

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

I. La CAPITOLUL V. “Atribuțiile structurilor”, subcapitolul V.2.4. Centru Social, art. 66 alin. (5) și (8) se modifică și va avea următorul cuprins:

”(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 și contravaloarea serviciului de curățenie conform ofertei de preț și Contractului încheiat de către Direcția de Asistență Socială în acest sens cu furnizorul, calculat pe locuință.

(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 **și orice alte obligații de plată cel puțin trei luni consecutive.”**

II. La CAPITOLUL V. “Atribuțiile structurilor”, subcapitolul V.2.4. Centru Social, art. 68 lit. i), se abrogă și art. 68 lit. c), g), lit. n) și lit. s) se modifică și va avea următorul cuprins:

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

c) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente **pe baza constatării de către specialiști în procesul de intervenție;**

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

i) se abrogă;

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, **în condițiile prezentului Regulament;**

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 SA pe baza consumului efectiv **și contravaloarea serviciului de curățenie conform ofertei de preț și Contractului încheiat de către Direcția de Asistență Socială în acest sens cu furnizorul, calculat pe locuință.”**

III. La CAPITOLUL V. “Atribuțiile structurilor”, subcapitolul V.2.4. Centru Social, art. 69 alin. (1) pct. 5 Criteriul respectării/nerespectării obligațiilor impuse de regulament se modifică și va avea următorul cuprins:

”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, j, k, l, m	Respectată	5 pct
	Nerespectată	-1pct

IV. La CAPITOLUL V. “Atribuțiile structurilor”, subcapitolul V.2.4. Centru Social, art. 70 alin. (3) lit. c) se modifică și va avea următorul cuprins:

”c) nerespectarea normelor referitoare la întreținere și curățenie conform art. 68 lit. g, h, j, k, l, m;”

V. Anexa nr. 2 la Regulament ”Contractul de închiriere pentru suprafețe cu destinație de locuință socială în Centrul Social se modifică și va avea următorul cuprins:

Anexa nr. 2 la Regulament

Înregistrat la Direcția de Asistență Socială Sfântu Gheorghe
Nr. _____ din _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețe cu destinație de locuință socială în Centrul Social

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Direcția de Asistență Socială Sfântu Gheorghe, cu sediul în Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, reprezentat prin **viceprimar TOTH-BIRTAN CSABA**, în calitate de administrator, denumit în continuare LOCATOR
și

DI/D-na _____, având CNP _____ legitimat(ă) cu C.I. (B.I.) seria KV nr. _____, eliberată de SPCLEP Sfântu Gheorghe la data de _____, în calitate de chiriaș, denumit în continuare LOCATAR

în baza Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a HCL nr.377/2019 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Direcției de Asistență Socială, cu modificările și completările ulterioare a intervenit prezentul contract.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

II.1. Închirierea spațiului locativ din municipiul Sfântu Gheorghe, jud. Covasna, str. Lunca Oltului, nr. __, 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.

II.2. Predarea – primirea spațiului locativ este consemnată în procesul verbal, anexă nr. 1 la prezentul contract.

II.3. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membrii familiei menționați în Fișa locativă (Anexă nr. 2), parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

III. DURATA CONTRACTULUI

III.1. Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 1 an, începând cu _____, cu posibilitate de prelungire până la 5 ani, în baza reevaluării anuale efectuate de către o Comisie socială.

III.2. Demersurile în acest sens se vor face la solicitarea Comisiei sociale de către chiriaș. Pentru reînnoirea contractului, chiriașul va depune până la termenul menționat de către Comisia socială, toate documentele solicitate conform înștiințării primite.

III.3. Prezentul contract nu se poate reînnoi prin efectul tacitei relocațiuni.

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

V.1. Plata chiriei se face lunar, cel târziu până la data de 30 a lunii pentru care se face plata.

V.2. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1% 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.

V.3. În cazul întârzierilor la plata utilităților și/sau serviciilor, locatarul va plăti penalități de 0,02% 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 debitului restant.

V.4. 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 penalitățile 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, împrejurimi, 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.);
- e) să dețină o cheie a locuinței în condiții securizate, pentru accesul în locuință în cazuri urgente (inundații, spargeri de țevă, incendii etc.), iar în situația în care chiriașul nu poate fi contactat (nu se află în locuință/în țară sau nu a încredințat cheia nici unei persoane de încredere) să notifice în termen de 3 zile lucrătoare chiriașul despre intervenție;
- f) să acționeze în instanță chiriașul care se face vinovat de neplata obligațiilor, conform Contractului de închiriere, pentru recuperarea restanțelor, respectiv pentru rezilierea Contractului de închiriere și evacuarea chiriașilor cu tulburări grave de comportament, care nu respectă obligațiile contractuale, ordinea publică și bunele moravuri, respectiv rău platnicii, care au restanțe mai mari de 3 luni consecutive.

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 folosință 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, pe baza constatării de către specialiști în procesul de intervenție;**
- 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 instituție, beneficiarul având obligația de a achita contravaloarea reparațiilor în termen de 30 de zile. În caz de neplată suma va fi trecută ca datorie față de instituție, la care se va calcula penalități de întârziere în valoare de 0,5% pe zii, calculate la valoarea sumelor datorate;
- e) să răspundă material pentru deteriorările, distrugerile produse de vizitatorul lui în cadrul Centrului Social conform procedurii prevăzute la lit. d;
- f) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata închirierii;
- g) să folosească grupurile sanitare în mod civilizat
- h) să nu țină animale în clădire;
- i) să nu depoziteze pe holuri obiecte personale (frigidere, biciclete, etc);
- j) să nu folosească aparatele casnice decât pentru gătit;
- k) **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, așa cum sunt prevăzute la art. 65 din Regulament., să anunțe orice absență îndelungată (mai mare de 30 zile) din locuință prin depunerea unei declarații cu privire la perioada absenței din locuință și să comunice datele actualizate de contact ale sale și/sau ale persoanei încredințate cu locuința la sediul Direcției de Asistență Socială.

l) să desemneze o persoană de încredere căreia îi încredințează o cheie de rezervă pentru situații de urgență (inundații, deteriorarea țevilor, incendii, etc).

m) să nu lipsească din locuință lăsând locuința cu defecțiuni, fără ca anterior să ia toate măsurile necesare pentru a le remedia.

n) 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;

o) 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;

p) să achite la timp (lunar) contravaloarea chiriei;

q) 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 locuința cu suprafață de 15,91 mp.

r) 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 și contravaloarea serviciului de curățenie conform ofertei de preț și Contractului încheiat de către Direcția de Asistență Socială în acest sens cu furnizorul, calculat pe locuință;

s) 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;

t) să permită accesul administratorului/reprezentantului Direcției de Asistență Socială Sfântu Gheorghe în locuință pentru verificarea stării imobilului;

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.

VII. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

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

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

VIII.1. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale părțile datorează despăgubiri.

VIII.2. Forța majoră apără de răspundere.

IX. REZILIEREA CONTRACTULUI

IX. 1. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

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

b) la cererea locatorului, atunci când:

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

- 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, 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 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.

X. CLAUZE SPECIALE

X.1. Se interzice folosirea reșourilor peste 1000 W pentru încălzirea camerelor și a altor improvizații electrice.

X.2. 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,
Direcția de Asistență Socială

LOCATAR,

Reprezentant legal
Viceprimar
TOTH-BIRTAN CSABA

Avizat din punct de vedere juridic