



HOTĂRÂREA

nr.523 din 22.12.2025

privind aprobarea Regulamentului pentru repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu aflate în proprietatea Municipiului Deva

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

Art.2 lit."d", anexa nr.1 pct.B din Legea nr.114/1996, privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Art.29 din Hotărârea Guvernului nr.1275/2000, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ordonanța de urgență a Guvernului nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare,

Hotărârea Guvernului 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 sau unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenții și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome,

Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Art.108, art.129 alin.2 lit."c", lit."d", alin.6 lit."a", alin.7 lit."q" din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de:

Hotărârea Consiliului local al municipiului Deva nr.58/2025 prin care s-a retras dreptul de administrare acordat Direcției de asistență socială Deva, subordonată Consiliului local al municipiului Deva asupra celor 3 unități individuale din blocul A, strada Pietroasa, înscrise în CF nr.6636-C1-U149 Deva, CF nr.66363-U157 Deva și CF nr.66363-C1-U162 Deva, proprietate publică a municipiului Deva,

Luând act de:

Proiectul de hotărâre nr.488/2025, Referatul de aprobare nr.488/2025 prezentat de Primarul municipiului Deva, domnul Lucian Ioan Rus, din care reiese necesitatea și oportunitatea aprobării Regulamentului pentru repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu aflate în proprietatea municipiului Deva,

Raportul Direcției administrarea domeniului public și privat nr.124352/04.11.2025,

Avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățenilor, agricultură nr.556/110815/19.12.2025, precum și de avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, administrarea domeniului public și privat al municipiului, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr.469/110817/19.12.2025,

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA

întrunit în ședință ordinară, adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. - Aprobă Regulamentul pentru repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu aflate în proprietatea

municipiului Deva, conform Anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Aprobă Contractul cadru de închiriere pentru imobilele cu destinația de locuință de serviciu, conform Anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. - Împuternicește Primarul municipiului Deva să semneze contractele de închiriere pentru imobilele cu destinația de locuință de serviciu.

Art.4. - Se abrogă art.2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 din Hotărârea Consiliului local nr.12/2015 privind stabilirea destinației pentru cele 3 unități locative individuale din blocul A, str. Pietroasa, aflate în proprietatea publică a municipiului Deva și în administrarea Direcției de asistență socială și aprobarea criteriilor de eligibilitate și de ierarhizare stabilite prin punctaj în vederea repartizării acestora prin punctaj și Hotărârea Consiliului local al municipiului Deva nr.444/2018 pentru modificarea Hotărârii Consiliului local nr.12/2015.

Art.5. - Prezenta poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6. - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Direcția administrarea domeniului public și privat.

Art.7. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Hunedoara;
- Primarului municipiului Deva;
- Direcției administrarea domeniului public și privat;
- Direcției economice.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Lucian-Marius MARA



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI DEVA,
Florina-Doris VISIRIN

REGULAMENT

PENTRU REPARTIZAREA ȘI ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR DE SERVICIU AFLATE ÎN PROPRIETATEA SAU ÎN ADMINISTRAREA MUNICIPIULUI DEVA

Art. 1. Locuințele de serviciu ale Municipiului Deva stabilite de către Consiliul Local cu această destinație, se închiriază angajaților și funcționarilor publici din Primăria Municipiului Deva și din instituțiile publice aflate sub autoritatea sau în coordonarea Consiliului local al municipiului Deva

Art. 2. Prezentul Regulament se aplică în vederea atribuirii locuințelor de serviciu ale Municipiului Deva.

Art. 3. Pot beneficia de locuință de serviciu, până la dobândirea unei locuințe proprietate personală în Municipiul Deva, sau până la primirea unei locuințe din proprietatea/administrarea Municipiului Deva, angajații și funcționarilor publici din Primăria Municipiului Deva și din instituțiile publice aflate sub autoritatea sau în coordonarea Consiliului local al municipiului Deva

Art. 4. 1. Nu beneficiază de locuință de serviciu persoanele prevăzute la art.1 care:

- a) dețin în proprietate o locuință în Municipiul Deva;
- b) au înstrăinat o locuință în Municipiul Deva, după data de 1 ianuarie 1990, excepție făcând situația în care locuința a fost înstrăinată, ca urmare a partajului în urma divorțului solicitantului.
- c) au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe pe raza teritorială a municipiului Deva;
- d) dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat, o locuință pentru tineri destinată închirierii – ANL, sau o locuință din fondul locativ proprietatea Municipiul Deva;
- e) au avut abateri disciplinare sau sancțiuni disciplinare neradiate la data solicitării;
- f) au fost evacuați în urma rezilierii contractului de închiriere încheiat cu Municipiul Deva, în ultimii cinci ani, anterior depunerii cererii.

Art.4.2. Neeligibilitatea pentru atribuirea unei locuințe de serviciu există și în cazul în care soțul, soția și copiii care locuiesc și gospodăresc împreună sau alte persoane declarate care se află în întreținerea legală a solicitantului, se află în una din situațiile menționate la art. 4.1.

Art. 5. La atribuirea unei locuințe de serviciu, se va ține seama de următoarele criterii (C):

C 1 - vechimea în instituția publică a solicitantului;

C 2 - nivelul studiilor;

C 3- situația locativă;

C 4 - situația familială a solicitantului;

C 5 - venitul net/membru de familie (soț, soție, copii);

Art. 6. Punctajul acordat în cadrul fiecărui criteriu prevăzut la art. 5 este următorul (P):

*** C 1: vechimea în instituția publică a solicitantului**

- pentru vechimea de 6 luni -5 ani se acordă 5 pct;

- pentru vechimea de 5-10 ani se acordă 10 pct.

*** C 2: nivelul studiilor solicitantului**

- a) studii postuniversitare, masterat, sau diploma de absolvire echivalentă acestor studii40 pct
- b) studii superioare cu diplomă de licență.....35 pct
- c) studii postliceale.....30 pct
- d) studii liceale absolvite cu diplomă de bacalaureat.....25 pct
- e) studii profesionale sau liceale fără diplomă de bacalaureat20 pct
- f) studii complementare gimnaziale.....15 pct
- g) studii gimnaziale.....10 pct
- h) studii primare5 pct

*** C 3: situația locativă a solicitantului**

- nu locuiește în Municipiul Deva.....20 pct

- tineri proveniți din instituții de ocrotire socială, care locuiesc la data depunerii cererii sau repartiției în centre de ocrotire sau au ieșit din astfel de centre cu maxim 2 ani anteriori depunerii cererii.....15 pct.

- chiriaș în spațiu din locuințe private:10 pct

*** C 4: situația familială a solicitantului (numărul de copii minori aflați în întreținere).**

- căsătorit cu copii:20 pct

- familie monoparentală:15 pct

- necăsătorit, văduv, divorțat fără copii în întreținere:10 pct

- căsătorit fără copii:5 pct

*** C 5: venitul net/membru de familie (soț, soție, copii) în ultimele 12 luni.**

(se vor lua în calcul veniturile prevăzute la art. 61 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, republicat).

- venit net mai mic decât 5000 lei/ membru familie/lună:10 pct
- venitul net cuprins între 5000 lei și 8000 lei/membru familie/lună:8 pct
- venit net peste 8000 lei/membru familie/lună:5 pct.

La stabilirea venitului net lunar al familiei sau, după caz, al persoanei singure se iau în considerare toate veniturile pe care membrii acesteia le-au realizat în ultimele 12 luni anterioare depunerii cererii, cu excepția:

a).Bugetul personal complementar și prestațiile sociale prevăzute de Legea nr. 448/2006, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificări și completări ulterioare;

b).Burse școlare, stimulente educaționale prevăzute de Legea nr. 198/2011, a învățământului preuniversitar, cu modificările și completările ulterioare ;

c). Venituri obținute din activități cu caracter ocazional, în baza Legii nr. 52/2011 privind exercitarea unor activități cu caracter ocazional desfășurate de zilieri, republicată, cu modificări și completări ulterioare.

d).Sprijin financiar prevăzut de H.G. nr. 1488/2004 privind aprobarea criteriilor și a cuantumului sprijinului financiar ce se acordă elevilor în cadrul Programului național de protecție socială "Bani de liceu", cu modificări și completări ulterioare.

e).Sume ocazionale acordate de la bugetul de stat sau bugetele locale cu caracter de despăgubiri sau sprijin financiar pentru situații excepționale.

Art. 7. (1). Stabilirea ordinii de prioritate în repartizarea locuințelor de serviciu aflate în proprietatea sau în administrarea Municipiului Deva se face de către Comisia de repartizare a locuințelor de serviciu care va fi numită prin dispoziție de Primarul municipiului Deva.

(2).Comisia de repartizare a locuințelor de serviciu aflate în proprietatea sau în administrarea Municipiului Deva, are potrivit prezentului regulament următoarele atribuții:

- verifică și analizează dosarele solicitanților de locuințe;
- întocmește lista de priorități și o supune spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Deva;
- propune repartizarea locuințelor conform prevederilor prezentului regulament și a legislației în vigoare și o supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Deva.

- aprobă înscrierea/radierea persoanelor în contractul de închiriere.

(3). Lista de prioritate propusă de comisie se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Deva, anual, până la data de 01 martie a anului, pe baza solicitărilor depuse până la data de 31 decembrie a anului calendaristic anterior.

(4). Repartizările se propun de către Comisia de repartizare a locuințelor de serviciu aflate în proprietatea sau în administrarea Municipiului Deva și se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Deva, în baza și cu respectarea ordinii de prioritate aprobată potrivit alin. (3).

(5). În cazul în care se dau în funcțiune locuințe noi de serviciu, lista de priorități se actualizează cu cererile depuse până în luna anterioară supunerii aprobării Consiliului Local al Municipiului Deva.

Art. 8. (1). Solicitantul de locuință va prezenta/depune la Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat din cadrul Primăriei municipiului Deva, Piața Unirii , nr.16, Municipiul Deva în original actele menționate în prezentul articol. Persoana din cadrul Serviciului Administrarea Domeniului public și Privat care preia documentele solicitantului, asigură copierea acestora, aplicând pe exemplarul copiat ștampila destinată documentelor certificate ‘conform cu originalul’

(2). Cererile pentru atribuirea unei locuințe de serviciu vor fi însoțite de:

a). declarație autentică pe proprie răspundere a solicitantului, soțului/soției și a copiilor majori care locuiesc împreună cu solicitantul, după caz, care să conțină următoarele:

„nu a înstrăinat și nu deține o locuință proprietate personală sau în coproprietate în localitatea în care își desfășoară activitatea, nu a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe pe raza teritorială a Municipiului Deva, că nu deține o altă locuință din fondul locativ de stat, o locuință pentru tineri destinată închirierii – ANL, sau o locuință din fondul locativ proprietatea Municipiul Deva și nu a fost evacuat în urma rezilierii unui alt contract de închiriere încheiat cu Municipiul Deva,„.

Restricția referitoare la nedeținerea unei locuințe nu are în vedere locuințele înstrăinate în urma unui partaj, sau a locuințelor din proprietatea statului și care au fost retrocedate în natură dar pentru care există obligația menținerii chirieșilor pentru o anumită perioadă. De asemenea, restricția nu se aplică în cazul deținerii cu chirie a unui spațiu locativ, altul decât din proprietatea/administrarea unității administrativ teritoriale.

b) actul de identitate al solicitantului;

c) adeverința eliberată de către Serviciul Resurse Umane din cadrul instituției publice care să ateste vechimea în instituție, funcția deținută, studiile și mențiuni, dacă este cazul, cu privire la abateri/sancțiuni disciplinare, în original;

d) adeverința eliberată de către Serviciul Resurse Umane din cadrul instituției publice care să ateste veniturile realizate în ultimele 12 luni. În cazul în care solicitantul nu are o vechime de 12 luni în

cadru instituției publice atunci este necesară și o adeverință de la locul/locurile de muncă anterioare ale solicitantului, în original, extras revisal, sau orice alte documente legale care să ateste veniturile realizate în ultimele 12 luni, ca urmare a desfășurării unei activități generatoare de venituri ;

e) adeverință de la locul/locurile de muncă al membrilor familiei, în original, extras revisal, sau orice alte documente legale care să ateste veniturile realizate în ultimele 12 luni, ca urmare a desfășurării unei activități generatoare de venituri ;

f) certificatul de căsătorie al solicitantului (după caz);

g) certificatul de naștere al copilului, după caz, actul de încredințare a copilului în plasament;

h) diploma de studii;

i). sentință de divorț sau certificate de deces al soțului/soției, dacă este cazul;

k) Copia contractului de închiriere a unei locuințe private înregistrat la Administrația Financiară, dacă este cazul.

Art.9. Se va urmări ca, în măsura posibilităților, la atribuirea locuințelor de serviciu, numărul de camere al locuinței să fie în concordanță cu numărul membrilor de familie, prin familie înțelegându-se soțul, soția, copiii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună conf. art. 17 din Legea nr.114/1996, privind locuințele, republicată, cu modificări și completări ulterioare.

Atribuirea locuințelor de serviciu disponibile se va face în ordinea descrescătoare a punctajelor obținute.

Art.10.(1).Repartizarea locuințelor de serviciu aflate în proprietatea sau în administrarea Municipiului Deva se face de către Comisia de repartizare a locuințelor de serviciu pe baza ordinii de prioritate aprobată de Consiliul Local al Municipiului Deva, dar cu respectarea următoarelor criterii privind exigențele minimale privitor la numărul de persoane raportat la numărul de camere:

a). numărul de camere al locuinței propuse pentru repartizare să nu fie mai mare decât numărul membrilor de familie declarați în cererea de solicitare a locuinței și care urmează să fie înscrși în contractul de închiriere cu excepția situației prevăzută de art. 20 alin. (2) lit. a), din Legea nr.448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată sau în alte situații prevăzute de lege.

b). respectarea exigențelor minimale prevăzute în anexa nr. 1 punctul B din Legea nr.114/1996, privind locuințele, republicată, privitoare la numărul de persoane raportat la numărul de camere, astfel: 1 persoană – 1 cameră, 2 persoane – 2 camere, 3,4 persoane – 3 camere, 5,6 persoane – 4 camere, 7,8 persoane – 5 camere (în situația epuizării numărului legal de camere la care au dreptul solicitanții de locuință, aceștia pot să opteze în ordinea de prioritate pentru repartizarea unei

locuințe cu un număr de camere inferior celui specificat în anexa nr.1 la Legea nr.114/1996, referitoare la exigențele minimale, dând o declarație notarială în acest sens).

(2). În vederea repartizării locuințelor eliberate de chiriași (disponibile) se va proceda astfel:

Comisia de repartizare a locuințelor de serviciu va repartiza locuința eliberată următorului solicitant de pe lista de priorități. Acesta are obligația de a anunța dacă a achiziționat o locuință de la data depunerii cererii și până la data repartizării locuinței de serviciu.

(3). Repartițiile se propun de către Comisia prevăzută la alin. (1) și se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Deva cu respectarea ordinii de priorități și a criteriilor privind exigențele minimale privitor la numărul de persoane raportat la numărul de camere. Acest din urmă criteriu are prioritate în propunerea de repartizare.

Art. 11. (1) Contractul de închiriere va avea următoarele anexe:

-proces-verbal de predare primire a locuinței;

-fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare.

Contractul de închiriere și procesul-verbal vor fi semnate de către primarul Municipiului Deva, precum și de către chiriaș.

(2). Condițiile și durata de închiriere vor fi stipulate în contractul de închiriere încheiat între părțile contractante, accesoriu la contractul de muncă/dispoziția de stabilire a raporturilor de serviciu a beneficiarului.

(3). Contractele de închiriere cu privire la locuințele de serviciu se încheie pe durata raportului de serviciu/contractului individual de muncă al chiriașului. Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

(4). Solicitantul căruia i-a fost repartizată o locuință de serviciu trebuie să achite până la data semnării procesului verbal de predare-primire a locuinței, o garanție de bună locație, echivalentă cu chiria pe o lună. Această garanție se va restitui la data încetării contractului de închiriere, cu excepția cazului în care locuința este deteriorată sau locatarul figurează cu restanțe la plata chiriei sau a utilităților, în limita sumei datorate.

(5). Titularii contractelor de închiriere trebuie să locuiască în locuințele de serviciu atribuite și le este interzis să subînchirieze către terți, în tot sau în parte, spațiul locativ atribuit cu titlu de locuință de serviciu, sau să schimbe destinația spațiului închiriat. În cazul în care se constată, cu ocazia verificărilor, că nu sunt respectate aceste dispoziții, respectiv, locuința este nelocuită mai mult de 3 luni consecutive sau este subînchiriată, se va proceda de îndată la rezilierea contractului. Excepție făcând situațiile în care titularul contractului de închiriere depune la dosarul de închiriere acte justificative care atestă faptul că nelocuirea pe perioada de 3 luni consecutive se datorează următoarelor situații: chiriașul a fost detașat, delegat, frecventează cursuri la cererea angajatorului,

sau, neutilizarea locuinței de serviciu se datorează unor probleme medicale care necesită efectuarea unui tratament în altă parte decât la locuința chiriașului.

(6). Contractul de închiriere se reziliază înainte de termenul stabilit și în următoarele cazuri:

a). la cererea chiriașului, pe baza notificării prealabile către Municipiul Deva/locator, într-un termen de minim de 30 de zile;

b). la cererea Municipiului Deva, atunci când chiriașul nu a achitat chiria și cheltuielile cu utilitățile pentru o perioadă de cel puțin 90 de zile calendaristice.

c). atunci când 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.

d). atunci când locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței/locuințelor de către ceilalți chiriași, fapt confirmat pe baza documentelor doveditoare emise de către autoritățile în drept, sau, prin constatarea acestui fapt de către angajații Municipiului Deva, ca urmare a efectuării unor controale, sau în urma unor sesizări.

e). atunci când locatarul subînchiriază locuința deținută, cedează locațiunea sau schimbă destinația spațiului închiriat, locatorul are dreptul să rezilieze contractul de închiriere, iar locatarul va fi obligat la repararea eventualelor daune cauzate.

(7). În toate cazurile de reziliere chiria și utilitățile se datorează până la predarea efectivă a locuinței.

(8). Contractul de închiriere a locuinței de serviciu încetează de drept la data încetării raporturilor de muncă/serviciu ale titularului. Contractul de închiriere a locuinței de serviciu încetează de drept și în situația dobândirii unei locuințe proprietate de către titular sau soțul/soția acestuia. În aceste cazuri locatarul este obligat să predea locuința în termen de maxim 30 zile de la data încetării raporturilor de serviciu sau dobândirii unei locuințe. Chiria și taxele privind utilitățile se datorează până la data predării locuinței.

Art. 12. Locuințele de serviciu închiriate în condițiile prezentului regulament nu pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere ori membrii familiei acestuia.

Art. 13. Prevederile prezentului regulament se completează cu dispozițiile actelor normative în vigoare privind realizarea, închirierea, întreținerea, exploatarea și administrarea locuințelor de serviciu .

Deva, 22 decembrie 2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier,
Lucian-Marius Mara

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
Secretarul General al Municipiului Deva,
Florina-Doris Visirin

CONTRACT DE LOCAȚIUNE (ÎNCHIRIERE)
pentru imobile cu destinația de locuință de serviciu

CAPITOLUL I.
PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1. Prezentul contract se încheie între:

Municipiul Deva, cu sediul în municipiul Deva, Piața Unirii, nr.4, jud.Hunedoara, telefon 0254213435, fax 0254226176, email primar@primariadeva.ro cont RO24TREZ36621A300530XXXX deschis la Trezoreria Deva, cod fiscal 4374393, reprezentat prin Primar Lucian Ioan Rus, în calitate de **proprietar/locatar**

ȘI

..... cu domiciliul în, str. nr. județ....., legitimat cu Carte de identitate seria nr. eliberat(ă) la data de de către SPCLEP, C.N.P....., în calitate de **chiriaș/locatar** a intervenit prezentul contract de închiriere în baza H.C.L. nr. din, Municipiul Deva.

CAPITOLUL II.
OBIECTUL LOCAȚIUNII (ÎNCHIRIERII)

Art.2. Primul, în calitate de locatar, închiriază, iar al doilea în calitate de locatar, ia cu chirie **locuința de serviciu** situată în municipiul Deva,, județ Hunedoara, compusă din folosite în exclusivitate și m², folosite în comun.

Art.3. Locuința care face obiectul locațiunii va fi folosită de locatar și de membrii familiei astfel: chiriaș titular

Art.4. Locuința descrisă la art.2. se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire încheiat între părțile contractante. Procesul-verbal de predare-primire face parte integrantă din prezentul contract.

Art.5. (1) Durata locațiunii va începe la data de și până până la data încetării raportului de serviciu/contractului individual de muncă al chiriașului.

CAPITOLUL III.
PREȚUL LOCAȚIUNII (CHIRIA)

Art.6. Chiria lunară este de lei, calculată în conformitate cu prevederile legale (Cap. III din O.U.G. nr. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările ulterioare).

Art.7. Chiria se datorează începând cu data de și se achită lunar în numerar la casieria Direcției de administrare a domeniului public și privat, până în penultima zi lucrătoare a lunii în curs.

Art.8. Pe durata locațiunii, chiria va fi actualizată anual cu rata inflației, iar atunci când acesta este negativă, se va menține cuantumul chiriei din anul anterior

(2) Cuantumul chiriei se va putea modifica și în următoarele situații

8.1. Modificări ale cuantumului chiriei prin acte normative emise de către autoritățile legislative și Consiliul Local al Municipiului Deva ;

8.2. Modificări ale tarifului de baza (lei/mp), ca urmare a actualizării acestuia conform actelor normative emise în acest sens.

Art.9. a) 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.

b) În caz de neplată, executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar locatarul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

c) 5.2. Potrivit art. 1523 Cod Civil debitorul se află de drept în întârziere la împlinirea termenului scadent de plată a chiriei și utilităților. În caz de neplată la termen a chiriei și utilităților, rezilierea contractului se face de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

Art. 10. Locatarul are obligația de a achita chiria în cuantumul, modalitatea și la termenele stabilite prin prezentul contract. Prezentul contract, în privința obligației de achitare a cuantumului chiriei în modalitatea și la termenele stabilite prin prezentul contract, după înregistrarea acestuia la organele fiscale competente, 5.2. Potrivit art. 1523 Cod Civil debitorul se află de drept în întârziere la împlinirea termenului scadent de plată a chiriei și utilităților. În caz de neplată la termen a chiriei și utilităților, rezilierea contractului se face de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței de judecată. cuantumul chiriei se va putea modifica în următoarele situații constituie titlu executoriu, în baza art. 1809 alin. 3 din Noul Cod Civil.

CAPITOLUL IV. **OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE (ÎNCHIRIERE)**

Art. 11. Locatarul are următoarele obligații principale:

a) Să predea bunul dat în chirie pe bază de proces-verbal de predare-primire și în starea în care se află în momentul încheierii contractului de locațiune;

b) Să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.);

c) Să efectueze, în limitele fondurilor existente în acest sens, reparațiile majore pentru menținerea bunului imobil în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite. Sunt reparații majore acelea care implică o cheltuială excepțională, cum ar fi cele referitoare la consolidarea sau reabilitarea construcțiilor privind: structura de rezistență, zidurile interioare și/sau exterioare, acoperișul, instalațiile electrice, termice ori sanitare aferente acestora. Dacă, după încheierea contractului, se ivește nevoia unor reparații majore care sunt în sarcina locatarului, locatarul are obligația de a aduce la cunoștința locatarului, în mod scris, în termen de 30 (treizeci) de zile, despre acest fapt.

d) Dacă, deși încunoștințat, locatarul nu începe să ia măsurile necesare, cu titlu de excepție, reparațiile pot fi făcute de locatar, după înștiințarea în prealabil cu 30 (treizeci) de zile a locatarului și după acordul expres al acestuia cu referire la lucrările ce urmează a fi făcute și costul acestora.

e) Să asigure locatarului liniștea și utila folosire a bunului pe toată durata locațiunii, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni folosința;

f) Locatarul garantează locatarul pentru viciile ascunse, cu excepția viciilor aparente existente în momentul preluării de către locatar;

g) să respecte normele de apărare împotriva incendiilor.

Art. 12. Locatarul are următoarele obligații principale:

a) Să ia în primire bunul dat în locațiune și să verifice imediat după preluare starea bunului închiriat ;

b) Să achite chiria în cuantumul și la termenele stipulate în prezentul contract de locațiune, precum și penalitățile aferente în caz de neplată la termen a chiriei;

c) Să folosească bunul cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract ;

d) Să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune. Locuința trebuie restituită în stare de folosință, cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la primirea locuinței ;

e) Să achite lunar către Asociația de proprietari, cheltuielile reprezentând contravaloarea serviciilor furnizorilor de utilități (cheltuielile comune) și a penalităților de întârziere pentru neachitarea la termen a contravalorii serviciilor, penalitățile de întârziere fiind în cuantumul stabilit în adunarea generală a Asociației de proprietari;

f) Să facă trimestrial, locatarului, dovada achitării obligațiilor de plată asumate prin contract ;

g) Să îi notifice de îndată locatarului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă, sub sancțiunea plății de daune interese și a suportării oricăror altor cheltuieli.

h) sa contituie un fond de garantia egal cu valoarea unei chirii pentru o luna. Garantia se va achita in termen de 30 de zile de la încheierea contractului la casieria Directiei de administrare a domeniului public si privat si va fi restituita la încetarea contractului în cazul în care chiriasul nu înregistreaza datorii sau nu a produs deteriorări locuinței.

Art.13. Alte obligații ale locatarului:

a) Să încheie contracte individuale separate cu furnizorii de utilități (energie electrică, gaze naturale, salubritate, ș.a.), suportând contravaloarea utilităților consumate, în termen de 30 (treizeci) de zile de la data intrării în vigoare a prezentului contract și să facă dovada locatarului în acest sens în termen de 3 (trei) luni ;

b) Să efectueze reparațiile de întreținere curentă a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului. Locatarul este obligat să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate ca urmare a utilizării necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii;

c) Să comunice locatarului în termen de 30 (treizeci) de zile, orice modificare produsă cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate **pe raza municipiului Deva**, precum și modificările cu privire la componența familiei sale și a venitului net al familiei, sub sancțiunea rezilierii prezentului contract de locațiune (închiriere);

d) Locatarul este obligat să contribuie la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum și la orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina lor ;

e) Locatarul este obligat să permită examinarea bunului de către locator, la intervale de timp rezonabile.

f) Locatarul este obligat să înștiințeze în scris proprietarul (administratorul) despre orice reparație majoră care este în sarcina locatarului, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror altor cheltuieli ;

g) Locatarul nu are dreptul de a efectua reparațiile majore care cad în sarcina locatarului, decât cu acordul expres prealabil al locatarului (administratorului), în caz contrar, reparațiile majore fiind executate pe cheltuiala proprie a locatarului, fără a avea dreptul la despăgubiri ;

h) Dacă locatarul dorește să îmbunătățească gradul de confort al locuinței închiriate, nu poate efectua lucrările respective decât cu acordul scris prealabil al locatarului și fără să ridice vreo pretenție de despăgubire de la locator la mutarea din locuința închiriată sau să invoce dreptul de retenție asupra îmbunătățirilor aduse;

i) Dacă locatarul efectuează lucrările de îmbunătățiri fără acordul scris prealabil al locatarului, acesta poate să ceară locatarului aducerea bunului la starea inițială, fie plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locator ;

j) La încetarea contractului de locațiune (închiriere), locatarul este obligat să restituie bunul în starea în care l-a primit, fiind prezumat că a primit bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare, potrivit destinației stabilite.

k) Să anunțe părăsirea domiciliului pentru o perioadă mai mare de 30 (treizeci) de zile ;

l) Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței;

m) Să nu aducă nici o modificare tehnică și/sau arhitecturală elementelor de construcții și instalații, sub sancțiunea rezilierii contractului de locațiune ;

n) Cad în sarcina locatarului obligațiile față de Asociația de proprietari, în temeiul dreptului folosință conferit de contractul de locațiune.

CAPITOLUL V.

Sublocațiunea și cesiunea contractului de locațiune

Art.14. Locatarului îi este interzis în mod expres să încheie o subînchiriere, total sau parțial, sau să cedeze locațiunea, total sau parțial și/sau să adăpostească/găzduiască alte persoane în locuință, altele decât cele care sunt membre în contractul de închiriere.

Art.15. Cu avizul locatarului, titularii contractelor de închiriere pot face schimb de locuință între ei.

CAPITOLUL VI.

Încetarea contractului de locațiune (închiriere)

Art.16. Contractul de locațiune încetează de drept la expirarea termenului prevăzut la art.5, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

Art.17. Contractul de locațiune încetează și în cazul înstrăinării bunului imobil dat în locațiune, cu condiția notificării înstrăinării locatarului, iar acesta nu are dreptul la despăgubire împotriva locatarului sau a dobânditorului.

Art.18. Contractul de locațiune încetează de drept dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite.

Art.19. Locatarul are obligația de restituire a bunului luat în locațiune în termen de 5 (cinci) zile de la încetarea contractului de locațiune. Prezentul contract, în privința obligației de restituire a bunului imobil, după înregistrarea acestuia la organele fiscale competente, conform Ordinului nr. 1985/2012, constituie titlu executoriu, în baza art. 1809 alin. 3 din Noul Cod Civil.

Art.20. Contractul de locațiune încetează în termen de 30 (treizeci) de zile de la data înregistrării decesului locatarului.

CAPITOLUL VII.

Rezilierea contractului de locațiune (închiriere)

- Art.21.** Atunci când, fără justificare, una din părțile contractului de locațiune nu-și execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia contractul de locațiune, cu daune-interese, dacă este cazul potrivit legii.
- Art.22.** Locatorul poate cere rezilierea contractului de locațiune în cazul în care locatarul înregistrează debite pe o perioadă mai mare de 90 de zile calendaristice consecutiv la plata chiriei și/sau a cheltuielilor comune sau nu achită garanția.
- Art.23.** Locatarul este de drept în întârziere, prin simplul fapt al neexecutării obligațiilor de plată, conform art.1523 alin.2 lit.c Noul Cod Civil.
- Art.24.** Locatorul poate cere rezilierea contractului de locațiune în cazul în care locatarul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acestora din urmă le-a îngăduit folosirea, deținerea sau accesul în locuință, au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate sau împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune.
- Art.25.** Dacă locatarul subînchiriază locuința, cedează locațiunea, modifică bunul ori îi schimbă destinația sau dacă îl întrebuințează astfel încât îl prejudiciază pe locator, contractul se reziliază de drept.
- Art.26.** Titularul sau membrii familiei acestuia înscrși în contract dobândesc sub orice formă în proprietate o locuință pe raza municipiului Deva, contractul va fi reziliat de drept.
- Art.27.** – Dacă locatarul nu utilizează locuința pe o perioadă de 3 luni consecutive, cu excepția detasării, delegării sau din cauza de boală, contractual va fi reziliat.
- Art.28.** Rezilierea contractului de locațiune, în condițiile Capitolului VIII, operează de plin drept, fără somarea/notificarea prealabilă a locatarului și fără intervenția instanțelor judecătorești. Locatarul este de drept în întârziere în condițiile art.28.

CAPITOLUL VIII.

Evacuarea din locuința închiriată

- Art.29.** Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești care este de drept opozabilă și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu locatarul.
- Art.30.** Locatarul este obligat la plata chiriei, a penalităților contractuale, a cheltuielilor de întreținere ale imobilului descris la art. 2 și a penalităților de întârziere pentru neachitarea la termen a contravalorii serviciilor, prevăzute în prezentul contract, până la data eliberării efective a imobilului, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatarului până la acea dată.

CAPITOLUL IX.

Denunțarea unilaterală a contractului de închiriere

- Art.31.** Locatarul poate denunța unilateral contractul de locațiune prin notificare scrisă, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 (șaizeci) de zile. Orice clauză contrară este considerată nescrisă.

CAPITOLUL X.

Alte clauze convenite între părți

- Art.32.** Drepturile și obligațiile părților prevăzute în prezentul contract, se completează cu drepturile și obligațiile ce decurg pentru acestea din actele normative în vigoare.
- Acest contract reprezintă voința părților și orice modificare sau completare a clauzelor contractuale se poate face numai în scris și cu acordul părților, prin încheierea de acte adiționale.
- Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____, în 4 (patru) exemplare, două exemplare pentru locator, un exemplar pentru locatar și un exemplar pentru a fi înregistrat la organele fiscale.

LOCATOR,
MUNICIPIUL DEVA
reprezentat prin PRIMAR,

LOCATAR,

Anexa la Contractul de închiriere

PROCES-VERBAL

DE PREDARE-PRIMIRE LOCUINȚĂ DE SERVICIU

Amplasată în municipiul Deva, str.....bl..... nr.ap.....scara,etaj....., jud. Hunedoara.

1. În conformitate cu Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu din fondul locativ al Municipiului Deva aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Deva nr. și contractul de închiriere înregistrat sub nr. se încheie prezentul proces-verbal de predare primire între :

Municipiul Deva, având sediul în Deva, Piața Unirii nr.4, Județul Hunedoara, telefon 0254213435, fax 0254226176, email primar@primariadeva.ro, cont RO24TREZ36621A300530XXXX deschis la Trezoreria Deva, având cod fiscal 4374393, reprezentată prin Primar, domnul Lucian Ioan Rus, în calitate de proprietar/locator

ȘI

..... cu domiciliul în, str. nr. județ....., legitimat cu Carte de identitate seria..... nr. eliberat(ă) la data de de către SPCLEP....., C.N.P....., în calitate de chiriaș/locatar

conform Contract de închiriere nr...../....., care primește în folosință locuința, având încăperile de locuit și dependențele așa cum sunt specificate în fișa suprafeței locative închiriate.

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

a) pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc.)
STARE _____

b) ușile , ferestrele (vopsitoriile , încuietorile , druckerele , broaștele , jaluzelele , cremoanele , geamurile , galeriile etc.) STARE _____

c) instalația electrică , (prizele , întrerupătoarele , comutatoarele , locurile de lampă , aplice, tablourile electrice , globurile , candelabrele , etc.) STARE _____

d) instalația de încălzire (radiatoare ,convectoare , conducte aparente ,sobe , centrală

termică proprie etc) STARE _____

e) instalația sanitară (cazan baie , cadă , dușuri , vase scaune și capace WC , bideuri , chiuvete , lavoare , spălătoare , bucătării , robinete ect.) __STARE _____

f) altele constatări și bunuri neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, sobe metalice de gătit etc.) :

3. Acest proces verbal s-a încheiat astăzi, în 3 (trei) exemplare, din care unul a fost predat locatarului .

AM PREDAT

AM PRIMIT

LOCATOR

LOCATAR

**Municipiul Deva
PRIMAR**

Deva, 22 decembrie 2025

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier,
Lucian-Marius Mara**

**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
Secretarul General al Municipiului Deva,
Florina-Doris Visiriu**

