



CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI HOREZU

ORAȘUL HOREZU - STAȚIUNE TURISTICĂ

Str. 1 Decembrie, nr. 7, Jud. Vâlcea - 245800

E-mail: primaria@orasul-horezu.ro Web: www.orasul-horezu.ro

Tel: 0250/860190 Fax: 0250/860481



HOTĂRÂREA NR.6

Cu privire la: Aprobarea închirierii unui apartament proprietatea privată a unității administrativ teritoriale orașul Horezu cu destinația de locuință

Consiliul Local al orașului Horezu, întrunit în ședința ordinară din data de 30.01.2025 la care participă un număr de 14 consilieri din 14 consilieri aflați în funcție;

Văzând că prin votul unanim domnul Udrea Ion-Adrian a fost ales președinte de ședință;

Luând în dezbateri:

-Cererea nr.534/13.01.2025 a domnului Rădoi Laurențiu privitoare la închirierea apartamentului din str.N.lorga nr.4, Bl.O4, Sc.A, Ap.2, domiciliul său actual;

-Referatul nr.1035/16.01.2025 al cărui semnatar este primarul orașului prin care se propune aprobarea închirierii în continuare a apartamentului proprietatea privată a orașului Horezu;

-Raportul de specialitate al compartimentului de resort nr.1037/16.01.2025;

-Proiectul de hotărâre prezentat de primarul orașului Horezu, domnul Sărdărescu Nicolae;

Ținând seama de Raportul de avizare al secretarului general al UAT orașul Horezu nr.1496/21.01.2025;

-Hotărârea Consiliului local Horezu nr.45/23.12.2024 privind aprobarea modificării și completării Hotărârii Consiliului Local Horezu nr.13/2024, modificată, privind aprobarea inventarului bunurilor – terenurilor - care alcătuiesc domeniul privat al orașului Horezu;

-Extrasul CF nr.35151-C1-U49 Horezu;

-Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Horezu;

În conformitate cu prevederile art.5 lit."j", art.87 alin.5, art.108 lit."c", art.129 alin.2 lit."c" coroborate cu prevederile alin.6 lit."b", precum și art.154 alin.(6) din OUG nr.57/2019 - Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare; prevederile art.1777-1850 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare; prevederilor OUG nr.40/1999, privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.139 alin.1 și alin.3 lit.g) coroborat cu art.196 alin.1, lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de 14 voturi pentru, 0 voturi împotriva, adoptă următoarea:

HOTĂRÂRE:

Art.1-Se aprobă închirierea apartamentului nr.2 situat în orașul Horezu strada N.lorga nr.4, Bl.O4, Sc.A, parter și a cotei părți comună teren de 1/119, cu destinație de locuință, apartament aflat în proprietatea privată a unității administrativ teritoriale orașul Horezu, în suprafață totală de 60,4 mp, doamnei Rădoi Marinela identificată cu

Art.2-(1)-Chiria va fi stabilită în baza Contractului de locațiune și se va actualiza conform prevederilor legale în materie.

(2)-În momentul încheierii contractului de locațiune, locatarul va achita cu anticipație, contravaloarea a 2 (două) luni de chirie aferente închirierii locuinței, sumă ce se constituie în fond de garanție.

Art.3-(1)-Se aprobă forma contractului de locațiune astfel cum este prezentată în Anexa la prezenta hotărâre, parte integrantă din aceasta.

(2)-Contractul de locațiune se va nota pe Cartea Funciară nr.35151-C1-U49 Horezu.

Art.4-Se mandatează Primarul Orașului Horezu, să semneze contractul de locațiune.

Art.5-Prezenta hotărâre poate fi atacată în condițiile Legii nr.554/2004 privind contenciosul administrativ.

Art.6-Se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri primarul orașului Horezu și Compartimentul juridic, administrație publică.

Art.7-Prezenta hotărâre se va afișa pe site-ul instituției și se va comunica prin grija Secretarului general al orașului Horezu la: Instituția Prefectului-Județul Vâlcea în vederea verificării de legalitate, la Primarul orașului Horezu în vederea punerii în aplicare, Direcția economică.

Horezu,
30.01.2025

Președinte de ședință

Udrea Ion-Adrian

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general oraș
Boaghe Monica

CONSILIUL LOCAL

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL HOREZU NR.6/30.01.2025			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate absolută	30.01.2025	
2	Comunicarea către primar	31.01.2025	
3	Comunicarea către prefectul județului	04.02.2025	
4	Aducerea la cunoștința publică	11.02.2025	
5	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	11.02.2025	

neîndeplinirea obligațiilor de către persoanele fizice/juridice cu care orașul Horezu are încheiate relații contractuale, cu excepția contractelor încheiate cu profesioniști, începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă. Începând cu acea zi, debitorul este pus în întârziere, fără nici o altă formalitate. Penalizarea se aplică și în cazul prelungirii contractului de închiriere prin tacita relocațiune.

Art.7 Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract și se transmite spre executare silită către compartimentele specifice ale locatorului.

CAPITOLUL III.

DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.8 Contractul de închiriere se încheie pe o durată de 5(cinci) ani, începând cu data deși până la data de

CAPITOLUL IV.

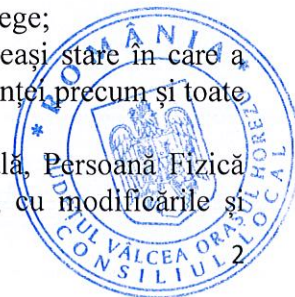
OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.9 Proprietarul unității locative se obligă:

- să predea chiriașului locuința ce face obiectul prezentului contract, în maxim 30 de zile de la data semnării contractului;
- locatorul are obligația să urmărească încasarea chiriei lunare, a impozitului aferent și plata utilităților și după caz să aplice majorări de întârziere în procent de 1%/ lună, calculat pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, în caz de neplată a obligațiilor contractuale, începând cu ziua imediat următoare a termenului de scadență și până la stingerea integrală a sumelor datorate;
- locatorul va emite orice document necesar, la solicitarea Locatarului și pe cheltuiala acestuia, în vederea executării lucrărilor de amenajare/modernizare, reabilitare necesare îndeplinirii obiectului prezentului contract.

Art.10 Locatarul (chiriașul) se obligă:

- să plătească chiria la termen și penalitățile aferente, inclusiv în situația prelungirii contractului ca urmare a tacitei relocațiuni;
- să achite taxa pe clădiri în condiții similare impozitului pe clădiri (art.455 alin.2 Cod Fiscal);
- să folosească locuința exclusiv potrivit destinației prevăzute în prezentul contract;
- să achite cheltuielile lunare privind consumul de utilități, cheltuielile de administrare, trecute în listele de plată și repartizate pe cotă parte indiviză conform prevederilor Legii nr.196/2018 cu modificările și completările ulterioare, cât și eventualele penalități pe care le calculează furnizorii de utilități și care se regăsesc în facturile emise către administrator, inclusiv în situația prelungirii contractului ca urmare a tacitei relocațiuni;
- să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă (instalații sanitare, centrală termică de apartament, etc.);
- să întrețină în bune condiții spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri, etc.);
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii. Dacă persoanele care au produs degradările nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- să nu subînchirieze locuința altor persoane, subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă;
- să nu efectueze modificări sau transformări neautorizate și neaprobat de locator;
- să apere locuința împotriva oricăror atingeri aduse de terți proprietății sau posesiei asupra acesteia;
- să respecte toate normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de lege;
- să restituie locatorului, la expirarea termenului contractual, locuința în aceeași stare în care a primit-o, potrivit procesului verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței precum și toate obiectele de inventar menționate în acel proces verbal;
- să nu folosească locuința drept sediu social pentru Întreprindere individuală, Persoană Fizică Autorizată, Întreprindere Familială, înființate conform Ordonanței nr.44/2008, cu modificările și



completările ulterioare, sau alte societăți comerciale înființate conform Legii nr.31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- să asigure accesul în locuință, în vederea debransării de la rețelele publice de utilități, în cazul neachitării facturilor în termen de 3(trei) luni de la data emiterii acestora;
- să permită accesul locatorului în vederea verificării persoanelor care locuiesc efectiv în locuința prevăzută la prezentul contract, fără notificare prealabilă.

CAPITOLUL V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.11 Drepturile locatorului:

- a) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii, locatorul neputând fi obligat la despăgubiri decât dacă locatorul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al acestuia;
- b) să solicite locatorului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatorului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;
- c) să verifice imobilul ori de câte ori este nevoie, când situațiile în cauză impun acest lucru;
- d) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale chiriei.

Art.12 Drepturile locatarului:

- a) să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derulării contractului;
- b) să facă îmbunătățirile necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia și doar cu acordul proprietarului;
- c) să efectueze lucrările majore de reparații ce se impun în cazul în care proprietarul, deși notificat, nu ia de îndată măsurile necesare pentru remedierea defectiunilor. În cazurile urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea proprietarului putând fi făcută după începerea reparațiilor.
- d) locatarul are drept de preemțiune la încheierea unui nou contract, însă acest drept nu operează în cazul în care chiriașul nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare;
- e) locatarul are drept de preemțiune la vânzarea locuinței.

CAPITOLUL VI. PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.13 În cazul în care nici una din părți nu-și manifestă voința cu privire la încetarea contractului până la data încheierii perioadei contractuale, contractul de închiriere ajuns la termen se prelungește succesiv, pe o perioadă egală cu perioada inițială, prin act adițional, în următoarele condiții:

- a) titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada îndeplinirii obligațiilor prevăzute la art.10 din prezentul contract.

Art.14 Documentele justificative care însoțesc cererea de prelungire a duratei contractului de închiriere, sunt următoarele:

- Document de la Serviciul Taxe și Impozite Locale Horezu care atestă că titularul are achitate la zi toate obligațiile;
- Adeverință de la Asociația de proprietari că are plătit la zi toate utilitățile;
- Copie de pe actul de identitate al titularului și al membrilor familiei;
- Copie de pe alte acte de stare civilă, dacă este cazul;
- Alte documente în măsură să susțină actele mai sus menționate.

Art.15 Dacă, după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o noua locațiune, în condițiile celei vechi, dar nu mai mult de 5 ani de la data expirării contractului.

Art.16 În cazul în care părțile nu convin asupra prelungirii contractului de închiriere, contractul încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

CAPITOLUL VII. REZILIEREA/ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.17 Prezentul contract poate fi reziliat înainte de termenul pentru care s-a încheiat astfel:

- a. la cererea locatorului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minim 30 de zile;
- b. la cererea locatorului atunci când:
 - locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni cu plata daunelor-înterese;
 - locatarul nu a achitat cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari, precum și plata utilităților pe o perioadă de cel puțin 3 luni;
 - locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta.



instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

- locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- schimbă destinația spațiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinței și clădirii;
- locatarul nu a respectat clauzele contractuale;
- locatarul nu a ocupat locuința timp de 2 (două) luni de la data semnării contractului de închiriere și a procesului verbal de predare-primire a acesteia, din motive imputabile lui;

Art.18 Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute la art.10, locatorul este îndreptățit să rezilieze prezentul contract de închiriere. În cazul în care rezilierea nu se poate face pe cale amiabilă proprietarul se poate adresa instanței de judecată.

Art.19 Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract, a penalităților aferente chiriei, a cheltuielilor de întreținere și a majorărilor percepute de furnizorii de utilități și a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Art.20 Hotărârea judecătorească de evacuare precum și încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu chiriașul.

Art.21 În cazul în care interesul local o impune, prin denunțare unilaterală de către locator, cu obligația acestuia de a notifica locatarului intenția de denunțare unilaterală a contractului cu cel puțin 30 de zile înainte, cu precizarea expresă a motivelor pe care s-a fundamentat aceasta.

Art.22 Contractul încetează în termen de 30 (treizeci) de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului acestuia, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

Art.23 În cazul dispariției bunului ce face obiectul prezentului contract.

Art.24 Încetarea contractului nu are nici un efect asupra obligațiilor deja scadente.

Art.25 La cererea asociației de proprietari atunci când locatarul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin, la cheltuielile de întreținere, pe o perioadă de minim 3(trei) luni.

Art.26 În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, contractul de închiriere poate fi atribuit după caz:

- în beneficiul descendenților dacă au locuit împreună cu acesta și au fost înscrși în contractul de închiriere cu acordul scris al locatorului;
- în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere cu acordul scris al locatorului;

Art.27 Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează daune/interese.

CAPITOLUL VIII.

TRANSFERUL FOLOSINȚEI LOCUINȚEI

Art.28 În caz de renunțare sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, persoanele înscrise în contract, preiau drepturile și obligațiile titularului de contract dacă au fost menționate în contract și dacă au locuit împreună cu chiriașul, cel puțin un an de zile.

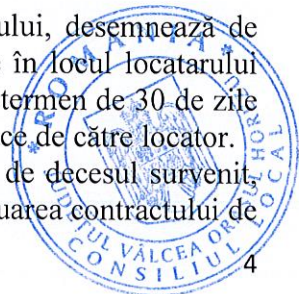
Art.29 Se consideră părăsire definitivă a locuinței absența continuă pentru o perioadă mai mare de 2 (două) luni care nu a fost notificată locatorului de către persoana în cauză, cu excepția detașării/transferării în interes de serviciu, efectuării de intervenții/tratamente medicale de specialitate sau studii de specialitate la instituții de învățământ situate în alte localități din țară sau străinătate etc.

Art.30 (1) Descendenții pot fi înscrși motivat în contractul de închiriere, la solicitarea expresă a titularului contractului.

(2) În cazul minorilor și a celor lipsiți de discenământ, care nu au reprezentant legal, instanța de tutelă va dispune asistarea la închirierea, modificarea sau încetarea contractului de închiriere, după caz.

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

Art.31 (1) Dacă în termen de 30 de zile de la data la care au avut cunoștință de decesul survenit, persoanele prevăzute la art.31, nu declară că doresc să continue contractul, preluarea contractului de



închiriere nu se realizează.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit art.31 contractul de închiriere încetează de la data înregistrării decesului titularului contractului.

Art.32 În caz de divorț, dacă soții nu și-au dat consimțământul privind preluarea contractului de închiriere, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

CAPITOLUL IX.

GARANȚII

Art.33 (1) La data încheierii prezentului contract, locatarul achită la casieria sau în contul locatorului **RO10TREZ67421A300530XXXX deschis la Trezoreria Horezu, CUI 2541479**, cu anticipație, suma de 1.000 lei, egală cu contravaloarea a 2 (două) luni de chirie aferente închirierii locuinței, sumă ce se constituie în fond de garanție.

(2) Garanția se restituie deponentului în termen de 30(treizeci) de zile de la data predării cheilor către locator și încheierii procesului verbal de reziliere sau de la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare a apartamentului respectiv, conform legislației în vigoare.

(3) Locatorul oprește din garanția depusă de locatar sumele datorate către acesta, sub rezerva justificării acestora. Sumele reținute din garanție sunt destinate acoperirii cheltuielilor pentru:

- reparații sau înlocuirea obiectelor sanitare precum și pentru lucrările de construcții, care cad în sarcina locatarului, conform art.1802 din Codul Civil;
- întreținerea curentă și reparațiile lunare la elementele de folosință comună, care sunt în sarcina locatarului;
- alte servicii, realizate în folosul chiriașului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat;
- plata contravalorii facturilor la utilități, rămase restante;

în cazul în care fondul de garanție s-a consumat, pentru lucrările de la cap. IX, art. 34 alin.3, acesta trebuie reconstituit în termen de 30 de zile de la consumare, prin recuperarea sumelor de la chiriașul beneficiar.

CAPITOLUL X.

FORȚA MAJORĂ

Art.34 Niciuna dintre părțile contractante, conform art. 1634 Cod civil, nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

Art.35 Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 30 zile, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lor.

Art.36 Dacă în termen de 30 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune/interese.

CAPITOLUL XI.

NULITATEA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.37 Sunt nule de drept clauzele incluse în prezentul contract care:

1. obligă locatarul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparații ce cad în sarcina proprietarului;
2. prevăd responsabilitatea colectivă a locatarilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune cu excepția celor menționate la art.2(4), așa cum sunt ele formulate;
3. impun locatarilor să facă asigurări de daune;
4. exonerează proprietarul sau administratorul de obligațiile ce-i revin potrivit prevederilor legale.

CAPITOLUL XII.

CLAUZE FINALE

Art.38 Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui astfel de înscris fiind sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a locuinței, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.



Art.39 Este interzisă ocuparea sub orice pretext a spațiilor cu destinația de adăpost antiaerian din subsolul blocului, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art.40 În cazul în care notificarea se face prin poștă, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar, la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

Reclamațiile privind disciplina contractuală, notificările și corespondența dintre părți, se fac în scris (scrisoare recomandată cu confirmarea primirii sau prin orice alte mijloace de comunicare care probează primirea).

Pentru Locator: primaria@orasul-horezu.ro; SAU Secretariat/Biroul de relații cu publicul;

Art.41 În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

Art.42 Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

Art.43 La încasarea sumelor restante, repartizarea plății la chirie și întreținere se va face proporțional cu debitul.

Art.44 Sunt anexe ale prezentului contract și fac parte din cuprinsul său: procesul verbal de predare-primire a locuinței, actele adiționale care se fac ulterior.

Art.45 *Prezentul înscris conține date cu caracter personal care intră sub protecția Regulamentului (UE) 679/2016. Persoanele vizate cărora li se adresează prezentul înscris, precum și terțele persoane care intră în posesia acestuia au obligația de a proteja, conserva și folosi datele cu caracter personal în condițiile prevăzute de Regulamentul (UE) 679/2016.*

Prezentul contract s-a încheiat și semnat astăzi în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR
UAT ORAȘUL HOREZU
PRIMAR
Sărdărescu Nicolae

Direcția economică,
Pîrvu-Obadă-Marinescu Irena

Consilier juridic,
Obadă Elena Mădălina

C.F.P.
Rada Ioana Mariana

Întocmit

LOCATAR
Rădoi Marinela

