentru care, având în vedere că termenul de valabilitate al contractelor de închiriere urmează să expire, iar neadoptarea unor măsuri de ordin legislativ ar putea avea consecințe grave asupra nevoilor locative ale chiriașilor care ocupă locuințe sociale, din fondul locativ de stat sau case naționalizate din Municipiul Giurgiu, considerăm că este imperios necesar a se proceda la prelungirea contractelor de închiriere (prin întocmirea de noi contracte) pentru locuințele anterior menționate, pe o perioadă de 5 (cinci) ani.

Totodată, se propune spre aprobare draftul pentru contractul de închiriere ce urmează a fi încheiat între Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Giurgiu și titularul de contract, precum și lista cu documentele necesare ce stau la baza întocmirii noului contract.

Se menționează, astfel, că în urma documentelor depuse, se stabilește a se perfecta contracte de închiriere pe o perioadă de 5 ani, decât chiriașilor care nu figurează cu debite aferente chiriei.

Modul de calcul al chiriei va fi stabilit în funcție de actele doveditoare cu venitul net lunar pe familie, precum și în conformitate cu prevederile legale aflate în vigoare.

Referatul de aprobare are ca temei special de drept prevederile art.75, art.129 alin.(2) lit. d) și alin. (7) lit.q), art.297 alin.(2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, art.866, art.1179, art.1777, art.1810, art.1835 din Noul Cod Civil, O.U.G. nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, Legea locuinței nr.114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice

pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr.310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe, aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ- teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome, Legea nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului.

Proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică și legale astfel că poate fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului local al Municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Cristian TRĂISTARU**

**COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV,  
Alexandru BIBIȚĂ**

**ÎNTOCMIT,  
Crenguța GIBA**