



PROIECT

DECIZIE

Nr. _____

din _____ 2026

Cu privire la aprobarea Contractului de locațiune și a metodologiei de calcul pentru închirierea locuințelor sociale amplasate pe adresa str. Nouă nr.1, satul Crihana Veche, raionul Cahul

În temeiul art. 43 alin.(1) lit. c) și alin. 2) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, Legii nr. 75/2015 cu privire la locuințe, Regulamentului cu privire la modul și condițiile de desfășurare a Proiectului de construcție a locuințelor pentru păturile social/economic vulnerabile II, aprobat prin ordinul ministrului dezvoltării regionale și construcțiilor nr. 75/ 2014, având în vedere deciziile Consiliului Raional Cahul nr. 04/01-IV din 18 mai 2017 „Cu privire la participarea Consiliului Raional Cahul în cadrul Proiectului de construcție a locuințelor pentru păturile social/economic vulnerabile II” și nr. 1/23 din 6 februarie 2026 „Cu privire la aprobarea Regulamentului cu privire la modul și condițiile de selectare a beneficiarilor și distribuirea locuințelor pentru păturile social/economic vulnerabile din raionul Cahul”, avizul 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, în redacție nouă:
 - 1.1. Contractul de locațiune-tip pentru locuințele sociale, care urmează a fi încheiat cu beneficiarii de locuințe, conform anexei nr.1 la prezenta decizie;
 - 1.2. Metodologia de calcul pentru închirierea locuințelor sociale, conform anexei nr.2.
2. Se abrogă deciziile Consiliului Raional 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” și nr.03/02-V din 17 septembrie 2020 „Cu privire la aprobarea formulei de calcul a plății pentru închirierea locuințelor sociale construite în cadrul Proiectului de construcție a locuințelor pentru păturile social/economic vulnerabile din raionul Cahul”.
3. Controlul executării prezentei decizii se pune în sarcina Comisiei consultative de specialitate probleme sociale (învățământ, tineret, sport, cultură, sănătate, asistență socială, protecția drepturilor copilului, utilizarea forței de muncă).

**Președintele ședinței
Consiliului Raional Cahul**

**Contrasemnează:
Secretarul
Consiliului Raional Cahul**

Cornelia PREPELIȚĂ

Elaborat: V. Mițăblîndă, șef interimar, Direcția economie și atragerea investițiilor

Coordonat: P. Groza, președintele raionului Cahul

N. Pîslari, vicepreședintele raionului Cahul

Avizat pentru legalitate: L. Raileanu, specialist principal, Serviciul juridic și resurse umane

Avizat: C. Prepețiță, secretarul Consiliului Raional Cahul

CONTRACT DE LOCAȚIUNE Nr. _____

mun. Cahul

din _____ 20 ____

Autoritatea Administrației Publice Locale/ Asociația sau întreprinderea Gestionară situată pe adresa: _____, c/f _____, c/IBAN _____ banca _____, c/b _____, în persoana Președintelui/Primarului/Administratorului Dl. _____, numit în continuare „**Locator**”, pe de o parte, și

Cet. _____ BI seria ____ din ____ eliberat de _____ IDNP _____ cu adresa pentru corespondență _____, date de contact mob. ____ e-mail: _____ numit în continuare „**Locatar**”, pe de altă parte, au încheiat prezentul contract cu privire la următoarele:

1. Obiectul Contractului

1.1. Obiectul prezentului Contract îl constituie transmiterea de către Locator și primirea în posesiune și folosință temporară de către Locatar, a încăperii cu destinație locativă, nr. cadastral _____, cu suprafața de ____, care se află la următoarea adresă poștală: _____ nr. __, numit în continuare Locuință.

1.2. Obiectul prezentului contract îl constituie Locuința care are destinație locativă, care corespunde exigențelor minime pentru locuințe, urmând a fi utilizată pentru satisfacerea necesităților de locuit ale unei persoane sau ale mai multor persoane (familii), aceasta aparține domeniului public și nu poate fi privatizată/deetatizată.

2. Chiria și alte plăți

2.1. Chiria pentru folosirea Locuinței se stabilește în mărime de _____ lei/, care se va achita lunar până la data de ____ a lunii curente/următoare.

2.2. Chiria lunară se plătește de către Locatar la contul de decontare al Locatorului indicat în prezentul contract sau în contul de plată lunar, transmis în prealabil de către Locator.

2.3. Costul serviciilor comunale folosite de către Locatar (energie electrică, apă, gaz, canalizare, telefon și a altor servicii folosite) nu se include în suma chiriei și se achită de către Locatar, către Locator sau către furnizorul de servicii comunale și necomunale, conform facturilor prezentate.

2.4. Achitarea serviciilor comunale de către Locatar se va efectua conform indicațiilor stabilite în factură.

3. Termenul Contractului

3.1. Contractul se încheie pe un termen de _____ (5 ani) și acționează din momentul semnării lui de către părți.

3.2. După expirarea termenului prezentului Contract părțile pot încheia un nou contract cu condiția că Locatarul va corespunde cerințelor de eligibilitate stabilite de Regulamentul cu privire la modul și condițiile de desfășurare a Proiectului de construcție a locuințelor pentru păturile social/economic vulnerabile II.

4. Modul de transmitere a încăperii în locațiune

4.1. Transmiterea în locațiune a Locuinței se efectuează prin intermediul Actului de predare – primire a Locuinței semnat de către ambele părți.

4.2. În Actul de predare – primire a Locuinței se va indica starea încăperii transmisă în locațiune, de asemenea, se vor indica bunurile mobile, ce se află în încăperea la momentul predării și starea fizică a lor.

4.3. Locuința trebuie să fie transmisă de către Locator și primită de către Locatar în termen de ____ zile (lucrătoare/calendaristice) din momentul semnării prezentului Contract.

5. Obligațiile Părților

5.1. Obligațiile Locatarului:

5.1.1. Locatarul este obligat să folosească Locuința conform destinației stabilite în pct.1.2. a prezentului Contract.

5.1.2. Locatarul este obligat să achite chiria și serviciile comunale în termenele și condițiile stabilite în prezentul Contract.

5.1.3. Locatarul este obligat să asigure integritatea Locuinței închiriate.

5.1.4. Locatarul este obligat să asigure starea bună a bunurilor mobile aflate în Locuință în momentul transmiterii, indicate în Actul de predare – primire.

5.1.5. Locatarul este obligat să nu transmită Locuința în sublocațiune.

5.1.6. Locatarul are dreptul să ceară reducerea chiriei în cazul în care condițiile de folosire a Locuinței sau starea acesteia s-au înrăutățit în virtutea unor circumstanțe independente de voința locatarului.

5.1.7. Locatarul este obligat să repare din cont propriu instalațiile deteriorate ca urmare a exploatării neadecvate a acestora.

5.1.8. Locatarul este obligat să asigure curățenia și igienizarea Locuinței pe toată perioada de valabilitate a contractului de locațiune.

5.1.9. Locatarul este obligat să nu replanifice spațiile și echipamentele închiriate fără acordul în scris al locatorului. În caz contrar, locatorul poate pretinde de la locatar, la eliberarea locuinței, să readucă spațiile în starea inițială sau poate să achite penalități pecuniare.

5.1.10. Locatarul este obligat să comunice autorității executive a administrației publice locale, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului lunar al familiei acestuia, sub sancțiunea rezoluțiunii contractului de locațiune.

5.2. Obligațiile Locatorului:

5.2.1. Locatorul este obligat să transmită Locatarului Locuința în baza Actului de predare – primire nu mai târziu de ____ zile (lucrătoare/calendaristice) din momentul semnării prezentului Contract.

5.2.2. Locatorul declară că încăperea transmisă în locațiune corespunde tuturor normelor sanitare și antiincendiară în conformitate cu legislația în vigoare a Republicii Moldova și garantează că Locuința nu este afectată de vicii juridice.

5.2.3. Locatorul este obligat să asigure Locatarului accesul liber și fără obstacole către Locuință pe întreaga perioadă de valabilitate a prezentului Contract.

5.2.4. Locatorul este obligat să se abțină de la orice fapt personal, care ar avea drept consecință tulburarea Locatarului în folosința locuinței.

5.2.5. Locatorul are dreptul să efectueze modificarea chiriei o dată pe an, în condițiile Regulamentului.

5.2.6. Locatorul este în drept să viziteze și să verifice starea Locuinței și bunurilor închiriate și corespunderea acestora destinației stabilite în prezentul Contract, în prezența Locatarului.

5.2.7. Locatorul este în drept să ceară de la locatar readucerea imediată în starea inițială a spațiilor închiriate și a echipamentelor închiriate pe cheltuiala locatarului atunci când transformările efectuate amenință siguranța clădirii sau buna funcționare a echipamentelor.

6. Modul de restituire a încăperii

6.1. Restituirea încăperii date în locațiune se efectuează în baza Actului de restituire a locuinței semnat de ambele părți, în care se va indica starea încăperii întoarse.

6.2. Locatarul este obligat să elibereze Locuința în termen de 3 luni, după expirarea termenului prezentului Contract, și să predea încăperea Locatarului.

6.3. Locuința va fi întoarsă Locatarului în baza Actului de predare – primire în aceeași stare în care a fost transmis Locatarului, luând în considerație uzura normală a Locuinței pe perioada acțiunii prezentului Contract.

6.4. În caz de încetare a Contractului înainte de termen la inițiativa uneia din părți, Locatarul este obligat să elibereze Locuința închiriată în baza Actului de restituire a încăperii închiriate, în termen de _____ zile (lucrătoare/calendaristice) din momentul încetării Contractului.

7. Circumstanțe care justifică neexecutarea obligațiilor contractuale

7.1. Părțile sunt exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea parțială sau integrală a obligațiilor conform prezentului Contract, dacă situația respectivă este în afara controlului părților și dacă aceasta nu li se putea cere în mod rezonabil să evite sau să depășească impedimentul ori consecințele acestuia.

7.2. Partea care invocă neexecutarea are obligația de a asigura ca cealaltă parte să primească o notificare despre impediment și efectele lui asupra capacității de a executa, într-un termen rezonabil după ce prima parte a cunoscut sau trebuia să cunoască aceste circumstanțe. Partea informată despre neexecutare are dreptul la despăgubiri pentru orice prejudiciu rezultat din neprimirea respectivei notificări.

7.3. Impedimentul justificator nu exonerează partea care invocă neexecutarea de plata despăgubirilor, dacă impedimentul a apărut după neexecutarea obligației, cu excepția cazului când cealaltă parte nu ar fi putut, oricum, din cauza impedimentului, să beneficieze de executarea obligației.

8. Răspunderea părților

8.1. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate prin prezentul Contract, partea vinovată restituie în volum deplin prejudiciul cauzat, de asemenea poartă răspundere conform prevederilor legislației în vigoare a Republicii Moldova.

8.2. În cazul neachitării în termenul stabilit a chiriei indicate în pct. 2.1, Locatarul va achita Locatarului o penalitate în mărime de ___ % din suma datoriei pentru fiecare zi de întârziere.

8.3. Locatarul este obligat să nu diminueze posesia și/sau folosirea Locuinței și bunurilor închiriate, în caz contrar Locatarul este obligat să repare prejudiciul cauzat Locatarului prin aceasta.

9. Rezoluțiunea Contractului

9.1. Prezentul contract poate fi rezolvit prin acordul ambelor părți, iar partea care a inițiat rezoluțiunea este obligată să înștiințeze cealaltă parte, prin scrisoare cu aviz de recepție, în conformitate cu legea sau prevederile stabilite în prezentul contract.

9.2. Locatorul este în drept să rezoluționeze prezentul contract, în cazul în care Locatarul nu plătește chiria lunară sau alte plăți prevăzute de prezentul contract pe parcursul a ___ zile (lucrătoare/calendaristice) după expirarea termenului de plată.

9.3. În cazurile expuse în pct. 9.2. al prezentului contract, Locatorul va înștiința Locatarul cu _____ zile (lucrătoare/calendaristice) înainte privind rezoluțiunea prezentului contract. În lipsa situațiilor expuse în pct. 9.2. al prezentului contract, Locatorul este în drept să rezoluționeze prezentul contract cu condiția înștiințării Locatarului cu _____ zile (lucrătoare/calendaristice) înainte privind rezoluțiunea prezentului contract.

9.4. Prezentul contract va fi rezolvit după expirarea termenului de înștiințare.

9.5. Locațiunea încetează:

- la expirarea termenului indicat în pct. 3.1. al prezentului contract;
- prin acordul ambelor părți conform pct. 9.1. al prezentului contract;
- în cazul în care Locatorul încetează să presteze servicii de locațiune;
- în cazul în care Locatarul nu achită plata chiriei sau serviciile comunale pe parcursul a ___ luni;
- în cazul în care Locatarul nu a intrat în posesia bunului în termenul prescris de pct. 4.3. al prezentului contract;
- în cazul îmbunătățirii condițiilor economice ale locatarului, în baza deciziei Consiliului local/raional;
- în alte cazuri prevăzute de lege.

10. Soluționarea conflictelor

10.1. Dacă conflictele ce vor apărea între părți, în legătură cu neexecutarea obligațiilor prevăzute de prezentul Contract, nu se vor soluționa în baza negocierilor, se vor soluționa de părți în ordinea pretențiilor. Termenul de a răspunde la pretenția înaintată este de ___ zile (lucrătoare/calendaristice).

10.2. În caz că pretenția a fost soluționată doar parțial sau în cazul refuzului de a o soluționa sau în caz de nesoluționare în termen, partea ce a înaintat pretenția este în drept să se adreseze în instanțele judecătorești competente ale RM.

11. Dispoziții finale

11.1. Orice modificare sau completare la prezentul Contract este valabilă doar dacă a fost efectuată în formă scrisă și semnată de către persoanele împuternicite. Acordurile adiționale sunt părți integrante ale prezentului Contract.

11.2. Referitor la toate condițiile ce nu sunt prevăzute în prezentul Contract, părțile se vor ghida după legislația în vigoare a Republicii Moldova.

11.3. Toate înștiințările trebuie să fie transmise în formă scrisă. Înștiințările se vor considera îndeplinite în modul corespunzător dacă sunt trimise prin scrisoare cu aviz de recepție sau sunt depuse personal la adresa juridică (poștală) indicată în preambulul Contractului părții cărei i se adresează, fiind contrasemnată de către persoana împuternicită a părții ce i se adresează.

11.4. Prezentul Contract este întocmit în ___ exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte, cu aceeași valoare juridică.

12. Rechizitele bancare, adresele juridice și semnăturile Părților

Metodologia de calcul a taxei pentru închirierea locuințelor din fondul public de locuințe

Tariful pentru închirierea locuințelor se calculează în dependență de costul locuințelor, suprafața locuințelor și indicele de inflație.

Taxa lunară pentru închirierea locuințelor din fondul public (T ch) se calculează conform formulei:

$$T_{ch} \text{ (val. in.)} = \left(\frac{C}{T_{ex}} : S_{ap} : 12 \text{ luni} \right) \text{ (lei/m}^2\text{)}$$

$$T_{ch} = (T_{ch} \text{ (val. in.)} \times R_i) / 100 \text{ (lei/m}^2\text{)}$$

în care:

T ch (val. in.) – valoarea inițială a tarifului neajustat la rata inflației;

C – costul total al construcției, lei;

S ap – suprafața totală a apartamentelor, m²;

Ri – rata anuală a inflației din anul precedent

T ex – termenul de exploatare a blocului locativ, în care se află locuință, se calculează conform formulei:

$$T_{ex} = N_{ex} - D_{ex},$$

în care:

N ex – norma de exploatare a blocului locativ, ani;

D ex – durata exploatarei blocului locativ, ani.

În cazul angajaților din sectorul bugetar tariful pentru chiria locuințelor (Tch₁) va fi ajustat în dependență de vechimea în muncă (armonizându-le la limitele de venit pentru asigurarea echității sociale), conform formulei:

$$T_{ch1} = T_{ch} * K$$

T ch₁ - tarif pentru chiria locuințelor pentru bugetari;

K – coeficient de ajustare la tarif

Stagiu de munca	Coeficient, K	Formula de calcul a tarifului
0-3 ani	1.00	T ch * 1
3-5 ani	1.10	T ch * 1.10
5-10 ani	1.15	T ch * 1.15
10-15 ani	1.20	T ch * 1.20
15-20 ani	1.25	T ch * 1.25
20 ani <	1.30	T ch * 1.30

Notă de fundamentare
la proiectul de decizie „Cu privire la aprobarea Contractului de locațiune și a metodologiei de calcul pentru închirierea locuințelor sociale amplasate pe adresa str. Nouă nr.1, satul Crihana Veche, raionul Cahul”

1.	Denumirea autorului și, după caz, a participanților la elaborarea proiectului
	Proiectul de decizie este elaborat de Direcția economie și atragerea investițiilor.
2	Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de act normativ și finalitățile urmărite
	Proiectul deciziei este elaborat în temeiul art. 43 alin.(1) lit. c) și alin. 2) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, Legii nr. 75/2015 cu privire la locuințe, Regulamentului cu privire la modul și condițiile de desfășurare a Proiectului de construcție a locuințelor pentru păturile social/economic vulnerabile II, aprobat prin ordinul ministrului dezvoltării regionale și construcțiilor nr. 75/ 2014, având în vedere deciziile Consiliului Raional Cahul nr. 04/01-IV din 18 mai 2017 „Cu privire la participarea Consiliului Raional Cahul în cadrul Proiectului de construcție a locuințelor pentru păturile social/economic vulnerabile II” și nr. 1/23 din 6 februarie 2026 „Cu privire la aprobarea Regulamentului cu privire la modul și condițiile de selectare a beneficiarilor și distribuirea locuințelor pentru păturile social/economic vulnerabile din raionul Cahul”.
3	Obiectivele urmărite și soluțiile propuse
	Proiectul de decizie urmărește reglementarea modului de transmitere în folosință a locuințelor sociale, stabilirea unui mecanism unitar și transparent de calcul al taxei de închiriere, precum și asigurarea administrării eficiente a fondului locativ public destinat persoanelor social-vulnerabile din raion.
4	Analiza impactului de reglementare
	Proiectul de decizie este elaborat în scopul reglementării raporturilor juridice privind transmiterea în locațiune a locuințelor sociale aflate în proprietatea publică a raionului Cahul, precum și stabilirii unui mecanism clar, echitabil și transparent de calcul al taxei pentru închirierea acestora: <ol style="list-style-type: none"> 1. Contractul de locațiune 2. Metodologia de calcul pentru închirierea locuințelor sociale.
5	Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ
	Proiectul de Decizie este vizat de către Serviciul juridic și resurse umane. În scopul respectării prevederilor Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional, proiectul deciziei este plasat pe pagina web oficială a Consiliului Raional www.cahul.md la directoriul Transparența decizională, secțiunea Proiecte de decizie.
6	Modul de incorporare a actului în cadrul normativ în vigoare
	Actul este întocmit în conformitate cu legislația în vigoare și impune abrogarea deciziilor Consiliului Raional 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” și nr.03/02-V din 17 septembrie 2020 „Cu privire la aprobarea formulei de calcul a plății pentru închirierea locuințelor sociale construite în cadrul Proiectului de construcție a locuințelor pentru păturile social/economic vulnerabile din raionul Cahul”.
7	Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ
	Pentru implementarea eficientă a prevederilor proiectului de decizie „Cu privire la aprobarea Contractului de locațiune și a metodologiei de calcul pentru închirierea locuințelor sociale amplasate pe adresa str. Nouă nr.1, satul Crihana Veche, raionul Cahul”, se impun următoarele măsuri: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Aplicarea contractului-tip de locațiune - care va fi utilizat în mod unitar pentru toate raporturile de închiriere a locuințelor sociale aflate în administrarea Consiliului Raional; ➤ Aplicarea metodologiei de calcul a chiriei - prin determinarea cuantumului taxei de închiriere pentru fiecare locuință în parte, în funcție de suprafață, valoarea bunului și coeficienții prevăzuți în metodologie.

Violina Mițăblîndă,
Șefă interimară, Direcția economie și atragerea investițiilor