



DECIZIE
mun. Cahul

Nr. 03/01-V

din 17 septembrie 2020

**Cu privire la Contractul de locațiune pentru locuințele sociale
construite în cadrul „Proiectului de construcție a locuințelor
pentru păturile socialmente vulnerabile din raionul Cahul”**

În temeiul art. 43 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, Legii nr. 75/2015 cu privire la locuințe, Regulamentului cu privire la evidența, modul de atribuire și folosire a locuințelor sociale, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 447/2017, Deciziei Consiliului Raional Cahul nr. 02/10-V din 02.06.2020 „Cu privire la aprobarea Regulamentului cu privire la modul și condițiile de selectare a beneficiarilor și distribuirea locuințelor pentru păturile sociale/economic vulnerabile din raionul Cahul”, avizului Comisiei consultative de specialitate probleme sociale (învățământ, tineret, sport, cultură, sănătate, asistență socială, protecția drepturilor copilului, utilizarea forței de muncă), Consiliul Raional Cahul

DECIDE:

1. Se aprobă Contractul de locațiune – tip pentru locuințele sociale construite în cadrul „Proiectului de construcție a locuințelor pentru păturile socialmente vulnerabile din raionul Cahul”, ce urmează a fi încheiat cu beneficiarii locuințelor, conform anexei la prezenta decizie.
2. Se împuternicește președintele raionului Cahul să semneze contractul de locațiune cu beneficiarii selectați de Comisia de examinare a cererilor și repartizare a locuințelor sociale, după aprobarea listei beneficiarilor de către Consiliul Raional Cahul.
3. Controlul executării prezentei decizii se pune în sarcina dlui Marcel Cenușa, președintele raionului Cahul, și Comisiei consultative de specialitate probleme sociale (învățământ, tineret, sport, cultură, sănătate, asistență socială, protecția drepturilor copilului, utilizarea forței de muncă).

Președintele sedinței
Consiliului Raional Cahul

Contrasemnează:

Secretarul
Consiliului Raional Cahul



Petru BURLACU

Cornelia PREPELIȚĂ



CONTRACT DE LOCATIUNE a locuințelor sociale

încheiat astăzi

mun. Cahul

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. **Consiliul Raional Cahul**, IDNO 1007601010297, înregistrat la Camera Înregistrării de Stat a Republicii Moldova, cu sediul pe adresa: **mun Cahul. Piața Independenței, 2**, în persoana președintelui raionului, dl Marcel Cenușa, împuternicit în baza Deciziei Consiliului Raional Cahul nr. _____, în calitate de **Locator**, pe de o parte, și

1.2. _____ (Nume/prenume) a.n. _____, b/i A _____, c/p _____, domiciliat/ă pe adresa _____, în baza cererii depuse către Consiliul Raional Cahul și Decizia Consiliului Raional Cahul nr. _____ din ____/____/2020 „Cu privire la aprobarea listei beneficiarilor de locuințe sociale în locațiune în cadrul blocului locativ de locuințe sociale din str. Dunării 34”, în calitate de **Locatar**, pe de altă parte, au încheiat prezentul contract.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea în folosință de către Locator Locatarului a următoarelor bunuri: **locuința nr. _____** compusă din încăperile **nr. _____** de la et. _____, amplasată în localitatea **mun. Cahul, str. Dunării, 34** cu suprafața totală de _____ **m.p.** din care suprafața locativă constituie _____ **m.p.** Locuința se transmite, conform Deciziei Consiliului Raional Cahul nr. ____/____ din _____ „Cu privire la aprobarea listei beneficiarilor de locuințe sociale în locațiune în cadrul blocului locativ de locuințe sociale din str. Dunării 34”, pentru _____ (____) persoane în următoarele condiții:

III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata locațiunii este de **5 (cinci) ani**, calculată din ziua semnării prezentului contract.

3.2. Termenul contractului poate fi prelungit pentru încă o perioadă consecutivă de 5 (cinci) ani printr-un acord adițional la contract, în cazul păstrării condițiilor pentru obținerea locuinței sociale, fapt confirmat prin documente relevante, în conformitate cu art. 4, art. 10 al Regulamentului cu privire la modul și condițiile de selectare a beneficiarilor și distribuire a locuințelor pentru păturile social/economic vulnerabile din raionul Cahul aprobat prin Decizia Consiliului Raional Cahul nr. 02/10-V din 02.06.2020. Pachetul de acte confirmative va fi prezentat Locatorului cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea termenului Contractului, pentru prelungirea contractului de locațiune.

IV. CUANTUMUL CHIRIEI ȘI MODUL DE ACHITARE

4.1. Plata totală pentru chirie constituie _____ **lei**, calculată reieșind din plata de chirie **lunară** în mărime de _____ lei. Plata pentru chirie este aprobată prin Decizia Consiliului Raional Cahul nr. _____ din _____.

4.2. Plata pentru chirie a unui m² poate fi modificată de către locatar în dependență de creșterea indicilor de inflație sau din alte motive justificate legal, în conformitate cu legislația RM în vigoare.

4.3. Chiria se va achita de Locatar **lunar** în mărimea stabilită (pentru 1 m.p. ___ lei/an) nu mai târziu de data de **10 a următoarei luni**. Plata chiriei se va efectua la contul trezorerial, indicat în prezentul contract. Chiria lunară se consideră achitată în momentul înregistrării sumei corespunzătoare în contul de decontare al Locatorului.

4.4. În cazul reținerii plăților, locatarul este obligat să plătească plata penalităților în sumă de 0,01% din suma neachitată în termen, începând cu prima zi de depășire a termenului de plată.

4.5. Serviciile comunale și necomunale: energia electrică, apa și canalizarea, salubritatea, gaze naturale, telefonie/internet/televiziune, ș.a.m.d. se vor achita de Locatar direct furnizorului la prețul și în termenul indicat de către acesta.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. Locatarul are următoarele drepturi:

- a) să verifice modul în care este întreținut bunul închiriat;
- b) să efectueze lucrări asupra bunului închiriat;
- c) să ceară de la locatar readucerea imediată a spațiilor și echipamentelor în starea inițială pe cheltuiala locatarului, atunci când transformările efectuate în spațiile sau echipamentele închiriate au fost efectuate ilegal, fără permisiunea în scris a locatorului, și/sau amenință buna funcționare a echipamentelor sau siguranța clădirii.

5.2. Locatarul are următoarele obligații:

- a) să ofere spre închiriere o locuință de exigențe minimale pentru locuințe;
- b) să predea locatarului locuința în stare de utilizare, dotată cu echipamentele necesare exploatării locuinței în stare bună de funcționare;
- c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente);
- d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune propriei clădiri (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de alimentare cu energie electrică și gaze naturale).
- e) Să asigure înregistrarea prezentului contract la Serviciul Cadastral Teritorial Cahul din subordinea Departamentului "Cadastru" din cadrul Instituției Publice Agenția servicii Publice, în conformitate cu art. 33 pct. (2) al legii nr. 75 din 30.04.2015 "cu privire la locuințe" în modul stabilit prin Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 – XIII din 25.02.1998.

5.3. Locatarul are următoarele drepturi:

- a) să instaleze în locuința închiriată membrii familiei sale. Membrii familiei locatarului care locuiesc în comun cu locatarul au aceleași drepturi și obligații ce decurg din prezentul contract. Membrii majori ai familiei poartă răspundere solidară pentru obligațiile ce decurg din contractul respectiv.
- b) să se instaleze într-o locuință ce corespunde exigențelor minimale pentru locuințe, stabilite pentru localitatea respectivă.
- c) să beneficieze (pe parcursul șederii sale în locuința închiriate) de servicii comunale și necomunale de calitate, prestate în localitatea respectivă.

5.4. Locatarul are următoarele obligații:

- a) să încheie contracte de prestări servicii comunale și necomunale cu furnizorii;
- b) să plătească în termenele stabilite chiria și serviciile comunale;
- c) să utilizeze spațiile închiriate conform destinației care le-a fost atribuită;
- d) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor componente ale instalațiilor de uz curent din spațiile de folosință exclusivă;

- e) să răspundă pentru degradările și pierderile survenite pe parcursul contractului în spațiile de a căror folosință exclusivă beneficiază;
- f) să repare sau să înlocuiască elementele de construcție și instalațiile deteriorate ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă sînt în interiorul sau în exteriorul clădirii, cu excepția cazului în care deteriorarea se datorează vechimii, defectiunilor, viciilor de execuție, unei întîmplări neprevăzute sau forțe majore; dacă persoanele care au produs degradarea nu sînt identificate, cheltuielile de reparații sînt suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcție, instalațiile, obiectele și dotările aferente;
- g) să asigure curățenia și igienizarea locuinței pe toată durata prezentului contract;
- h) să asigure întreținerea curentă a echipamentelor de măsurare;
- i) să permită executarea, în spațiile închiriate, a lucrărilor de îmbunătățire a părților comune din imobil, precum și a lucrărilor necesare întreținerii curente a spațiilor închiriate;
- j) să nu transforme spațiile și echipamentele închiriate fără acordul scris al locatarului; acesta din urmă poate pretinde locatarului, la părăsirea locuinței, să readucă spațiile în starea inițială sau să păstreze transformările efectuate fără ca respectivul locatar să poată avea pretenții la despăgubiri pentru cheltuielile efectuate;
- k) să predea locatarului locuința în stare de folosință, la eliberarea acesteia;
- l) să suporte cheltuielile necesare în caz de evacuare din locuința închiriată.
- m) să acționeze într-o manieră care să nu împiedice folosirea normală a bunului de către alți locatari și să repare prejudiciul care poate fi cauzat locatarului și celorlalți locatari prin neexecutarea acestei obligații;
- n) să înștiințeze imediat locatarul despre încălcările ce îi afectează folosința aduse de către terți ori alți locatari;
- o) să folosească în perioada locațiunii bunurile care constituie obiectul prezentului contract, ca un posesor de bună credință, purtînd răspundere pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- p) să înștiințeze locatarul despre încetarea folosinței bunului.
- q) să restituie la sfîrșitul locațiunii bunurile care fac obiectul prezentului contract în starea în care le-a preluat, ținînd cont de uzură.

5.5. Obligațiuni specifice.

- a) depistînd defectiuni în locuință, la utilajul ingineresc, să întreprinda măsuri urgente pentru înlăturarea lor, iar în cazuri de necesitate să anunte Serviciul de Urgență 112 (după caz), sau nemijlocit Consiliul raional Cahul, prin intermediul persoanei responsabile desemnate;
- b) să respecte regulile securității antiincendiare la folosirea aparatelor electrice, cu gaze, tele, radio etc.;
- c) să evacueze în mod regulat gunoiul din locuință în locul special destinat pentru atare scopuri;
- d) să mențină curățenia pe scări, holuri și alte spații comune, inclusiv exterioare.
- e) în caz de schimb a locuinței, sau transmiterii acesteia înapoi locatarului, să achite în mod obligatoriu datoriile pentru serviciile comunale și alte servicii, precum și pentru întreținerea blocului locativ, prezentînd dovezi prin facturi; să elibereze și să predea locuința și utilajul acestei conform actului, în starea în care le-a preluat.
- f) În termen de 5 zile lucrătoare să inițieze rezilierea contractelor de prestări servicii cu serviciile comunale și necomunale.

5.6. Locatarului locuinței și persoanelor ce locuiesc împreună cu el li se INTERZICE:

- a) transmiterea în sublocațiune a locuinței și a bunurilor închiriate;
- b) să blocheze coridoarele comune, casele scărilor și iesirile de rezervă, balcoanele cu obiecte de

- uz casnic, să întretină în aceste locuri animale, pasari, albine etc.;
- c) să păstreze în locuințe, subsoluri, casele scarilor, pe balcoane materiale și substanțe ușor inflamabile, explozive, radioactive și toxice;
 - d) să efectueze în locuință lucrări care provoacă deteriorarea încăperilor sau încalcă condițiile normale de trai ale altor locatari;
 - e) să instaleze pe acoperișurile blocurilor locative, fără permisiunea proprietarului blocului locativ, antene individuale pentru aparatele tele și radio, captatoare solare și alte instalații;
 - f) să sădească arbori și arbuști în locurile pozării rețelelor ingineresti subterane de apă, canalizare, termoficare și gazificare, cablurilor electrice și telefonice;
 - g) să divizeze și să îngrădească teritoriul aferent blocurilor locative în scopul folosirii lui drept grădini individuale. Teritoriul aferent blocului locativ este destinat pentru folosirea în comun de către toți locatarii blocului locativ;
 - h) să construiască șoproane, garaje, beciuri, balcoane, și alte construcții de folosire individuală;
 - i) să țină în curtea blocului locativ, exceptând locurile special amenajate, orice tip de mijloace de transport, să efectueze reparația și spălarea lor, precum și să instaleze stâlpi și alte îngrădituri pe carosabilul teritoriilor aferente;
 - j) în caz de mutare dintr-o locuință în alta, să demonteze aparatele și instalațiile sanitare;
 - k) să se folosească de aparatele tehnico-sanitare, în caz de înfundare sau deteriorare a rețelei de canalizare, până la curățarea sau reparația acesteia, precum și să arunce în rețeaua de canalizare obiecte care ar provoca înfundarea sau deteriorarea ei;
 - l) să folosească, între orele 22.00 și 8.00, în locuință și pe teritoriul aferent aparate radio și/sau televizoare cu nivelul ridicat al intensității sonore, alte aparate ce tulbură liniștea;
 - m) să ocupe în mod individual încăperile destinate folosirii în comun de către toți locatarii.

VI. REZILIEREA CONTRACTULUI

6.1. Rezilierea contractelor de locațiune a locuințelor se efectuează în conformitate cu prevederile Codului civil al Republicii Moldova, cu acordul comun al părților sau din inițiativa locatarului, ori din inițiativa locatorului.

6.2. Contractul de locațiune, se reziliază la inițiativa locatorului, cu acordarea unui preaviz de 3 luni.

6.3. Condițiile speciale de reziliere a contractului de locațiune, fără respectarea preavizului de 3 luni, din partea locatorului sînt:

- a) folosirea locuinței în alte condiții decît cele prevăzute în contract;
- b) neachitarea totală a chiriei sau a mai puțin de jumătate din aceasta pentru o perioadă de cel puțin trei luni consecutiv;
- c) locatarul a pricinuit însemnate daune locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor;
- d) locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- e) refuzul locatarului de a permite executarea lucrărilor de reabilitare a imobilului și/sau înlocuirea sau repararea rețelelor de utilități comune ale imobilului;
- f) în cazul cînd locatarul decade din condițiile de eligibilitate în baza cărora a beneficiat de locuință.

6.4. Locatarul cere rezilierea contractului de locațiune cu acordarea unui preaviz de 3 luni în adresa locatorului.

6.5. Locatarul cere rezilierea contractului de locațiune fără respectarea preavizului de 3 luni cînd a pierdut capacitatea de plată sau/și este nesatisfăcut de întreținerea de către administrator a imobilului sau cînd starea imobilului creează un pericol real pentru sănătatea locatarului.

- 6.6. Propunerea de reziliere a contractului de locațiune a locuințelor se face în scris.
- 6.7. Nerespectarea cerințelor prevăzute în prezentul capitol conduce la nulitatea propunerii (avizului) de reziliere a contractului de locațiune.
- 6.8. Avizul în scris privind rezilierea contractului de locațiune se examinează de partea căreia i-a fost adresat în termenul stabilit, dar nu mai mult de o lună din data înaintării lui oficiale.
- 6.9. În cazul în care partea căreia i-a fost adresat avizul despre reziliere nu a răspuns în scris, în termenul stabilit contractul se consideră reziliat în mod tacit.
- 6.10. În cazul refuzului de reziliere a contractului de locațiune, partea interesată cere rezilierea acestuia în temeiul hotărârii judecătorești.

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

- 7.1. La împlinirea termenului contractului, contractul de locațiune va înceta fără nici o înștiințare prealabilă.
- 7.2. Prezentul contract va înceta în următoarele cazuri:
- a) rezilierea contractului de comun acord al părților;
 - b) rezilierea contractului unilateral de către locatar, în cazul neexecutării de către locatar a obligațiilor prevăzute la pct. 5.4; 5.5; 5.6.

VIII. EVACUAREA

- 8.1. Locatarul este obligat să elibereze locuința la data încetării sau rezilierii contractului de locațiune.
- 8.2. În cazul în care locatarul refuză să elibereze locuința, locatorul cere evacuarea forțată a locatarului în baza hotărârii judecătorești în modul prevăzut de Codul de procedură civilă al Republicii Moldova.
- 8.3. Drept temei pentru evacuarea din locuință servește încetarea sau rezilierea contractului de locațiune, demolarea imobilului pentru cauza de utilitate publică, avarierea imobilului sau schimbarea destinației locuințelor din imobilul respectiv.

IX. ACCESUL

- 9.1. Cu un preaviz de 3 zile, întocmit în scris, locatarul locuinței este obligat să asigure accesul în locuință sau încăperea cu altă destinație decât cea de locuință al reprezentantului administratorului la rețelele ingineresti de uz comun din locuința sa și la elementele constructive ale proprietății comune, în cazul în care este necesar să se inspecteze, să se repare sau să se înlocuiască unele elemente din proprietatea comună la care se poate avea acces numai din locuința respectivă, precum și în cazul inspectărilor planificate a stării tehnice a clădirilor, verificării corectitudinii montării, sigilării și funcționării contoarelor, conform documentelor normative în vigoare. În cazurile de urgență, pentru a preveni o avarie ori a lichida imediat consecințele ei, preavizul nu este necesar.
- 9.2. Furnizorul, operatorul de servicii are acces la echipamentele de măsurare și la rețelele ingineresti prin care se prestează serviciile comunale și necomunale în conformitate cu prevederile contractului și cu actele normative în vigoare.
- 9.3. Pentru evitarea pericolului care amenință viața locatarilor și proprietarilor de locuințe sau încăperi cu altă destinație decât cea de locuință, sau integritatea fizică a încăperii ori a distrugerii bunurilor lor (în caz de spargere a caloriferelor, rețelelor ingineresti etc.), care se produce în lipsa locatarului de locuință (încăpere cu altă destinație decât cea de locuință), administratorul intervine imediat, din momentul informării lui, și ia măsuri operative pentru localizarea avariei (accidentului) fără pătrunderea în locuință.
- 9.4. În cazul unui pericol iminent, ce nu poate fi evitat cu alte mijloace, în care accesul în locuință cu acordul persoanei cu drept de acces în locuință nu poate fi realizat, administratorul intervine și

asigură accesul forțat în locuință. Pentru aceasta administratorul invită reprezentantul organului de asigurare a ordinii publice, reprezentantul administrației publice locale și doi martori, care întocmesc un proces-verbal privind pătrunderea forțată. În actul respectiv se arată data și ora, circumstanțele în care a fost efectuată pătrunderea forțată, acțiunile care au fost întreprinse, daunele pricinuite. Persoanele care sînt prezente la pătrunderea forțată supraveghează întreaga acțiune pînă la închiderea locuinței și excluderea pătrunderii libere în locuință.

9.5. Pagubele pricinuite de pătrunderea forțată se acoperă de partea, care va fi stabilită, de instanța judecătorească, ca fiind vinovată pentru apariția situației respective.

X. FORȚA MAJORĂ

10.1. Nici una dintre părți nu răspunde de neexecutarea în termen și/sau executarea în mod necorespunzător a oricărei obligații, care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea în termen sau și executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forță majoră (calamități naturale, incendii, inundații, stare de război, etc).

10.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 3 zile după producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.3. Dacă în termen de 10 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice rezilierea contractului, fără ca vre-o una din părți să pretindă daune-interese.

XI. DISPOZIȚII FINALE

11.1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractate.

11.2. Prezentul contract, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

11.3. Litigiile aferente prezentului contract se soluționează de părți pe cale amiabilă, iar în lipsa rezultatului pretins – în instanțele judecătorești, în conformitate cu legislația în vigoare a Republicii Moldova.

11.4. Prezentul contract este încheiat astăzi _____, data intrării lui în vigoare, în mun. Cahul, în trei exemplare originale în limba română, cîte unul pentru fiecare Parte, al treilea exemplar se va prezenta la Serviciul Cadastral Cahul di subordinea Departamentului Cadastru din cadrul IP Agenția Servicii Publice, toate avînd aceeași putere juridică.

11.5. Prezentul contractul de locațiune se înregistrează în modul stabilit prin Legea cadastrului bunurilor imobile. Obligațiunea de înregistrarea îi aparține locatorului.

11.6. Locuința nu poate fi supusă privatizării sau vînzării.

11.7. Anexele contractului, care se consideră parte integrantă a acestuia:

11.7.1. Actul de primire – predare a bunului ce formează obiect al prezentului contract
(anexa la contract)

11.7.22. Planul cadastral a apartamentului cu nr. _____.

LOCATOR
Consiliul Raional Cahul
Mun. Cahul, Piața Independenței 2
c/f:
IBAN: _____

LȘ
Președintele raionului Cahul
Marcel Cenușa

LOCATAR

(nume/prenume)

(IDNP)

(semnătura)

ACT DE PRIMIRE-PREDARE
a locuinței sociale nr. _____

Încheiat astăzi _____ 2020

Locul încheierii: mun. Cahul

Consiliul raional, în persoana președintelui raionului, avînd împuterniciri în baza Deciziei Consiliului raional nr. _____ 2020, în temeiul Contractului de locațiune nr. ____ din _____ 2020 a transmis la data de _____ 2020, iar Locatarul _____, IDNP _____ și membrii familiei acesteia au primit în posesie și folosință locuința socială nr. _____, amplasată pe adresa str. Dunării nr. 4, et. _____, cu suprafața de _____ m.p. Starea la momentul transmiterii:

Apartamentul se află în bloc reconstruit capital (dat în exploatare în 2020), este în stare ideală (nelocuit), curat, cu toate instalațiile în funcțiune, pereții zugrăviți, excepție fac pereții din blocul sanitar – care sunt placați cu faianță, pardosele de laminat în dormitoare, pardosele placate cu gresie în bucătărie, bloc sanitar, hol. _____

Alte bunuri care se transmit: (echipamente, utilaje):

	Obiecte de inventar
Dormitor 1:	
Dormitor 2:	
Bucătărie:	Chiuvetă, aragaz, hotă, lustră, bra,
Hol:	
Bloc Sanitar:	Chiuvetă, vas WC cu capac, cadă, calorifer tip uscător,

Index contor energie electrică: _____

Index contor gaze: _____

Index contor apă: _____

Locatarul a primit de la Locator _____ seturi de chei de la ușa de la intrare în apartament și de la intrare în bloc, precum și _____ chei magnetice pentru intrarea în bloc.

Locatarul a primit bunurile și nu are pretenții, fapt confirmat prin semnăturile părților.

Prezentul act este întocmit în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte

A transmis:

Locator

Consiliul Raional Cahul

Mun. Cahul, Piața Independenței 2

Președintele raionului Cahul

Marcel Cenușa

A primit:

Locatar

(nume/prenume)

(semnătura)