



HOTĂRÂREA

nr.259 din 14.07.2025

privind aprobarea schimbării destinației locuințelor devenite vacante în imobilul din municipiul Deva, str. N. Grigorescu nr.10D, bl.4, et.1, ap.14 și et.3. ap.36, din locuințe sociale în locuințe de necesitate și repartizarea acestora spre închiriere

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

Cap.V, Titlul IX - Contractul de locațiune din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Art.55 și art.56 din Legea nr.114/1996, privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Art.22, art.23, art.24 și art.25 din Hotărârea Guvernului nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare,

Cap.III – Stabilirea și plata chiriei din 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,

Art.20 alin.2 lit."b", alin.3 și alin.4 al Legii nr.448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Art.129 alin.2 lit."d" și alin.7 lit."q", precum și art.243 alin.1 lit."a" din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de:

Adresa Direcției de asistență socială Deva nr.18720/08.07.2025, înregistrată la Primăria municipiului Deva sub nr.73277/09.07.2025, prin care Directorul executiv Gențiana-Claudia Poenaru face cunoscută situația de fapt a locuințelor situate în imobilul din municipiul Deva, str. N. Grigorescu nr.45B, aflat în proprietatea Municipiului Deva și în administrarea Direcției de asistență socială Deva, care nu mai prezintă siguranță în exploatare, aflându-se într-o stare avansată de degradare,

Nota de constatare nr.18706/08.07.2025 întocmită de către reprezentanții Compartimentului administrare exploatare locuințe din cadrul Serviciului administrare locuințe, tehnic și administrativ al Direcției de asistență socială Deva, prin care s-a consemnat starea avansată de degradare și riscul de prăbușire în care se găsește imobilul situat în municipiul Deva, str. N. Grigorescu nr.45B, aflat în proprietatea Municipiului Deva și în administrarea Direcției de asistență socială Deva, și s-a precizat care sunt chiriașii din imobil a căror situație locativă prezintă cel mai ridicat grad de risc, în vederea acordării temporar, în regim de urgență, a unor locuințe de necesitate,

Faptul că un număr de 2 – două locuințe sociale situate în imobilul din municipiul Deva, str. N. Grigorescu nr.10D, bl.4, et.1, ap.14 și et.3, ap.36, au devenit vacante pe perioada exploatării,

Luând act de:

Proiectul de hotărâre nr.301/2025, Referatul de aprobare nr.301/2025 prezentat de Primarul municipiului Deva, domnul Lucian Ioan Rus, din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea schimbării destinației locuințelor devenite vacante în imobilul din municipiul Deva, str. N. Grigorescu nr.10D, bl.4, et.1, ap.14 și et.3. ap.36, din locuințe sociale în locuințe de necesitate și repartizarea acestora spre închiriere,

Raportul Direcției de asistență socială nr.73799/10.07.2025,

Avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățenilor, agricultură nr.341/110815/14.07.2025, avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, administrarea domeniului public și privat al municipiului, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr.242/110817/14.07.2025, precum și de avizul Comisiei pentru sănătate, protecția mediului înconjurător, protecție socială și servicii publice nr.112/110821/14.07.2025,

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 extraordinară, adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. – Aprobă schimbarea destinației locuințelor devenite vacante în imobilul din municipiul Deva, str. N. Grigorescu nr.10D, bl.4, et.1, ap.14 și et.3. ap.36, din locuințe sociale în locuințe de necesitate.

Art.2. – Aprobă repartizarea locuințelor de necesitate menționate la articolul 1, către persoanele cuprinse în Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. – Locuințele de necesitate se închiriază temporar, pe o perioadă determinată de 2 – doi ani, începând cu data de 01.08.2025 până la data de 31.07.2027, cu posibilitate de prelungire până la înlăturarea efectelor care au făcut inutilizabile locuințele repartizate inițial, contractele de locațiune-închiriere urmând să se încheie cu beneficiarii repartițiilor în baza contractului-cadru prevăzut în Anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. (1) – Stabilește chiria nominală pentru locuința de necesitate din municipiul Deva, str. N. Grigorescu nr.10D, bl.4, et.1, ap.14, în cuantum de 53,05 lei/lună, conform Anexei 2 la Hotărârea Consiliului local al municipiului Deva nr.442/2020 prin care s-a aprobat stabilirea chiriei nominale pentru locuințele sociale situate în municipiul Deva, str. N. Grigorescu, blocul 4.

(2) – Stabilește chiria nominală pentru locuința de necesitate din municipiul Deva, str. N. Grigorescu nr.10D, bl.4, et.3, ap.36, în cuantum de 53,97 lei/lună, conform Anexei 2 la Hotărârea Consiliului local al municipiului Deva nr.442/2020 prin care s-a aprobat stabilirea chiriei nominale pentru locuințele sociale situate în municipiul Deva, str. N. Grigorescu, blocul 4.

Art.5. (1) – Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul nu va depăși 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie, acesta urmând să se modifice în funcție de venitul net al familiei. Diferența până la valoarea nominală a chiriei va fi subvenționată de la bugetul local.

(2) – Dacă nivelul chiriei stabilite în funcție de venitul net lunar al familiei depășește chiria nominală, beneficiarul va datora chiria în cuantum egal cu chiria nominală stabilită pentru locuința deținută, aceasta urmând să se recalculeze o dată cu prezentarea documentelor privind schimbarea venitului mediu net lunar al familiei.

Art.6. – Stabilește nivelul chiriei pe care o vor plăti titularii contractelor de locațiune-închiriere pentru locuințele de necesitate din imobilele situate în municipiul Deva, str. N. Grigorescu, bl.4, et.1, ap.14 și et.3, ap.36, la valoarea chiriei nominale prevăzută la articolul 4 din prezenta hotărâre, în cazul în care:

- titularul nu a prezentat acte justificative pentru perioada solicitată din care să rezulte venitul net lunar al

familiei, acestea sunt incomplete sau depune acte numai pentru o parte din membrii familiei, astfel încât nu poate fi determinat venitul net lunar al familiei;

- titularul, fără a fi beneficiar de venit minim de incluziune, prezintă acte din care rezultă un venit net lunar al familiei care se situează sub valoarea venitului minim de incluziune prevăzut de lege, raportat la numărul de persoane din familie;

- titularul, fără a fi beneficiar de venit minim de incluziune, nu poate face dovada venitului net lunar al familiei în baza unor acte justificative de venit.

Art.7. – În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de locațiune-închiriere, beneficiarii repartițiilor vor depune un depozit de garanție în contul proprietarului/administratorului, la banca indicată de acesta, în cuantum egal cu chiria nominală aferentă pentru o perioadă de 3 luni la nivelul anului respectiv.

Art.8. (1) – Depozitul de garanție se va menține permanent la valoarea stabilită prin contractul de locațiune-închiriere, pe toată perioada locațiunii, chiriașul având obligativitatea reconstituirii acestuia într-o perioadă de maxim 3 luni de la reținerea de către proprietar/administrator, a sumelor necesare pentru acoperirea cheltuielilor pentru:

- reparația sau înlocuirea obiectelor sanitare, precum și pentru lucrările de construcții care sunt în sarcina chiriașului;

- întreținerea curentă și reparațiile lunare la elementele de folosință comună care sunt în sarcina chiriașului;

- alte servicii realizate în folosul chiriașului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat.

(2) – Depozitul de garanție se restituie într-un interval maxim de 3 luni, începând cu data restituirii cheilor de către chiriaș.

Art.9. – Pentru locuințele deținute de titularii contractelor de locațiune-închiriere și membrii familiei acestora, care se încadrează în categoria persoanelor cu handicap grav - adulți, copii sau accentuat - adulți, se aplică scutirea de la plata chiriei, conform legii speciale în vigoare.

Art.10. – Constată încetarea termenului de valabilitate al Contractului de locațiune-închiriere nr.32120/01.11.2021 încheiat între Municipiul Deva și locatarul-chiriaș titular Movilă Dragoș, pentru locuința socială situată în imobilul din municipiul Deva, str. N. Grigorescu nr.10D, bl.4, et.1, ap.14.

Art.11. – Constată încetarea termenului de valabilitate al Contractului de locațiune-închiriere nr.32141/01.11.2021, încheiat între Municipiul Deva și locatarul-chiriaș titular Mînjescu Carla-Mariana, pentru locuința socială situată în imobilul din municipiul Deva, str. N. Grigorescu nr.10D, bl.4, et.3, ap.36.

Art.12. – Începând cu data de 01.08.2025, încetează valabilitatea Contractului de locațiune-închiriere nr.2534/31.01.2020, încheiat între Municipiul Deva și locatarul-titular Ciurar Maria, pentru locuința tip cameră de cămin situată în imobilul din municipiul Deva, str. N. Grigorescu nr.45B, corp A, camera 5.

Art.13. – Începând cu data de 01.08.2025, încetează valabilitatea Contractului de locațiune-închiriere nr.17418/29.09.2017, încheiat între Municipiul Deva și locatarul-titular Varga Liliana, pentru locuința tip cameră de cămin situată în imobilul din municipiul Deva, str. N. Grigorescu nr.45B, corp A, camera 14.

Art.14. – Modifică, în mod corespunzător, pozițiile 50 și 72 din Anexa la Hotărârea Consiliului local al municipiului Deva nr.353/2020 privind aprobarea repartizării spre închiriere a locuințelor sociale situate în municipiul Deva, str.Nicolae Grigorescu, bloc 3 și bloc 4, aflate în proprietatea municipiului Deva.

Art.15. – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Direcția de asistență socială Deva prin Serviciul fond locativ.

Art.16. – Prezenta hotărâre poate fi atacată potrivit procedurii și termenelor prevăzute de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

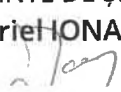
Art.17. – Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Hunedoara;

- Primarului municipiului Deva;

- Direcției de asistență socială Deva;
- Serviciului fond locativ;
- Persoanelor nominalizate în Anexa nr.1 la prezenta hotărâre, prin afișarea hotărârii pe panourile de afișaj special amenajate ale Primăriei municipiului Deva și pe pagina de internet www.primariadeva.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Gabriel IONAȘCU



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



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
CONSILIUL LOCAL

Anexa 1 la Hotărârea nr. 259 /2025

TABEL-NOMINAL
cu solicitanții cărora li se repartizează locuințe de necesitate în blocul 4 din municipiul Deva,
str. N. Grigorescu nr.10D

Nr. crt.	Nume și prenume titular	Nr. persoane/ familie	Adresă locuință	Tip locuință
1.	Varga Liliana	2		Locuință necesitate
2.	Ciurar Maria	1		Locuință necesitate

Deva, 14 iulie 2025

Președinte de ședință
Consilier,
Gabriel Ionașcu



Contrasemnează
Secretar general
Florina Doris Visiriu

România
Județul Hunedoara
Consiliul local al municipiului Deva
Direcția de asistență socială Deva
Nr. _____ din _____

CONTRACT-CADRU DE LOCAȚIUNE-ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele declarate drept locuințe de necesitate din fondul de locuințe sociale

CAPITOLUL I
PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1. Prezentul contract se încheie între:

1.1. Unitatea Administrativ Teritorială MUNICIPIUL DEVA în calitate de proprietar, reprezentată de **PRIMAR** _____, prin **Direcția de Asistență Socială Deva**, cu sediul în municipiul Deva, str. Ion Luca Caragiale, nr. 4, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului public/privat din patrimoniul Consiliului Local Deva, reprezentată de Director executiv _____, denumit în continuare **locator**,

și
1.2. D-nul/d-na _____, în calitate de **locatar**, cu domiciliul/reședința în municipiul Deva, str. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, județ Hunedoara, legitimat cu C.I./C.P. seria _____ nr. _____, eliberat(a) la data de _____, de _____, având CNP _____, fiul/fiica lui _____ și _____, în baza Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și a repartiției aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Deva nr. _____, a intervenit prezentul contract.

CAPITOLUL II
OBIECTUL LOCAȚIUNII-ÎNCHIRIERII

Art.2. Primul, în calitate de locator, închiriază, iar al doilea în calitate de locatar, ia cu chirie **locuința de necesitate** din municipiul _____, str. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, județ Hunedoara, compusă din _____ (_____) cameră(e) în suprafață de _____ m² (cameră : _____ m², cameră : _____ m², cameră: _____ m², cameră: _____ m²), dependințe în suprafață de _____ m² (baie cu WC _____ m², bucătărie _____ m², debara _____ m², cămară _____ m², boxă _____ m², hol _____ m², dressing _____ m², pod _____ m², pivniță _____ m²) și curte (grădină) _____ m², terasă _____ m², folosite în exclusivitate și _____ m², folosite în comun.

Art.3. Locuința care face obiectul locațiunii va fi folosită de locatar și de membri familiei astfel: locatar titular _____ - anul nașterii _____, soț/soție _____ - anul nașterii _____, fiu _____ - anul nașterii _____, fiică _____ - anul nașterii _____, alte persoane _____ - anul nașterii _____.

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. Durata locațiunii este de _____ (_____) ani, cu începere de la data de _____ până la data de _____.

Art.6. La expirarea termenului, contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți, prin act adițional semnat de părțile contractante, cu posibilitate de prelungire până la înlăturarea efectelor care au făcut inutilizabile locuința repartizată inițial.

Art.7. La încheierea unui nou contract de locațiune, locatarul are, la condiții egale, drept de preferință, cu excepția cazului când nu și-a executat obligațiile năcute în baza locațiunii anterioare.

CAPITOLUL III.
PREȚUL LOCAȚIUNII (CHIRIA)

Art.8. Chiria nominală 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).

Plata chiriei se suportă, conform art.44 alin.2 din Legea nr.114/1996, republicată, astfel :

- de către locatar _____ lei;
- de la bugetul local _____ lei.

Art.9. Locatorul stabilește nivelul chiriei pe care o vor plăti titularii contractelor de locațiune-închiriere pentru locuințele de necesitate, la valoarea chiriei nominale prevăzută în contract, în cazul în care:

- locatarul, la solicitarea locatorului, nu prezintă acte din care să rezulte venitul net lunar al familiei sau prezintă acte numai pentru o parte din membrii familiei, astfel încât nu poate fi determinat venitul net lunar al familiei ;
- locatarul, fără a fi beneficiar de venitul minim de incluziune, prezintă acte din care rezultă un venit net lunar al familiei care se situează sub valoarea venitului minim de incluziune prevăzut de lege raportat la numărul de persoane din familie ;
- locatarul, fără a fi beneficiar de venitul minim de incluziune, nu poate face dovada venitului net lunar al familiei în baza unor acte justificative de venit.

Art.10. Dacă, ulterior stabilirii nivelului chiriei la valoarea chiriei nominale, locatarul prezintă acte justificative din care să rezulte modificarea venitului net lunar al familiei, se va proceda la recalcularea chiriei și acordarea subvenției de la bugetul local până la valoarea nominală a chiriei, începând cu luna următoare, sens în care se va încheia un act adițional semnat de părțile contractante și care va face parte integrantă din prezentul contract.

Art.11. Locatarul este obligat să aducă la cunoștința locatorului în termen de 30 (treizeci) de zile, conform prevederilor legale în vigoare, orice modificare a venitului net lunar al familiei acestuia.

Art.12. În cazul în care locatarul nu aduce la cunoștința locatorului, în termen de 30 (treizeci) de zile, modificările venitului net lunar al familiei acestuia, contractul de locațiune se reziliază.

Art.13. Chiria se datorează începând cu data de _____ și se achită lunar la casieria Direcției de asistență socială Deva, până în penultima zi lucrătoare a lunii în curs.

Art.14. În termen de 30 (treizeci) de zile de la data intrării în vigoare a contractului de locațiune, locatarul va achita garanția în sumă de _____ lei, reprezentând chiria nominală aferentă locuinței pe o perioadă de 3 (trei) luni.

Art.15. Pe perioada exercitării dreptului de folosință asupra locuinței de necesitate, titularul contractului de închiriere este scutit de la plata chiriei în cazul în care:

15.1 posedă, în nume propriu, un certificat de încadrare în grad de handicap grav, valabil, depus și înregistrat la sediul locatorului.

15.2 beneficiază de prevederile alin.(1) și familia sau reprezentantul legal în perioada în care are în îngrijire un copil ori un adult cu handicap grav.

15.3 pe perioada exercitării dreptului de folosință asupra locuinței de necesitate, chiriașul adult cu handicap accentuat este scutit în condițiile legii de la plata chiriei în cazul în care posedă un certificat de încadrare în grad de handicap accentuat, valabil, depus și înregistrat la sediul locatorului.

Art.16. În cazul expirării termenului de valabilitate a certificatului de handicap grav/accentuat, acordat cu caracter temporar, titularul contractului de închiriere sau oricare din membrii de familie ai acestuia, respectiv reprezentantul legal, au obligația de a depune și înregistra la sediul locatorului, în termen de 20 de zile calendaristice, de la data expirării, un nou certificat de încadrare în grad de handicap valabil. În caz contrar, chiriașii vor fi obligați la plata chiriei în conformitate cu dispozițiile legale aplicabile actualizate, precum și cu orice alte dispoziții legale aplicabile în vigoare, de la data expirării ultimului certificat de încadrare în grad de handicap până la data depunerii unui nou certificat de încadrare în grad de handicap valabil.

Art.17. Pe durata locațiunii, cuantumul chiriei se va putea modifica, prin act adițional semnat de părțile contractante și care va face parte integrantă din prezentul contract, în următoarele situații, care nu sunt limitative:

17.1 modificări la nivelul veniturilor realizate lunar de locatar și membrii familiei acestuia înscrși în contract. În cazul în care, pe parcursul derulării contractului de locațiune, locatarul declară că familia sa nu mai realizează venituri sau declară un venit net lunar al familiei sale care se situează sub valoarea venitului minim de incluziune prevăzut de lege, raportat la numărul de persoane din familie, se va percepe chiria nominală stabilită conform articolului 8 din prezentul contract;

17.2 modificări ale nivelului salarial mediu net pe economie comunicat lunar de Direcția Județeană de Statistică Hunedoara ;

17.3 modificări în suprafața locuibilă a locuinței închiriate ;

17.4 modificări ale cuantumului chiriei prin acte normative emise de către autoritățile legislative și Consiliul Local al Municipiului Deva ;

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

17.6 încadrarea titularului contractului sau a unuia dintre membrii familiei acestuia, înscrisi în contract, într-un grad de handicap grav sau accentuat.

Art.18. 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.

Art.19. Chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

Art.20. Locatarul are obligația de a achita chiria în cuantumul, modalitatea și la termenele stabilite prin prezentul contract.

CAPITOLUL IV

OBLIGATIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE-ÎNCHIRIERE

Art.21. Locatorul are următoarele obligații principale:

a) să predea bunul dat în locațiune, 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 locatorului, locatarul are obligația de a aduce la cunoștința locatorului, în mod scris, în termen de 30 (treizeci) de zile, despre acest fapt.

d) dacă, deși încunoștiințat, locatorul 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 locatorului și după acordul expres al acestuia cu referire la lucrările ce urmează a fi făcute și costul acestora.

e) să asigure locatarului liniștită 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) locatorul garantează locatarul pentru viciile ascunse, cu excepția viciilor aparente existente în momentul preluării de către locatar;

g) locatorul garantează locatarul pentru lipsa calităților convenite a bunului dat în locațiune.

h) la încheierea oricăror acte de transmitere temporară a dreptului de folosință asupra bunurilor imobile, precum și a contractelor de antrepriză, părțile sunt obligate să prevadă expres în actele respective răspunderile ce le revin în ceea ce privește apărarea împotriva incendiilor:

h.1. să stabilească, prin dispoziții scrise, responsabilitățile și modul de organizare pentru apărarea împotriva incendiilor în unitatea sa, să le actualizeze ori de câte ori apar modificări și să le aducă la cunoștință salariaților, utilizatorilor și oricăror persoane interesate;

h.2. să asigure identificarea și evaluarea riscurilor de incendiu din unitatea sa și să asigure corelarea măsurilor de apărare împotriva incendiilor cu natura și nivelul riscurilor;

h.3. să solicite și să obțină avizele și autorizațiile de securitate la incendiu, prevăzute de lege, și să asigure respectarea condițiilor care au stat la baza eliberării acestora; în cazul anulării avizelor ori a autorizațiilor, să dispună imediat sistarea lucrărilor de construcții sau oprirea funcționării ori utilizării construcțiilor sau amenajărilor respective;

h.4. să permită, în condițiile legii, executarea controalelor și a inspecțiilor de prevenire împotriva incendiilor, să prezinte documentele și informațiile solicitate și să nu îngreuneze sau să obstrucționeze în niciun fel efectuarea acestora;

h.5. să permită alimentarea cu apă a autospecialelor de intervenție în situații de urgență;

h.6. să elaboreze instrucțiunile de apărare împotriva incendiilor și să stabilească atribuțiile ce revin salariaților la locurile de muncă;

- h.7. să verifice dacă salariații cunosc și respectă instrucțiunile necesare privind măsurile de apărare împotriva incendiilor și să verifice respectarea acestor măsuri semnalate corespunzător prin indicatoare de avertizare de către persoanele din exterior care au acces în unitatea sa;
- h.8. să asigure întocmirea și actualizarea planurilor de intervenție și condițiile pentru aplicarea acestora în orice moment;
- h.9. să permită, la solicitare, accesul forțelor inspectoratului în unitatea sa în scop de recunoaștere, instruire sau de antrenament și să participe la exercițiile și aplicațiile tactice de intervenție organizate de acesta;
- h.10. să asigure utilizarea, verificarea, întreținerea și repararea mijloacelor de apărare împotriva incendiilor cu personal atestat, conform instrucțiunilor furnizate de proiectant;
- h.11. să asigure și să pună în mod gratuit la dispoziție forțelor chemate în ajutor mijloacele tehnice pentru apărare împotriva incendiilor și echipamentele de protecție specifice riscurilor care decurg din existența și funcționarea unității sale, precum și antidotul și medicamentele pentru acordarea primului ajutor;
- h.12. să informeze de îndată, prin orice mijloc, inspectoratul despre izbucnirea și stingerea cu forțe și mijloace proprii a oricărui incendiu, iar în termen de 3 (trei) zile lucrătoare să completeze și să trimită acestuia raportul de intervenție;
- h.13. să utilizeze în unitatea sa numai mijloace tehnice de apărare împotriva incendiilor, certificate conform legii;
- h.14. să îndeplinească orice alte atribuții prevăzute de lege privind apărarea împotriva incendiilor.

Art.22. 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 proprietar prin administrator/ASOCIAȚIA DE CHIRIAȘI MUNICIPIUL DEVA, STR. NICOLAE GRIGORESCU, BLOCURILE 1,2,3 ȘI 4, JUDEȚ HUNEDOARA, cheltuielile reprezentând contravaloarea serviciilor furnizorilor de utilități (cheltuielile comune) și a penalităților de întârziere pentru neachitarea la termen a contravalorii serviciilor;
- f) să facă trimestrial, locatorului, dovada achitării obligațiilor de plată asumate prin contract;
- g) să îi notifice de îndată locatorului necesitatea efectuării reparațiilor majore care sunt în sarcina acestuia din urmă, sub sancțiunea plății de daune interese și a suportării oricăror altor cheltuieli din partea locatarului.

Art.23. 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 calendaristice de la data intrării în vigoare a prezentului contract și să facă dovada locatorului în acest sens în termen de 3 (trei) luni ;
- b) să facă dovada folosinței efective a locuinței închiriate, în termen de 3 (trei) luni de la data încheierii contractului de locațiune (închiriere) sub sancțiunea rezilierii prezentului contract de locațiune (închiriere);
- c) 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;
- d) să comunice locatorului în termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice, orice modificare produsă cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate, precum și modificările survenite cu privire la starea civilă, componența familiei, a datelor de identificare a titularului și membrilor de familie care locuiesc cu acesta și sunt incluși în contractul de locațiune (închiriere) și a venitului net al familiei, sub sancțiunea rezilierii prezentului contract de locațiune (închiriere);
- e) 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;
- f) locatarul este obligat să permită examinarea bunului de către locator, la intervale de timp rezonabile, pentru verificarea stării imobilului și a situației locative a locatarilor;

- g) locatarul este obligat să înștiințeze în scris proprietarul (administratorul) despre orice reparație majoră care este în sarcina locatorului, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror altor cheltuieli;
- h) locatarul nu are dreptul de a efectua reparațiile majore care cad în sarcina locatorului, decât cu acordul expres prealabil al locatorului (administratorului), în caz contrar, reparațiile majore fiind executate pe cheltuiala proprie a locatarului, fără a avea dreptul la despăgubiri;
- i) dacă locatarul dorește să îmbunătățească gradul de confort al locuinței închiriate, nu poate efectua lucrările respective decât cu acordul scris prealabil al locatorului 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;
- j) dacă locatarul efectuează lucrările de îmbunătățiri fără acordul scris prealabil al locatorului, acesta poate să ceară locatorului aducerea bunului la starea inițială, fie plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;
- k) 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;
- l) să notifice locatorul, înainte cu 30 (treizeci) de zile calendaristice, cu privire la părăsirea imobilului pe o perioadă determinată, de maxim 6 (șase) luni pe an, cu menținerea dreptului locativ condiționat de notificarea revenirii în imobil. În cazul părăsirii imobilului atât de către titularul contractului de locațiune (închiriere) cât și de către membrii de familie, incluși în contractul de închiriere, titularul contractului de locațiune (închiriere) are obligația de a comunica datele de contact ale unei persoane care, prin împuternicire specială dată în acest sens, va aduce la îndeplinire obligațiile contractuale curente. Nefolosirea de către chiriaș a locuinței, pe o perioadă mai mare de 6 (șase) luni pe an, duce la rezilierea contractului de locațiune.
- m) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și să păstreze curățenia și igiena la părțile comune pe toată durata contractului de locațiune (închiriere);
- n) să nu aducă nici o modificare tehnică și/sau arhitecturală elementelor de construcții și instalații, sub sancțiunea rezilierii contractului de locațiune;
- o) răspunderi în ceea ce privește apărarea împotriva incendiilor:
 - o.1. să cunoască și să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor, stabilite de conducătorul instituției, proprietar;
 - o.2. să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea împotriva incendiilor, puse la dispoziție de conducătorul instituției, proprietar;
 - o.3. să respecte normele de apărare împotriva incendiilor stabilite de conducătorul instituției, proprietar;
 - o.4. să nu efectueze modificări neautorizate și fără acordul scris al conducătorului instituției, proprietarului, la imobil, construcție, instalații, echipamente tehnice, dispozitive sau la mijloacele de transport destinate utilizatorilor;
 - o.5. să aducă la cunoștința conducătorului instituției, proprietarului, orice defecțiune tehnică ori altă situație care constituie pericol de incendiu, iminent de accidentare;
 - o.6. să nu efectueze lucrări care necesită utilizarea focului deschis în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună. Aceste lucrări vor fi executate numai pe baza acordului scris al conducătorului instituției, proprietarului;
 - o.7. să nu exploateze instalații (gaz metan), recipiente butelii sub presiune (gaz butan) în condițiile în care acestea generează scurgeri de gaze datorate racordării necorespunzătoare sau apariția unor acumulări de gaze;
 - o.8. să utilizeze numai sistemul de distribuție a energiei electrice cu care a fost proiectat imobilul/clădirea/camera/spațiul/locuința, fiind interzisă orice racordare neautorizată a altor consumatori sau clădiri (boxe, garaje etc) sau prelungirea energiei electrice spre acestea. Se interzice orice racordare a locuinței la orice sistem de distribuție a energiei electrice aeriene sau subterane;
 - o.9. să nu exploateze instalații, echipamente și aparate electrice în condițiile în care acestea generează supra-curenți sau suprasolicitări datorate racordării unor consumatori care depășesc puterea nominală a circuitelor sau apariția contactelor imperfecte la conexiuni și legături (străpungeri ori lipsa izolației la îmbinări sau la capetele conductoarelor);
 - o.10. să nu înlocuiască siguranțe, relee de protecție sau întrerupătoarele automate cu altele supradimensionate sau decalibrate;

- o.11. să nu folosească mijloace de iluminat electrice defecte ori neprotejate corespunzător, sau mijloace de iluminat cu flacără (felinare, lămpi, lumânări, facle, chibrituri, brichete, etc.) în locuință, sau în locuri care prezintă pericol de incendiu sau de explozie;
- o.12. să utilizeze numai sisteme de încălzire omologate, fără improvizații, verificate periodic de persoane/societăți abilitate, cu asigurarea etanșeităților stabilite prin construcția din fabrică și a admisiilor/evacuărilor gazelor recomandate de producător;
- o.13. să nu fumeze în interiorul locuinței și în orice altă secțiune a părților de folosință comună. Fumatul este permis numai la exteriorul clădirii, în locurile special amenajate;
- o.14. să nu introducă sau să utilizeze, în imobil/clădire/camera/spațiu/locuință, substanțe inflamabile, precum și alte substanțe/produse cu tendință de autoaprindere de natură chimică, care pot produce incendii sau explozii;
- o.15. să nu mascheze indicatoarele și panourile de securitate la incendiu sau să blocheze, îngreuneze accesul la mijloacele tehnice de apărare împotriva incendiilor.
- o.16. să nu înstrăineze mijloacele tehnice de apărare împotriva incendiilor din dotarea imobilului;
- o.17. în cazul unui început de incendiu să intervină imediat cu mijloacele de care dispune, pentru limitarea și stingerea acestuia, precum și pentru salvarea persoanelor, bunurilor și a valorilor amenințate de situația de urgență.

CAPITOLUL V GARANȚII

Art.24. Locatarul se obligă să depună un depozit de garanție, în cont bancar la unitatea agreată de către locator. Cuantumul garanției se stabilește la nivelul chiriei nominale calculate pe o perioadă de 3 (trei) luni, conform prevederilor legale în vigoare la data încheierii contractului și va fi menținut permanent la nivelul chiriei nominale calculată pe o perioadă de 3 (trei) luni.

Art.25. În termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la data intrării în vigoare a prezentului contract de locațiune (închiriere), locatarul va prezenta locatorului, dovada depunerii garanției, sub sancțiunea rezilierii contractului de locațiune (închiriere).

Art.26. În termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la data diminuării valorii garanției, ca și o consecință a neîndeplinirii de către locatar a uneia dintre clauzele prezentului contract, locatarul va prezenta locatorului dovada îndeplinirii valorii garanției până la cuantumul stabilit la art.24, sub sancțiunea rezilierii contractului.

Art.27. Conturile de garanții sunt conturi închise pentru locatar și deschise pentru locator pe perioada exercitării de către locatar a dreptului de folosință asupra spațiului locativ care face obiectul prezentului contract .

Art.28. Depozitul de garanție se restituie într-un interval maxim de 3 (trei) luni, începând cu data restituirii cheilor de către locatar. Din acest depozit se pot reține, la restituire, sumele datorate locatorului, sub rezerva justificării acestora prin chitanță sau decont justificativ.

Art.29. Sumele ce pot fi reținute de locator din depozitul de garanție sunt destinate acoperirii cheltuielilor pentru :

- a) reparația sau înlocuirea obiectelor sanitare, precum și pentru lucrările de construcții care sunt în sarcina locatarului;
- b) întreținerea curentă și reparațiile lunare la elementele de folosință comună care sunt în sarcina locatarului;
- c) alte servicii realizate în folosul locatarului de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de locațiune (închiriere) și pe care nu le-a achitat.

CAPITOLUL VI

Sublocațiunea și cesiunea contractului de locațiune-închiriere

Art.30. 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.

CAPITOLUL VII

Încetarea contractului de locațiune-închiriere

Art.31. Contractul de locațiune încetează de drept la expirarea termenului prevăzut la art.5, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

Art.32. 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 locatorului sau a dobânditorului.

Art.33. Contractul de locațiune încetează de drept dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite.

Art.34. Locatarul are obligația de restituire a bunului luat în locațiune în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la încetarea contractului de locațiune.

Art.35. Contractul de locațiune încetează în termen de 30 (treizeci) de zile de la data înregistrării decesului locatarului.

Art.36. Descendenții și ascendenții locatarului au dreptul să opteze pentru continuarea contractului de locațiune până la expirarea duratei acestuia, în termenul prevăzut la art.36, dacă sunt menționați în contract și dacă au locuit împreună cu locatarul.

Art.37. Soțul supraviețuitor continuă exercitarea dreptului său locativ propriu, dacă nu renunță în mod expres la acesta, în termenul prevăzut la art.36.

Art.38. Dacă ascendenții, descendenții sau soțul supraviețuitor au optat pentru continuarea contractului de locațiune, aceștia vor desemna, de comun acord, persoana care va avea calitatea de locatar (chiriaș) titular și care va semna contractul de locațiune (închiriere) în locul locatarului decedat, iar în caz de neînțelegere, atribuirea beneficiului contractului de locațiune se va face prin instanța de judecată la solicitarea membrilor din contractul de locațiune.

CAPITOLUL VIII

Rezilierea contractului de locațiune-închiriere

Art.39. 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.40. Locatarul poate cere rezilierea contractului de locațiune în cazul în care locatarul înregistrează debite pe o perioadă mai mare de 3 (trei) luni consecutiv la plata chiriei și/sau a cheltuielilor comune.

Art.41. Locatarul este de drept pus în întârziere, prin simplul fapt al neexecutării obligațiilor de plată, conform art.1523 din Noul Cod Civil.

Art.42. Locatarul poate cere rezilierea contractului de închiriere în cazul în care locatarul nu procedează la reconstituirea depozitului de garanție în termen de 30 (treizeci) de zile de la data retragerii garanției de către locator.

Art.43. Locatarul 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.44. Dacă locatarul subînchiriază locuința, cedează locațiunea, modifică bunul ori îi schimbă destinația sau dacă îl întrebuințează astfel încât îl prejudiciază pe locator, locatorul poate cere rezilierea contractului cu daune-interese.

Art.45. Atunci când venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul prevăzut la art.42 din Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 (nouăzeci) de zile de la comunicare.

Art.46. Titularul sau membrii familiei acestuia înscrși în contract dobândesc sub orice formă în proprietate o locuință pe teritoriul României, contractul va fi reziliat de drept.

Art.47. 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.42.

Art.48. Locatorul poate cere rezilierea contractului de locațiune în cazul în care locatarul nu locuiește efectiv în locuință pe o perioadă mai mare de 6 (șase) luni consecutive pe an.

CAPITOLUL IX

Evacuarea din locuința închiriată

Art.49. 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.50. 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 locatorului până la acea dată.

CAPITOLUL X

Denunțarea unilaterală a contractului de locațiune-închiriere

Art.51. 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.

Art.52. Nerespectarea termenului de preaviz de 60 (șaizeci) de zile de către locatar, atrage după sine pierderea garanției instituite prin contract în favoarea locatorului.

Art.53. Prezentul contract încetează de asemenea și prin denunțarea unilaterală a acestuia de către locatar, doar în vederea satisfacerii nevoilor locative proprii, înainte de termenul stabilit, în acest sens fiind acordat un preaviz de 60 (șaizeci) de zile în favoarea locatarului.

Art.54. Contractul încetează deplin drept cu respectarea unui termen de preaviz, de cel puțin 60 (șaizeci) de zile, stabilit prin notificarea/înștiințarea emisă de către locatar, în situația în care interesele publice, cerințele urbanistice sau orice fel de lucrări de utilitate publică impun eliberarea spațiului. Locatarul se află de drept în întârziere cu privire la eliberarea spațiului locativ de la momentul expirării termenului de preaviz, în măsura în care eliberarea spațiului nu se va face în mod voluntar, locatorul va utiliza toate mijloacele legale în vederea soluționării situației.

CAPITOLUL XI.

Alte clauze convenite între părți

Art.55. 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 2 (două) exemplare, 1 (unu) exemplar pentru locatar și 1 (unu) exemplar pentru locatar.

**LOCATOR,
MUNICIPIUL DEVA
reprezentat prin
PRIMAR,**

LOCATAR,

**ADMINISTRATOR,
Direcția de Asistență Socială Deva**

**DIRECTOR EXECUTIV,
Direcția de Asistență Socială Deva**

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,

Șef Serviciu Fond Locativ,

**VIZAT,
Consilier juridic**

Întocmit,

Deva, 14 iulie 2025

**Președinte de ședință
Consilier,
Gabriel Ionașcu**

**Contrasemnează
Secretar general
Florina Doris Visișin**