



MUNICIPIUL CARACAL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

Str. Piata Victoriei Nr. 10, Caracal, 235200, jud. Olt, CIF 4395175

tel: 0249 511 384 | 0249 511 386 | fax: 0249 517 516

email: office@primariacaracal.ro



www.primariacaracal.ro

HOTĂRÂREA NR. 157/30.09.2026

REFERITOR LA: aprobarea Regulamentului privind criteriile, condițiile de eligibilitate și procedura de atribuire în regim de închiriere a locuințelor nZEB plus destinate tinerilor din municipiul Caracal, județul Olt

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr.90464/17.09.2026 al Primarului Municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate nr.90474/17.09.2026 al Serviciului Juridic, Administrare Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Caracal;
 - Prevederile Legii nr.114/1996 a locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile Legii nr.292/2011 a asistenței sociale, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile Ordonanței de urgență nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile H.G. nr. 193/2026 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ai societăților reglementate de Legea societăților nr.31/1990, companiilor și societăților naționale și ai regiilor autonome reglementate de Legea nr.15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale și pentru curțile și grădinile aferente suprafețelor locative;
 - Prevederile art.1772-1835 NCC;
 - Ordinul nr. 999/2022 emis de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, pentru aprobarea Ghidului specific – condiții de accesare a fondurilor europene aferente PNRR în cadrul apelurilor de proiecte PNRR/2022/Componenta C10-Fond Local, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile HCL nr.105/15.06.2022 referitor la participarea Municipiului Caracal în vederea solicitării unei finanțări nerambursabile în cadrul PNRR, Componenta C10 – Fondul Local, Investiția I.2 – Construirea de locuințe nZEB plus pentru tineri/ locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ, pentru proiectul „Construire ansamblu de locuințe nZEB plus pentru tineri în Municipiul Caracal”;
 - Raportul informării și consultării publicului nr. 92830/29.09.2026;
 - Prevederile art. 129 alin. 1, alin. 2 lit.c și d) coroborat cu alin.7 lit.q, alin.8 lit.b, art. 139 alin. 3 lit. g, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Avizul Comisiei pentru activități juridice, disciplină, muncă, cereri, sesizări a Consiliului Local al Municipiului Caracal;
- În temeiul** art. 196 alin. 1 lit. a și art. 197 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1. Se aprobă Regulamentul privind criteriile, condițiile de eligibilitate și procedura de atribuire în regim de închiriere a locuințelor nZEB plus destinate tinerilor din municipiul Caracal, județul Olt, conform anexei, parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2. Se împuternicește Primarul Municipiului Caracal să nominalizeze prin dispoziție membrii comisiei de analiză a cererilor pentru repartizarea locuințelor nZeb plus, comisiei de soluționare a contestațiilor și membrii comisiilor care vor efectua anchetele sociale la domiciliul/reședința solicitanților.

ART. 3. Prezenta hotărâre poate fi contestată la instanța de contencios administrativ competentă conform prevederilor Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

ART. 4. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Olt, Primarului Municipiului Caracal, Serviciului Juridic, Administrare Patrimoniu, Direcției Economice din cadrul Primăriei municipiului Caracal.



CONTRASEMNEAZĂ
PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL,
RĂDESCU VIOREL EMIL

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi pentru

REGULAMENT
privind criteriile, condițiile de eligibilitate și procedura de atribuire în regim de închiriere a
locuințelor nZEB plus destinate tinerilor din
municipiul Caracal, județul Olt

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE ȘI CADRUL LEGAL

Art. 1. Prezentul Regulament stabilește cadrul general, condițiile de eligibilitate, ~~procedura de~~ evaluare și normele de atribuire prin închiriere a locuințelor de tip nZEB plus (clădiri cu consum de energie aproape egal cu zero) destinate tinerilor din municipiul Caracal.

Art. 2. Prezentul Regulament este elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative în vigoare:

- a) Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- b) H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- c) Legea nr. 292/2011 a asistenței sociale, cu modificările și completările ulterioare;
- d) O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- e) H.G. nr. 193/2026 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ai societăților reglementate de Legea societăților nr.31/1990, companiilor și societăților naționale și ai regiilor autonome reglementate de Legea nr.15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale și pentru curțile și grădinile aferente suprafețelor locative;
- f) O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- g) Ordinul nr. 999/2022 emis de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, pentru aprobarea Ghidului specific – condiții de accesare a fondurilor europene aferente PNRR în cadrul apelurilor de proiecte PNRR/2022/Componenta C10-Fond Local, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 3. Principiile aplicabile în procedura de atribuire sunt:

- a) **principiul obiectivului major (eficiență energetică și sustenabilitate)** – asigurarea calității vieții prin costuri reduse de exploatare și sprijinirea incluziunii sociale prin diminuarea riscului de sărăcie energetică. Realizarea locuințelor nZEB plus pentru tineri în vederea închirierii, constituie un obiectiv major de interes național și local al administrației centrale (Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației) și al administrației publice locale, datorită reducerii drastice a consumului de energie din surse convenționale și totodată a creșterii calității vieții prin asigurarea unui confort termic superior, a calității aerului interior și a unei izolații fonice superioare;
- b) **principiul egalității și nediscriminării** - accesul liber și neîngrădit pentru toți tinerii și categoriile vulnerabile din comunitate în vârstă de 18 - 35 ani;
- c) **principiul transparenței** – evaluarea dosarelor pe baza grilei de punctaj aprobate prin HCL și publicarea listelor de priorități.

Art. 4. În sensul prezentului Regulament, termenii de mai jos au următoarele semnificații:

Clădire nZEB (Nearly Zero Energy Building): clădire cu o performanță energetică extrem de ridicată, al cărei consum de energie este aproape de zero și este acoperit într-o pondere majoritară din surse regenerabile;

Tineri – persoane majore cu vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani la data depunerii cererii.

Locuință – construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;



Familie – soțul, soția și copiii care locuiesc și se gospodăresc împreună precum și cei care se află în uniune consensuală;

Familie monoparentală - familia formată dintr-o persoană singură (văduv/ă, divorțat/ă, necăsătorit/ă) și copiii în vârstă de până la 18 ani aflați în întreținere și care locuiesc împreună cu aceștia;

Copil - copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul adoptat/precum și copilul încredințat unuia dintre soți, dat în plasament familial, sau pentru care s-a instituit tutela sau curatela.

Persoană cu handicap - persoană căruia mediul social, neadaptat deficiențelor fizice, senzoriale, psihice, mentale și/sau asociate, o împiedică total sau le limitează accesul cu șanse egale la viața societății necesitând măsuri de protecție în sprijinul integrării și incluziunii sociale astfel cum sunt definite în art.2, alin (1) din Legea nr.448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Grup vulnerabil / persoane în risc social: – Persoane sau familii ale căror venituri, stare de sănătate sau situație locativă le expun riscului de excluziune socială, conform prevederilor art. 6 lit. p) din Legea nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, *“grupul vulnerabil desemnează persoane sau familii care sunt în risc de a-și pierde capacitatea de satisfacere a nevoilor zilnice de trai din cauza unor situații de boală, dizabilitate, sărăcie, dependență de droguri sau de alcool ori a altor situații care conduc la vulnerabilitate economică și socială”*.

Sunt situații de vulnerabilitate:

- veniturile proprii nu sunt suficiente pentru asigurarea unui trai decent și mediu sigur de viață;
- nu au locuință și nici posibilitatea de a-și asigura condițiile de locuit pe baza resurselor proprii.

Apartenența la grupul vulnerabil se dovedește prin documente eliberate de către autorități, după caz, alte categorii de persoane juridice cu competențe în domeniu, după cum urmează:

- a) pentru persoanele care se află în sistemul de protecție a copilului sau provin din acest sistem, hotărârea comisiei pentru protecția copilului sau, după caz, hotărârea instanței prin care a fost dispusă măsura de protecție specială, conform prevederilor Legii nr. 272/2004 privind protecția și promovarea drepturilor copilului, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- b) pentru persoanele din familiile beneficiare de venit minim de incluziune potrivit prevederilor Legii nr. 196/2016 privind venitul minim de incluziune, cu modificările și completările ulterioare, copia deciziei pentru plată a directorului executiv al Agenției județene pentru plăți și inspecție socială, sau talonul de plată;
- c) pentru persoanele care fac parte din familii beneficiare de componenta venitului minim de incluziune reprezentată de ajutorul pentru familia cu copii potrivit prevederilor Legii nr.196/2016 privind venitul minim de incluziune, cu modificările și completările ulterioare, copia deciziei pentru plată a directorului executiv al Agenției județene pentru plăți și inspecție socială, sau talonul de plată;
- d) pentru persoanele cu handicap beneficiare ale prevederilor Legii nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare, copia certificatului de încadrare în grad de handicap, emis de comisiile de evaluare de la nivel județean sau al sectoarelor municipiului București;
- e) pentru orice altă persoană aflată în situație de risc de a-și pierde capacitatea de satisfacere a nevoilor zilnice de trai, se va prezenta adeverința eliberată de AJOFM din care să rezulte că beneficiază de șomaj și/sau efectuarea anchetei sociale de către Direcția Asistență Socială din cadrul Primăriei Municipiului Caracal.
- f) acte justificative privind veniturile familiei;
- g) declarație autenticată (NOTARIALĂ) a titularului cererii de locuință și celorlați membrii majori ai familiei acestuia-soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia din care să rezulte că nu dețin și nu au deținut o locuință în proprietate și/sau să nu fie/să nu fi fost beneficiarul unei alte locuințe cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale, sau a unității în care își desfășoară activitatea;

Criteriu: ordine de prioritate avută în vedere pentru ierarhizarea solicitanților de locuințe nZEB plus pentru tineri;

Lista solicitanților care au acces la locuință – lista întocmită de către comisia de analiză în urma stabilirii dosarelor ai căror titulari de cereri se încadrează în prevederile capitolului II (Verificare condiții generale de eligibilitate);

Lista de priorități – lista întocmită de către comisia de analiză în urma acordării punctajului pe baza prevederilor Anexei III (Calculul punctajului pe baza grilei de evaluare) în ordinea de crescătoare a punctajului obținut de către cei aflați pe lista solicitanților care au acces la locuință;

Lista de repartitie - lista întocmită de către comisia de analiză pe baza Listei de priorități, în funcție de numărul locuințelor nZEB;

Contract de închiriere – actul juridic prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței.



CAPITOLUL II. CRITERII DE ELIGIBILITATE ȘI CATEGORII PRIORITARE

Art. 5. (1) Solicitanții (tinerii beneficiari) au acces la locuințele nZEB plus dacă îndeplinesc **cumulativ** următoarele condiții generale de eligibilitate:

- a) provin dintr-un grup vulnerabil din municipiul Caracal;
- b) au domiciliul sau reședința pe raza Municipiului Caracal;
- c) au vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani la data depunerii cererii;
- d) venitul net lunar pe membru de familie sub salariul mediu net lunar pe economie din ultimul Buletin Statistic Lunar/comunicat al INS existent la data depunerii cererii;
- e) titularul și ceilalți membri ai familiei nu dețin și nu au deținut în proprietate o locuință (*cu excepția cotelor-părți succesorale indisponibile sau a locuințelor pierdute în urma unui partaj judiciar*);
- f) trăiesc în prezent în condiții de locuire precare/supraaglomerare.
- g) titularul și ceilalți membri ai familiei nu înregistrează obligații fiscale restante la bugetul local;

(2) Beneficiază de repartizarea unei locuințe pentru tineri construite la standard nZEB plus **exclusiv** solicitanții care au statut de familie la data depunerii cererii și la data repartizării efective.

Art. 6. Situații specifice de vulnerabilitate și categorii prioritare

(1) Persoane și familii care trăiesc în prezent în condiții de locuire precare/supraaglomerare:

a) **locuire precară:** persoane sau familii care locuiesc în spații fără utilități sau dotări edilitare corespunzătoare, spații improvizate, spații aflate în stare degradată ori spații deținute fără un titlu locativ stabil și sigur;

b) **Supraaglomerare locativă:** familiile (formate din soț, soție și/sau copii) care locuiesc împreună cu părinții, socrii sau alte rude într-un spațiu în care suprafața locuibilă ce revine fiecărui membru al gospodăriei este sub normele minimale prevăzute de Legea nr. 114/1996 (sub 18 mp/persoană).

(2) Situații de boală, dizabilitate și afecțiuni medicale grave:

a) solicitanții sau membrii de familie (inclusiv copiii) încadrați în grad de handicap (grav, accentuat, mediu sau ușor) potrivit Legii nr. 448/2006, persoane aflate în incapacitate temporară sau permanentă de muncă din cauze medicale, ori persoane aflate în îngrijirea unor asistenți personali;

b) familiile care au în întreținere copii sau alți membri afectați de boli cronice grave ori copii cu Cerințe Educaționale Speciale (CES), care necesită costuri medicale/recuperatorii ridicate ce le afectează grav capacitatea de satisfacere a nevoilor zilnice de trai.

(3) Persoane din alte categorii sociale cu vulnerabilitate ridicată:

a) tinerii care provin din sistemul de protecție specială a copilului (centre de plasament, case de tip familial, tutelă, plasament familial) și care au împlinit vârsta de 18 ani;

b) persoanele aflate în risc iminent de adăpostire precară/evacuare forțată.

(3) Alte situații specifice care conduc la vulnerabilitate economică și socială:

Conform ipotezei legale de completare, sunt asimilate situațiilor de vulnerabilitate socială și locativă și următoarele cazuri:

a) **Familii monoparentale:** familiile monoparentale rezultate din decesul unuia dintre soți, din divorț sau prin separare în fapt, precum și părinții singuri care cresc minori primesc un regim de protecție specială pentru asigurarea stabilității sociale și emoționale a copiilor.

b) **Statut familial: divorț / separare în fapt:** persoane divorțate sau separate care au copii în întreținere ori care, din cauza lipsei resurselor financiare, au fost nevoite să se retragă ca tolerate în spațiul părinților, socrilor, altor rude ori al altor terțe persoane;

c) **Instabilitate locativă / lipsă de adăpost stabil:** persoane care locuiesc ca tolerate, aflate sub riscul permanent al pierderii spațiului de locuit.

CAPITOLUL III. PROCEDURA DE DEPUNERE, ANALIZĂ ȘI EVALUARE A DOSARELOR

Art. 7. Dosarul de solicitare se depune la Registratura Primăriei Municipiului Caracal și conține documentele prevăzute în **Anexa nr. 2**.

Art. 8. (1) Evaluarea și punctarea dosarelor se efectuează de către Comisia de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor nZEB plus, numită prin Dispoziție de către Primarul Municipiului Caracal.

(2) În realizarea obiectului său de activitate, Comisia are următoarele atribuții principale:

- a) verificarea și analizarea dosarelor depuse de către solicitanți;
- b) verificarea îndeplinirii condițiilor de eligibilitate și a dovezilor anexate;
- c) aplicarea grilei de punctaj prevăzută în Anexa nr. 3 la prezentul Regulament;
- d) întocmirea proceselor-verbale ale ședințelor de lucru;
- e) întocmirea listei cu solicitanții care doresc o locuință de tip nZEB plus;
- f) întocmirea listei de priorități a solicitanților îndreptățiți să primească o locuință de tip nZEB plus;
- g) întocmirea listei de repartizare a locuințelor pentru tineri nZEB plus și formularea de propuneri privind alocarea spațiului după criteriile prevăzute;
- h) înaintarea listelor prevăzute la lit. e), lit. f) și lit. g) Consiliului Local al Municipiului Caracal în vederea aprobării.

(3) În aplicarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2), Comisia va analiza situațiile speciale locative și socio-economice ale solicitanților după cum urmează:

a) Evaluarea stării de supraaglomerare / spațiu insuficient:

a1) - suprafața locuibilă ce revine fiecărei persoane se calculează prin raportarea suprafeței locuibile totale a locuinței (suprafața dormitoarelor și a camerei de zi) la numărul total de persoane care au domiciliul sau reședința efectivă la acea adresă și care gospodăresc în comun.

a2) - în cazul familiilor formate din 4 persoane (de exemplu: ambii soți și 2 copii) care locuiesc în același imobil/apartament împreună cu părinții/socrii sau alte rude, la calculul suprafeței locuibile/persoană se vor lua în calcul toate persoanele stabilite în acel spațiu.

a3) - dacă în urma calculului rezultă o suprafață locuibilă mai mică de 18 mp/persoană, spațiul locativ se încadrează oficial în categoria „spațiu insuficient / supraaglomerat”, acordându-se punctajul corespunzător prevăzut în Grila de punctaj.

b) Evaluarea situației familiei în care unul dintre soți nu are loc de muncă / nu realizează venituri:

b1) - lipsa calității de salariat sau lipsa veniturilor proprii ale unuia dintre soți nu constituie motiv de respingere a dosarului, cu condiția ca titularul cererii să fie încadrat în muncă și să realizeze venituri eligibile.

b2) - soțul/soția care nu realizează venituri va fi luat/ă în calcul la stabilirea numărului total de membri ai familiei în vederea determinării venitului mediu net lunar pe membru de familie.

b3) - pentru dovedirea lipsei veniturilor, Comisia va solicita: adeverință de la organul fiscal teritorial (ANAF) privind veniturile impozabile, adeverință eliberată de AJOFM (privind calitatea de persoană în căutarea unui loc de muncă/șomer) și o declarație pe propria răspundere dactilografiată/autenticată.

b4) - situația soțului/soției aflat/e în concediu pentru creșterea copilului (CCC) este asimilată vechimii în muncă și se evaluează pe baza indemnizației legale aferente.

b5) - pentru dovedirea obligațiilor fiscale către bugetul local: adeverință de la organul fiscal.

(4) În exercitarea atribuțiilor de evaluare, Comisia întocmește și își asumă prin semnătură următoarele documente administrative:

a) *Procesul-verbal al ședinței de lucru*, în care se consemnează detaliat modul de verificare a fiecărui dosar, calculele efectuate privind suprafața locuibilă/persoană și venitul net pe membru de familie, precum și eventualele opinii separate;

b) *Fișa de calcul individuală (Anexa nr. 4)* pentru fiecare dosar eligibil analizat;

c) *Listele prevăzute la alin. (2) lit. e), f) și g)*, organizate în ordinea descrescătoare a punctajelor obținute.

(5) Comisia de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor pentru tineri de tip nZEB plus se va întruni ori de câte ori va fi necesar. Convocarea membrilor comisiei și pregătirea dosarelor care vor fi analizate în cadrul ședinței se va face de către secretarul comisiei.





(6) Comisia prevăzută la alin. (1) funcționează valabil în prezența a cel puțin 2/3 din membrii săi, iar deciziile se iau cu votul majorității celor prezenți.

(7) Fiecărui dosar eligibil i se aplică Grila de punctaj prevăzută în Anexa nr. 3, întocmindu-se Fișa de calcul (Anexa nr. 4).

Art. 9. (1) În baza punctajelor rezultate, Comisia întocmește listele prevăzute la art. 8 și se poate supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Caracal.

(2) Listele aprobate se afișează la sediul Primăriei Municipiului Caracal și pe pagina de internet în termen de 10 zile de la adoptare.

(3) Contestațiile se pot depune în termen de 24 de ore de la afișare și se soluționează de către Comisie în termen de 24 de ore.

(4) Lista de priorități prevăzută la art. 8 alin. (2) lit. f) se reface și se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Caracal ori de câte ori o locuință de tip nZEB plus devine vacantă și eliberată de drept sau de fapt, devenind astfel disponibilă pentru atribuire.

(5) În vederea refacerii Listei de priorități prevăzută la art. 8 alin. (2) lit. f) la apariția unei locuințe vacante, Comisia va proceda la reevaluarea solicitărilor existente în evidență și la actualizarea punctajelor pe baza documentelor doveditoare privind schimbările intervenite în situația locativă, familială sau de venituri a solicitanților.

(6) Repartizarea locuinței devenite vacantă se va face strict în ordinea stabilită în noua Listă de priorități aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Caracal.

CAPITOLUL IV. ATRIBUIREA ȘI REGIMUL CONTRACTUAL

Art. 10. Repartizarea locuințelor nZEB plus se face prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Caracal, în ordinea strictă a Listei de priorități rămasă definitivă.

Art. 11. (1) În termen de 30 de zile de la comunicarea repartiției, beneficiarul are obligația:

- a) să semneze Contractul de închiriere (Anexa nr. 5);
- b) să semneze Procesul-verbal de predare-primire a locuinței;
- c) să inițieze procedurile de încheiere a contractelor individuale de utilități.

(2) Neîndeplinirea culpabilă a acestor obligații duce la pierderea repartiției și la alocarea locuinței următorului solicitant din listă.

Art. 12. (1) Contractul de închiriere se încheie pe o perioadă de 5 ani.

(2) Cuanțulm chiriei lunare se stabilește conform prevederilor legale speciale (Legea nr.114/1996, O.U.G. nr. 40/1999, H.G nr.193/2026 și Ghidului PNRR C10).

(3) Contractul poate fi reînnoit la expirare pe baza reevaluării menținerii condițiilor de venit și de eligibilitate.

(4) În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

(5) Constituie motiv de neprelungire a contractului de închiriere, la expirarea duratei acestuia, următoarele situații:

- a) neplata chiriei și a utilităților proprii și comune timp de două luni consecutiv;
- b) chiriașul, prin comportamentul său necorespunzător, deranjează în mod frecvent vecinii din imobil.
- c) primirea în spațiu a altor persoane decât cele declarate ca membre de familie (soțul, soția, copiii, părinții soților, precum și ginerii, nurorile și copiii acestora dacă locuiesc și gospodăresc împreună).

Art. 13. Interdicții stricte: locuințele nZEB plus nu se pot vinde, nu se pot subînchiria, nu se pot gaja.

CAPITOLUL V. ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 14. Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea termenului de 5 ani (dacă nu a fost prelungit), sau în caz de deces al titularului (cu posibilitatea preluării de către soț/descendenți dacă erau înscrși în contract).



Art. 15. (1) Rezilierea unilaterală din culpa chiriașului intervine în următoarele situații:

- a) neplata chiriei sau a utilităților pe o perioadă de 2 luni consecutive;
- b) subînchirierea sau cedarea folosinței spațiului către terți;
- c) producerea de stricăciuni grave imobilului sau instalațiilor;
- d) comportament care face imposibilă conviețuirea cu ceilalți locatari;
- e) chiriașul sau un membru al familiei dobândește o locuință în proprietate, a beneficiar de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe sau deține, în calitate de chiriaș, o altă locuință, din fondul locativ de stat, ulterior încheierii contractului de închiriere;
- f) neraportarea modificărilor privind veniturile sau componența familiei în termen de 30 de zile de la data apariției acestora;
- g) părăsirea locuinței de către chiriaș pe o perioadă mai mare de 90 zile fără notificarea prealabilă a proprietarului;

(2) În toate aceste cazuri chiriașul este obligat să predea locuința în termen de 30 de zile de la data notificării de reziliere.

(3) Prețul chiriei (chiria) și cheltuielile privind utilitățile, precum și reparațiile curente, de întreținere și stricăciunile provocate direct prin neglijență sau utilizare necorespunzătoare, sunt în sarcina chiriașului până la data predării efective a locuinței.

Art. 16. În caz de neplată a prețului chiriei, executarea silită se va face potrivit art.1798 NCC, chiriașul fiind obligat să achite chiria restantă, penalitățile de întârziere la plata chiriei.

Art. 17. (1) Municipiul Caracal, prin Serviciul Juridic, Administrare Patrimoniu, va verifica ori de câte ori este necesar îndeplinirea condițiilor de eligibilitate care au stat la baza închirierii locuinței nZEB plus pentru tineri, precum și starea de fapt a locuințelor închiriate, pe toată perioada de valabilitate a contractului de închiriere.

(2) Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice Municipiul Caracal, prin Serviciul Juridic, Administrare Patrimoniu – în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței nZEB plus pentru tineri (modificări venit, număr membrii, etc.). sub sancțiunea rezilierii contractului de locațiune.

Art. 18. Anterior expirării contractului cu cel puțin 30 zile, titularul contractului de închiriere care dorește să beneficieze în continuare de locuința nZEB plus, va depune la sediul Primăriei Municipiului Caracal – Compartimentul Relații Publice, cererea însoțită de adeverințe de venit și adeverințe din care rezultă plata la zi a utilităților.

CAPITOLUL VI. DISPOZIȚII FINALE

Art. 19. Prezentul Regulament poate fi modificat ori de câte ori este necesar prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Caracal.

Art. 20. Prezentul Regulament se completează cu reglementările legale în vigoare.

Art. 21. Anexele nr. 1 – nr. 5 fac parte integrantă din prezentul Regulament.



CĂTRE,
Primăria Municipiului Caracal

Subsemnatul(a) _____, născut(a) la data de _____ având actul de identitate seria _____ nr _____, eliberat de SPCLEP _____ la data de _____ C.N.P. _____ cu domiciliul în localitatea _____ județul _____, strada _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, chiriaș în locuință proprietate privată /tolerat în spațiu, la următoarea adresă: _____.

Starea civilă : _____

Număr de membri de familie _____ și alte persoane aflate în întreținere _____.

Sunt de profesie _____, cu locul de muncă în localitatea _____ la (instituția, societatea, unitatea) _____.

Prin prezenta, solicit să fiu luat în evidență pentru repartizarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii de tip nZEB plus.

Declar pe proprie răspundere că sunt de acord cu prelucrarea datelor mele, cu caracter personal de către funcționarii Primăriei Municipiului Caracal, în scopul soluționării problemelor formulate, în conformitate cu prevederile art.6, alin.(1) din Regulamentul (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016, privind protecția persoanelor fizice, în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor acte.

Precizez că prezentul consimțământ este liber exprimat și neechivoc, acordat de mine în deplină cunoștință de cauză.

Telefon _____

Data _____

Semnătura _____



DOCUMENTELE

ce se depun la dosarul de solicitare a locuinței nZEB plus pentru tineri, destinate închirierii

- Cerere tip;
- declarație autenticată (NOTARIALĂ) a titularului cererii de locuință și celorlalți membrii mai mari ai familiei acestuia-soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia în care să rezulte că nu dețin și nu au deținut o locuință în proprietate și/sau să nu fie/să nu fi fost beneficiarul unei alte locuințe cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale, sau a unității în care își desfășoară activitatea;

NOTA: *în declarația notarială se va menționa modul de locuire în prezent, adresa imobilului unde locuiește titularul cererii împreună cu familia sa, se va menționa suprafața locuibilă a imobilului și numărul de persoane ce locuiesc în spațiul respectiv;*

- adeverințe de venit cu venitul net realizat în ultimele 12 luni, pentru fiecare membru al familie angajat,
- cupoane de pensie, sau extras de cont;
- cupoane de alocații, alocații suplimentare și/sau burse pentru copii (daca este cazul), sau extras de cont;
- cupoane indemnizație de șomaj, respectiv venit minim de incluziune (daca este cazul), sau extras de cont;
- documente justificative privind alte venituri;
- document justificativ privind lipsa obligațiilor fiscale către bugetul local;
- acte doveditoare din care să rezulte că solicitantul provine din instituții de ocrotire socială) – dacă este cazul;
- acte doveditoare privind înscrierea într-o instituție de învățământ pentru copiii de peste 7 ani;
- acte doveditoare privind adopția - dacă este cazul;
- hotărâri judecătorești definitive (dacă este cazul);
- certificat de deces (dacă este cazul).

COPIE DUPĂ:

- cartea de identitate a tuturor membrilor familiei;
- certificatul de căsătorie;
- certificatele de naștere ale copiilor;
- copia certificatului de încadrare în grad de handicap;
- ultima diplomă de studii și/sau de pregătire profesională;
- contract de închiriere cu locatorul pt. persoanele care locuiesc în locuințe proprietate privată, înregistrat la ANAF, din care să reiasă durata contractului;
- actele de proprietate sau a celor care atestă dreptul de folosire legală a spațiului unde titularul cererii și familia acestuia locuiesc (Contract de vânzare- cumpărare, contract de închiriere înregistrat la organele fiscale. certificat de moștenitor, contract de donație. contract de comodat. etc.)
- **NOTA:** Pentru persoanele majore care nu lucrează se depune declarație de la ANAF.



GRILĂ DE PUNCTAJ

pe baza Criteriilor de ierarhizare pentru evaluarea cererilor și stabilirea ordinii de prioritate în repartizarea locuințelor nZEB plus destinate tinerilor din municipiul Caracal

Nr. crt.	Criteriu de evaluare	Categorie / Situație eligibilă	Punctaj acordat
1.	Criteriul locativ și situații speciale de risc locativ	a) contract închiriere (încheiat cu minim 1 an anterior depunerii cererii, înregistrat la ANAF)	10 p
		b) contract închiriere (încheiat cu minim 6 luni anterior depunerii cererii, înregistrat la ANAF)	5 p
		c) contract închiriere (încheiat între 1 luna - 6 luni anterior depunerii cererii, înregistrat la ANAF)	1 p
		d) contract închiriere (încheiat sub 1 luna anterior depunerii cererii, înregistrat la ANAF)	0 p
2.	Supraaglomerare/densitatea locuirii	e) tolerat	5 p
		Suprafata utila/persoana	
		a) Sub 6 mp/persoana	15 p
		b) între 6-12 mp/persoana	10 p
		c) între 12-18 mp/persoana	5 p
		d) peste 18 mp/persoana	0 p
3.	Nivelul veniturilor și vulnerabilitatea economică	a) venitul mediu net lunar pe membru de familie între salariul minim net pe economie și salariul mediu net pe economie comunicat de INS	15 p
		b) venitul mediu net lunar pe membru de familie sub nivelul salariului minim net pe economie	10 p
4.	Criteriul social și al stării civile	a) tineri provenind din sistemul de protecție a copilului / plasament	15 p

Nr. crt.	Criteriu de evaluare	Categorie / Situație eligibilă	Punctaj acordat
		b) familie monoparentală	10 p
		c) familie (soț și soție, cu sau fără copii)	6 p
5.	Situații medicale și îngrijire	a) persoane cu handicap (grad. grav sau accentuat)	10 p
		b) copii cu Cerințe Educaționale Speciale (CES) sau membri cu boli cronice grave	6 p
6.	Numărul de copii în întreținere	a) 1 copil	5 p
		b) 2 copii	10 p
		c) 3 copii sau mai mulți	15 p
7.	Nivelul de studii	a) titularul are studii superioare	15 p
		b) titularul este student sau urmează/finalizat un program de studii postliceale	10 p
		c) titularul a absolvit liceul cu diploma de BAC	3 p
		d) titularul a absolvit învățământul general obligatoriu	1 p
8.	Echiparea cu utilități	Punctajul în cadrul acestei categorii se realizează prin adunarea punctelor detaliate mai jos:	5 p
		a) fără curent electric	1 p
		b) fără apa	1 p
		c) fără canal	1 p
		d) fără grup sanitar	1 p
		e) fără gaze	1 p

Notă:

1. Punctajul de la Criteriul 1 (Suprafața locuibilă) se acordă prin raportarea suprafeței locuibile totale (suprafața dormitoarelor și a camerei de zi) a spațiului locativ actual la numărul de persoane care au domiciliul sau reședința efectivă la acea adresă, în cazul persoanelor tolerate.
2. Punctajele prevăzute în cadrul Criteriilor 4 și 5 nu se cumulează între ele în interiorul aceluiași criteriu, aplicându-se opțiunea/sub-punctul cel mai avantajos pentru solicitant.
3. Punctajele obținute de la Criteriile 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 și 8 se cumulează între ele.

- 
4. La evaluarea criteriului 5 situații medicale și îngrijire, se va puncta fiecare membru al familiei persoană cu handicap (grad grav sau accentuat) sau CES.
 5. Solicitanții care dețin un certificat de handicap grav sau accentuat sau care au în întreținere o persoană cu handicap grav sau accentuat li se vor repartiza, în ordinea punctajului, locuințele cu această destinație, în limita fondului disponibil. În situația în care numărul solicitanților eligibili depășește numărul locuințelor disponibile cu această destinație, acestora li se pot repartiza unități locative care nu au destinația sus menționată în ordinea punctajului.
 6. La evaluarea criteriului 7 nivelul de studii se vor puncta studiile cele mai favorabile dintre soți (de exemplu: dacă soțul, titularul cererii, are studii medii și soția studii superioare nu se dau puncte pentru ambele diplome, punctându-se studiile superioare).
 7. La evaluarea criteriului 8 echiparea cu utilități punctele acordate se cumulează.
 8. Beneficiarii repartițiilor locuințelor nZeb plus au dreptul să opteze pentru o suprafață locativă mai mică decât cea prevăzută în Legea nr.114/1996.
 9. În caz de egalitate de punctaj între doi sau mai mulți solicitanți, departajarea se face în funcție de în funcție de numărul de copii în întreținere. Dacă egalitatea persistă, are prioritate solicitantul cu venitul mediu net lunar pe membru de familie cel mai mare.
 10. Repartizarea locuințelor nZeb plus se va face în baza listei de repartiție întocmită de către comisia de analiză pe baza listei de priorități, în ordinea descrescătoare a punctajului obținut de solicitanți corelat cu opțiunile exprimate de aceștia, în limita fondului disponibil.
 11. Titularul cererii trebuie să aibă între 18-35 de ani la data depunerii cererii.
 12. Cu privire la copiii de peste 7 ani se vor lua în calcul doar copiii înscrși într-o instituție de învățământ organizată conform legii.
 13. Prin uniune consensuală se înțeleg cuplurile fără copii atunci când partenerii au același domiciliu și cuplurile cu copii dacă din ancheta socială reiese că partenerii locuiesc împreună și au același domiciliu.
 14. În situația în care în urma repartizării, rămân unități locative destinate persoanelor cu handicap nerepartizate, acestea se vor repartiza familiilor care nu au în componență persoane cu handicap.

FISA DE CALCUL
A PUNCTAJULUI CARE STĂ LA BAZA ÎNTOCMIRII LISTEI DE PRIORITATE PENTRU
REPARTIZAREA LOCUINTELOR nZEB PLUS DESTINATE
TINERILOR DIN MUNICIPIUL CARACAL

**I. DATE IDENTIFICARE SOLICITANT**

- Nume și prenume solicitant: _____
- CNP: _____
- Domiciliul / Reședința actuală: _____
- Cerere de înregistrare nr.: _____ / Data: _____
- Componența familiei: _____ persoane (titular + soț/soție + _____ copii minori + alți dependenți)

II. VERIFICARE CONDIȚII GENERALE DE ELIGIBILITATE (Art. 5 din Regulament)

Nr. crt.	Condiție de eligibilitate (Art. 5)	Îndeplinit / Neîndeplinit	Document justificativ anexat
1.	Încadrarea într-o categorie de grup vulnerabil din municipiul Caracal (Art. 5 lit. a)	☐ DA / ☐ NU	acte doveditoare/anchetă socială (după caz)
2.	Domiciliul/reședința (Art.5 lit.b)	☐ DA / ☐ NU	Copie CI
3.	Vârsta cuprinsă între 18 și 35 ani la data depunerii cererii (Art. 5 lit. c)	☐ DA / ☐ NU	copie C.I.
4.	Venit net lunar / membru sub salariul mediu net lunar pe economie (Art. 5 lit. d)	☐ DA / ☐ NU	adeverințe venituri / declarații fiscale
5.	Nu deține și nu a deținut în proprietate o locuință în municipiul Caracal (Art. 5 lit. e)	☐ DA / ☐ NU	declarație notarială
6.	Trăiește în prezent în condiții de locuire precare / supraaglomerare (Art. 5 lit. f)	☐ DA / ☐ NU	acte spațiu / schiță locuință / declarație pe proprie răspundere / anchetă socială (după caz)
7.	Nu înregistrează obligații fiscale restante la bugetul local (Art.5 lit.g)	☐ DA / ☐ NU	certificat fiscal
8.	Solicitanții au statut de familie la data depunerii cererii și la data repartizării efective (Art.5 alin.2)	☐ DA / ☐ NU	certificat de căsătorie, CI, anchetă socială

NOTĂ ELIMINATORIE: Dacă cel puțin una dintre condițiile de mai sus este bifată cu „NU”, cererea este declarată **NEELIGIBILĂ** și nu se mai procedează la calcularea punctajului.

III. CALCULUL PUNTAJULUI PE BAZA GRILEI DE EVALUARE (Anexa nr. 3)

Nr. crt.	Criteriul de evaluare (Art. 6)	Sub-criteriu / Situație încadrată	Punctaj Maxim	Punctaj Acordat
1.	Criteriul locativ și situații speciale de risc locativ	a) contract închiriere (încheiat cu minim 1 an anterior depunerii cererii, înregistrat la ANAF) b) contract închiriere (încheiat cu minim 6 luni anterior depunerii cererii, înregistrat la ANAF) c) contract închiriere (încheiat între 1 luna - 6 luni anterior depunerii cererii, înregistrat la ANAF) d) contract închiriere (încheiat sub 1 luna anterior depunerii cererii, înregistrat la ANAF) e) tolerat	10 p	 _____
2.	Supraaglomerare /densitatea locuirii	Suprafata utila/persoana a)Sub 6 mp/persoana b)între 6-12 mp/persoana c)între 12-18 mp/persoana d)peste 18 mp/persoana	15 p	_____
3.	Nivelul veniturilor și vulnerabilitatea economică	a) venitul mediu net lunar pe membru de familie sub nivelul salariului minim net pe economie b) venitul mediu net lunar pe membru de familie între salariul minim net și salariul mediu net pe economie comunicat de INS	15 p	_____
4.	Criteriul social și al stării civile	a) tineri provenind din sistemul de protecție a copilului / plasament b) familie monoparentală c) familie (soț și soție, cu sau fără copii)	15 p	_____
5.	Situații medicale, de dependență și îngrijire	a) persoane cu handicap (grad grav sau accentuat) b) copii cu Cerințe Educaționale Speciale (CES) sau membri cu boli cronice grave	10 p	_____

Nr. crt.	Criteriul de evaluare (Art. 6)	Sub-criteriu / Situație încadrată	Punctaj Maxim	Punctaj Acordat
6.	Numărul de copii în întreținere	a) 1 copil b) 2 copii c) 3 copii sau mai mulți	15 p	
7.	Nivelul de studii	a) titularul are studii superioare b) titularul este student sau urmează/finalizat un program de studii postliceale c) titularul a absolvit liceul cu diploma de BAC d) titularul a absolvit învățământul general obligatoriu	15 p	_____
8.	Echiparea cu utilități	Punctajul în cadrul acestei categorii se realizează prin adunarea punctelor detaliate mai jos: a) fără curent electric b) fără apa c) fără canal d) fără grup sanitar e) fără gaze	5 p	_____
TOTAL	PUNCTAJ GENERAL REALIZAT	<i>(Suma punctajelor obținute la Criteriile 1 - 8)</i>	MAX. 100 p	_____



IV. CRITERII DE DEPARTAJARE ÎN CAZ DE EGALITATE DE PUNCTAJ

1. Număr copii minori în întreținere: _____ copii
2. Venit mediu net lunar / membru de familie: _____ lei

V. CONCLUZIA COMISIEI DE EVALUARE

Solicitantul _____ este declarat ☐ **ELIGIBIL** / ☐ **NEELIGIBIL**, obținând un punctaj total de _____ puncte și propus pentru înscrierea în Lista de priorități pe poziția _____.

Observații / Motivarea neeligibilității (dacă este cazul):

COMISIA DE EVALUARE:

Președinte: _____ (Semnătura) _____
 Membru: _____ (Semnătura) _____
 Membru: _____ (Semnătura) _____
 Membru: _____ (Semnătura) _____
 Membru: _____ (Semnătura) _____
 Secretar: _____ (Semnătura) _____

Data evaluării: _____ / _____ / 202....

**Contract-cadru de închiriere
pentru locuințele de tip nZEB plus destinate tinerilor**



CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. MUNICIPIUL CARACAL, cu sediul în municipiul Caracal, strada Piața Victoriei, nr. 10, județul Olt, cod fiscal....., reprezentat prin **Primar, Ion DOLDUREA**, în calitate de **PROPRIETAR**, pe de o parte,

și

2. Domnul/Doamna _____, cetățean român, posedând CI/BI seria _____ nr. _____, CNP _____, cu domiciliul/reședința în _____, în calitate de **CHIRAS (TITULAR AL**

CONTRACTULUI), pe de altă parte,

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere cu respectarea următoarelor clauze:

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului îl constituie închirierea locuinței de tip nZEB plus, aflată în proprietatea publică a Municipiului Caracal, situată în municipiul Caracal, strada _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, județul Olt, compusă din _____ camere de locuit cu o suprafață utilă de _____ mp., (cameră _____ mp., cameră _____ mp.), dependințe în suprafață de _____ mp. (baie cu WC _____ mp., bucătărie _____ mp., debara _____ mp., cămară _____ mp., hol _____ mp., balcon _____ mp.) folosite în exclusivitate și părți comune în suprafață de _____ mp. folosite în coproprietate.

Art. 2. Locuința prevăzută la art. 1 se dă în folosință chirașului și membrilor familiei acestuia, respectiv:

1. _____ – Soț / Soție (CNP: _____);
2. _____ – Copil (CNP: _____);
3. _____ – Copil (CNP: _____).

Art. 3. Predarea-primirea locuinței, a instalațiilor și obiectelor de inventar aferente se face pe bază de Proces-verbal de predare-primire, care se încheie între Proprietar și Chiraș și constituie Anexă la prezentul contract.

CAPITOLUL III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 4. (1) Durata închirierii este de _____ ani, începând cu data de _____ până la data de _____.

(2) Contractul poate fi prelungit succesiv la expirare, la solicitarea scrisă a chirașului depusă cu cel puțin 30 de zile înainte de data expirării, cu condiția reevaluării și reconfirmării de către chiraș a îndeplinirii condițiilor de eligibilitate stabilite prin Regulament.

CAPITOLUL IV. CHIRIA ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 5. (1) Chiria lunară aferentă locuinței închiriată este de _____ lei/lună.

(2) Chiria se datorează începând cu data de _____ și se achită lunar în numerar la casieria Primăriei Municipiului Caracal, până în ultima zi a lunii în curs sau prin virament bancar în contul proprietarului nr. _____ deschis la Trezoreria Caracal.

- (3) Pe durata contractului de închiriere, cuantumul chiriei se va putea modifica în următoarele situații:
- a. - modificări la nivelul venitului net lunar pe familie realizat de titularul contractului și membrii familiei înscrși în contract;
 - b. - modificări ale cuantumului chiriei prin acte normative emise de către autoritatea legislativă;
 - c. - modificări ale tarifului de bază (lei/mp.) ca urmare a actualizării acestuia conform actelor normative emise în acest sens.
- (4) 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.
- (5) Lunar, chiriașii vor plăti 10% din valoarea chiriei cu titlul de fond de reparații după recepția finală.
- (6) În caz de neplată a prețului chiriei, executarea silită se va face potrivit art.1798 NCC, chiriașul fiind obligat să achite chiria restantă, penalitățile de întârziere la plata chiriei.

CAP. 5 CONDIȚII DE PREDARE/ PRELUARE A LOCUINȚELOR

Art. 6 (1) După alocarea locuinței se întocmește un proces-verbal de predare-primire în care se consemnează starea locuinței dar și a bunurilor aferente, întocmit de compartimentul de specialitate din cadrul UAT Municipiul Caracal și semnat de ambele părți.

(2) Pe același proces-verbal se menționează starea locuinței și în cazul eliberării.

(3) După efectuarea lucrărilor de igienizare/ reparații/ curățenie, dacă este cazul, se vor opri sumele corespunzătoare din fondul de reparații.

Art. 7 (1) Preluarea de către compartimentul de specialitate din cadrul UAT Municipiul Caracal a locuinței în absența titularului contractului de locațiune se va realiza prin încheierea unui proces-verbal de constatare a bunurilor aflate în locuința deținută cu contract de închiriere astfel:

- Titularul contractului de închiriere va fi notificat în scris cu privire la faptul că în termen de cel mult 15 zile lucrătoare de la primire trebuie să fie prezent la adresa locuinței închiriate în vederea întocmirii procesului-verbal de predare a locuinței;

- în situația în care titularul contractului de închiriere nu va da curs notificării se va proceda la pătrunderea în locuință împreună cu un reprezentat al Poliției însoțit de reprezentantul UAT Municipiul Caracal și executorul judecătoresc.

(2) După încheierea procesului-verbal de constatare a bunurilor aflate în locuință, UAT Municipiul Caracal va asigura depozitarea bunurilor pentru perioade de maxim 2 luni.

CAPITOLUL VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 8. Obligațiile PROPRIETARULUI:

a) să predea chirașului locuința în stare normală de funcționare și folosință, pe bază de proces-verbal de predare-primire;

b) să asigure folosința liniștită și utilă a locuinței pe toată durata contractului;

c) să mențină în stare de funcționare elementele structurale și comune ale imobilului;

d) 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);

e) 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.);

f) să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite. Dacă, după încheierea contractului, se



ivește nevoia unor reparații care sunt în sarcina locatorului, reparațiile pot fi făcute de locatar cu acceptul scris al locatorului.

g) să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosință liniștită și utilă a bunului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stăpîni asemenea folosință.

Art. 9. Obligațiile CHIRĂȘULUI:

- a) să preia locuința pe bază de proces-verbal de predare-primire și să o folosească exclusiv cu destinația de locuință pentru sine și familia sa menționată la art. 2;
- b) să achite chiria la termenul stabilit la art. 5;
- c) să achite la zi și în mod integral toate cheltuielile de întreținere și utilități (energie electrică, apă-canal, salubritate, energie termică/management energetic nZEB, servicii comune etc.) suportând contravaloarea utilităților consumate;
- d) să contribuie la cheltuielile pentru iluminare, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum și la orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina lor;
- e) să respecte instrucțiunile tehnice specifice de exploatare a echipamentelor nZEB plus (sisteme de pompare căldură/panouri/ventilare cu recuperare de căldură) furnizate de către proprietar, fiind direct răspunzător pentru avariile cauzate din utilizarea necorespunzătoare și să achite lucrările de mentenanță la sistemele privind panourile fotovoltaice, solare și al pompelor de căldură;
- f) să efectueze reparațiile de întreținere curentă și zugrăvelile interioare ale spațiului închiriat;
- g) să nu aducă modificări constructive, structurale sau ale instalațiilor clădirii fără acordul prealabil scris al proprietarului și fără autorizațiile legale;
- h) dacă chiriașul dorește să îmbunătățească gradul de confort al locuinței închiriate, nu poate efectua lucrările respective decât cu acordul scris prealabil al proprietarului și fără să ridice vreo pretenție de despăgubiri de la proprietar la mutarea din locuința închiriată sau să invoce dreptul de retenție asupra îmbunătățirilor aduse;
- i) dacă chiriașul efectuează lucrările de îmbunătățiri fără acordul scris prealabil al proprietarului, acesta poate să ceară chiriașului fie aducerea bunului la starea inițială, fie plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;
- j) să NU subînchirieze, să NU cedeze folosința și să NU schimbe destinația spațiului locativ închiriat sub nicio formă, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului;
- k) să permită accesul reprezentanților împuterniciți ai proprietarului pentru inspectarea stării imobilului și a instalațiilor nZEB, cu o notificare prealabilă de 24 de ore;
- l) să restituie bunul în starea în care l-a primit, fiind prezumat că a primit bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare, potrivit destinației stabilite;
- m) să respecte normele P.S.I., să nu folosească sobe necorespunzătoare sau aparate electrice cu cabluri improvizate, respectiv cu puteri electrice mai mari decât parametri nominali ai siguranțelor de protecție, iar depozitarea combustibililor solizi se va face pe amplasamentele stabilite de către locatar.
- n) să comunice proprietarului, în termen de 30 de zile orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de locațiune;
- o) în cazul în care veniturile familiei nu se pot dovedi cu acte, titularul contractului este obligat să dea o declarație pe propria răspundere cu asumarea plății chiriei minime stabilite de lege;
- p) în cazul în care distruge din bunurile care fac parte din dotarea locuinței și sunt primite prin proces-verbal de predare-primire, locatarul are obligația să le înlocuiască cu bunuri de aceeași calitate și valoare.

CAPITOLUL VII. ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 9. Prezentul contract încetează:

- a) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu au convenit prelungirea acestuia;
- b) prin acordul scris al ambelor părți;
- c) prin denunțarea unilaterală de către Chiraș, cu o notificare prealabilă scrisă de minimum 30 de zile;
- d) în cazul decesului Chirașului (titularului), dacă membrii existenți ai familiei nu solicită și nu îndeplinesc condițiile legale pentru preluarea contractului;



Descendenții și ascendenții chiriașului au dreptul să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, în termenul de 30 de zile de la data decesului chiriașului, dacă sunt menționați în contract și dacă au locuit împreună cu chiriașul.

Soțul supraviețuitor continuă exercitarea dreptului său locativ propriu, dacă nu este desemnat în mod expres la acesta în termen de 30 de zile de la data decesului chiriașului.

Dacă ascendenții, descendenții sau soțul supraviețuitor au cerut continuarea contractului, aceștia vor desemna de comun acord persoana care semnează contractul de închiriere în locul chiriașului decedat, iar în caz de neînțelegere, desemnarea se face de către proprietar.

e) în termen de 30 de zile de la data părăsirii locuinței închiriate de către titularul contractului, chiriașul și familia acestuia urmând să fie evacuați din imobil.

Constatarea părăsirii locuinței se va face de către funcționari din cadrul Serviciului Juridic, Administrarea Patrimoniului prin întocmirea unui proces-verbal în acest sens.

Art. 10. Rezilierea de drept a contractului de către Proprietar (fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată) are loc în următoarele cazuri:

- a)** neachitarea chiriei sau a utilităților/cheltuielilor comune pe o perioadă de 2 luni consecutive;
- b)** subînchirierea sau cedarea folosinței spațiului către terțe persoane;
- c)** schimbarea destinației spațiului fără acordul scris al Proprietarului;
- d)** pricinuirea de stricăciuni grave locuinței, clădirii nZEB sau echipamentelor aferente din culpa Chiriașului ori a membrilor familiei sale;
- e)** evidențierea unor declarații false sau nesincere în dosarul de solicitare care a stat la baza acordării locuinței;
- f)** neocuparea locuinței pe o perioadă mai mare de 3 luni consecutive;
- g)** locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- h)** locatarul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- i)** neraportarea modificărilor privind veniturile sau componența familiei în termen de 30 de zile de la data apariției modificărilor;
- j)** chiriașul sau un membru al familiei dobândește o locuință în proprietate, a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe sau deține, în calitate de chiriaș, o altă locuință, din fondul locativ de stat, ulterior încheierii contractului de închiriere;
- k)** neraportarea modificărilor privind veniturile sau componența familiei în termen de 30 de zile de la data apariției acestora;

CAPITOLUL VIII. EVACUAREA DIN LOCUINȚĂ

Art. 10. Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și chiriașul este obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data execuției efective a hotărârii de executare.

CAPITOLUL IX. LITIGII ȘI DISPOZIȚII FINALE

Art. 11. Litigiile decurgând din executarea, modificarea sau încetarea prezentului contract se soluționează pe cale amiabilă. În caz de neînțelegere, litigiile vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente de pe raza Municipiului Caracal.

Art. 12. Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la expirarea termenului contractual sau la rezilierea acestuia, conform normelor legale în vigoare.

Art. 13. Modificarea oricărei clauze contractuale se poate face numai prin act adițional încheiat în scris și aprobat de ambele părți.

Art. 14. Chiriașul poate renunța la beneficiul locuinței în favoarea soției/soțului în caz de divorț.

Art. 15. Drepturile și obligațiile părților prevăzute în prezentul contract, se completează cu drepturile și obligațiile ce decurg pentru acestea din actele normative în vigoare.

Art. 16. Prezentul contract s-a încheiat astăzi, _____, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

**PROPRIETAR
MUNICIPIUL CARACAL
PRIMAR
ION DOLDUREA**

CHIRIAȘ



**DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV
ADRIAN NICOLAE IONESCU**

**AVIZAT
SERVICIUL JURIDIC,
ADMINISTRARE PATRIMONIU
ȘEF SERVICIU
RALUCA MIHAELA POPESCU**