

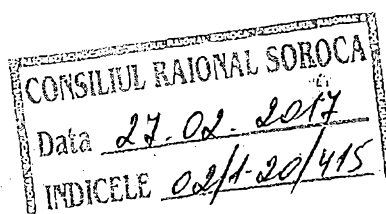
REPUBLICA MOLDOVA

CONSILIUL RAIONAL SOROCA

Dosar nr. 01-22 14/38

Documentele privind justificarea adoptării Deciziei Consiliului Raional Soroca
”Cu privire la aprobarea Contractului de locațiune în redacție nouă”

Data constituirii _____ 2017
Total file _____
Termen de păstrare - permanent



REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL RAIONAL SOROCA

DECIZIE

Cu privire la aprobarea Contractului de
locațiune în redacție nouă

Consiliul Raional Soroca întrunit în ședința ordinară pe data de 2017;
Luând în dezbateri:

- Expunerea de motive din Nota informativă la proiectul deciziei, prezentată de Secția Economie (nr.14 din 23.02.2017);

- Raportul de specialitate al Serviciului de Asistență Juridică (nr. ____ din ____ 2017);

Având în vedere:

- Avizul favorabil al Comisiei de specialitate pentru dezvoltarea socială, culturală, educație, sport și tineret ;

- Avizul favorabil al Comisiei de specialitate pentru buget, finanțe și administrarea patrimoniului;

- Avizul favorabil al Comisiei de specialitate pentru întrebări juridice și administrație publică;

În conformitate cu prevederile ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Dezvoltării Teritoriului nr.75 din 14.05.2014 „Cu privire la aprobarea Regulamentului cu privire la modul și condițiile de desfășurare a Proiectului de construcție a locuințelor pentru păturile social/economic vulnerabile II,

În temeiul:

- Art. 43 alin (1), lit. c), e) și h), art.46 din Legea nr.436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală,

DECIDE:

1. Se aprobă Contractul de locațiune în redacție nouă (anexa nr.1);
2. Se abrogă anexa nr.4 (Contractul de locațiune) al deciziei Consiliului Raional Soroca nr.11/12 din 13.12.2016.
3. Prezenta decizie se aduce la cunoștință publică prin publicarea pe site-ul oficial al consiliului raional www.soroca.org.md și, totodată se comunică prin transmiterea copiilor:
 - Oficiului Teritorial Soroca al Cancelariei de Stat a Republicii Moldova;
 - Președintelui Raionului Soroca;
 - Secției Economie;

Elaborat:

Galina Stavița, șef interimar al Secției Economie

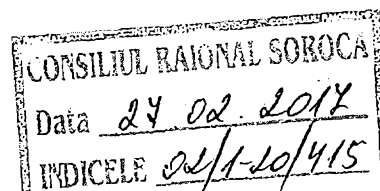
Coordonat:

Ghenadie Muntean, Președinte al raionului

Vladimir Nicuță, Vicepreședinte al raionului

Avizat

Stela Zabrian, secretar al onsiliului Raional



Nota informativă

la proiectul Deciziei „Cu privire la aprobarea Contractului de locațiune în redacție nouă”

Contractul de locațiune (anexa nr.4 la Regulamentul cu privire la modul și condițiile de desfășurare a Proiectului de construcție a locuințelor pentru paturile social/economic vulnerabile II) a fost aprobat prin decizia Consiliului Raional nr.11/12 din 13.12.2016.

În urma examinării adăugătoare la ședințele de lucru cu participarea Președintelui raionului, Vicepreședintelui raionului, consultări cu Serviciul Juridic, cu Serviciul Audit Intern a apărut necesitatea de a modifica și de a aproba Contractul de locațiune în redacție nouă.

Se propune spre aprobare decizia „Cu privire la aprobarea Contractului de locațiune în redacție nouă”



Galina Stavița
Șef-interimar al Secției Economie

nr. 14 din 23.02.2017.

Anexa nr.1 la decizia
nr. _____ din _____

CONTRACT DE LOCAȚIUNE Nr. _____

or. Soroca

„_____” _____ 2017

PĂRȚILE CONTRACTANTE

Consiliul Raional Soroca, IDNO 1007601010699, înregistrat la Camera Înregistrării de Stat al Republicii Moldova, cu sediul : or. Soroca, str. Ștefan cel Mare,5 în persoana Președintelui raionului Soroca dl Ghenadie Muntean, care activează în conformitate cu Legea nr.436-XVI din 28.12.2006 privind administrația publică locală numit în continuare „*Locatar*”;

pe de o parte și _____
a.n. _____, b/i _____ . c/p _____
domiciliat/ă _____,

beneficiar de locuințe în baza Deciziei Consiliul Raional Soroca nr _____ din „_____” _____ 2017 numit în continuare „*Locatar*”, pe de altă parte în continuare fiind numite împreună Părți, au convenit asupra fiecărui termen cât și asupra conținutului în ansamblu al prezentului contract de locațiune :

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

- 1.1. *Locatorul* transmite, iar *Locatarul* primește în temeiul Deciziei Consiliul Raional Soroca următoarele bunuri: apartamentul nr. _____ cu nr. Cadastral _____ cu suprafața de _____ m², amplasat la etajul _____ al blocului locativ nr. _____ din str. _____ or. _____ în conformitate cu actul de predare-primire al bunului închiriat (anexa nr.1 la prezentul contract) de numit în continuare Bun.
- 1.2. *Locatorul* se obligă să transmită, iar *Locatarul* să primească în folosință temporară bunurile, indicate în pct.1.1. al prezentului contract.
- 1.3. *Locatarul* se obligă să achite în favoarea *Locatorului* chiria și alte plăți prevăzute de prezentul contract.

II. CUANTUMUL CHIRIEI ȘI MODUL DE ACHITARE

- 2.1. Plata totală lunară pentru Bun constituie _____ lei, inclusiv plata pentru chirie _____ lei și plata pentru condominiu _____ lei (anexa nr.2).
- 2.2. Plata totală lunară se achită, prin virament, pentru luna precedentă până la data de 10 (zece) a lunii curente.
- 2.3. Plata totală lunară se achită de către *Locatar*, *Locatorului* la contul de decontare indicat în prezentul contract sau la altul, comunicat în prealabil de către *Locatar*.
- 2.4. Plata pentru energia electrică, apa și canalizare, gaz, salubritate și altele se va achita de *Locatar*, conform facturilor direct furnizorilor și nu este inclusă în calcul chiriei lunare.
- 2.5. Plata lunară pentru deservirea ascensorului, energia electrică pentru ascensor, casa scării, pompa de apă din subsol, constituie plata pentru condominiu, stipulată în pct.2.1. al prezentului contract.
- 2.6. Cuantumul plății totale și pentru condominiu poate fi modificat de către *Locatar* în cazul majorării cursului valutar, tarifelor, consumului de energie sau normelor de amortizare (uzură) reglementate de stat.

III. CONDIȚII SPECIALE PRIVIND FOLOSIREA BUNULUI ÎNCHIRIAT

- 3.1. *Locatarul* acceptă primirea Bunului din momentul semnării actului de primire-predare.
- 3.2. *Locatarul* nu este în drept să intervină în construcțiile portante și auxiliare, a Bunului schimbarea finisajului încăperilor, cât și intervenția, modificarea în rețelele ingineresti existente.

IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIUNILE LOCATORULUI

- 4.1. *Locatorul* transmite *Locatarului* Bunul în conformitate cu actul de predare-primire (anexa nr.1 la prezentul contract).
- 4.2. *Locatorul* nu este obligat să efectueze reparația capitală a Bunului.
- 4.3. *Locatorul* se obligă să primească Bunul la expirarea termenului prezentului contract în starea inițială, prin act de primire-predare.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

- 5.1. *Locatarul* se obligă să folosească Bunul exclusiv conform destinației stipulate în prezentul Contract, să-l întrețină în condiții funcționale, să nu comită acțiuni ce pot provoca deteriorarea sau distrugerea Bunului și a rețelelor ingineresti.
- 5.2 *Locatarul* este obligat să înregistreze contractul de locațiune la Oficiul Cadastral Teritorial Soroca în termen de 10 (zece) zile lucrătoare.
- 5.2 *Locatarul* să obligă să restituie Bunul *Locatorului* în aceeași stare în care l-a primit, luând în considerație uzura normală pe parcursul locațiunii prin act de predare-primire, în termen de 1(una) lună din ziua încetării locațiunii sau rezilierii anticipate a prezentului contract.
- 5.3. *Locatarul* se obligă să repare prejudiciul cauzat Bunului în termen de 10(zece) zile din ziua constatării acestuia.
- 5.4. *Locatarul* este obligat să plătească plata totală lunară pentru Bun și alte plăți prevăzute de prezentul contract în termenele și condițiile stabilite de prezentul contract.
- 5.5. *Locatarul* este obligat să asigure accesul liber în încăperile închiriate reprezentanților *Locatorului* și altor instituții, care controlează respectarea legilor și a normelor referitoare la modul de exploatare și folosire a clădirilor și să înlăture în termenele stabilite încălcările depistate.
- 5.6. *Locatarul* este obligat în cazurile de forță majoră să întreprindă măsuri urgente pentru lichidarea urmărilor acestora, cu informarea în termen cât mai restrâns a organelor de resort și a *Locatorului* despre survenirea acestora.
- 5.7 *Locatarul* este obligat să locuiască personal cu membrii familiei în Bun.
- 5.8. *Locatarul* nu este în drept să dea în folosință Bunul în chirie altor persoane fizice sau juridice, inclusiv în sublocațiune.
- 5.9. *Locatarul* are dreptul să solicite rezilierea contractului de locațiune înștiințând *Locatorul* despre aceasta cu 1(una) lună înainte.
- 5.10 *Locatarul* este obligat să părăsească Bunul până la data intrării în vigoare a Acordului de reziliere al prezentului contract.
- 5.11 În cazul prevăzut pct.5.3 al prezentului contract, *Locatorul* instituie o comisie care determină suma prejudiciul cauzat. Hotărârea comisiei este executorie.

VI. REZILIEREA CONTRACTULUI ȘI ÎNCETAREA LOCAȚIUNII

6.1. Rezilierea contractelor de locațiune se efectuează în conformitate cu prevederile Codului Civil al Republicii Moldova, prin Acordul comun al părților în scris semnat la inițiativa *Locatarului* sau *Locatorului*.

6.2. *Locatorul* este în drept să rezilieze prezentul contract, în cazul în care *Locatarul* nu achită plata totală lunară pentru Bun și alte plăți prevăzute de prezentul contract în cuantum de 100% pe parcursul a 10 (zece) zile calendaristice după expirarea termenului de plată;

6.3. *Locatorul* este în drept să rezilieze prezentul contract, în cazul în care *Locatarul* încalcă repetat careva din norme tehnice, sanitare, antiincendiare, împiedică folosirea normală a Bunului, fapte confirmate în modul stabilit (de organele competente).

6.4. *Locatorul* este în drept să rezilieze prezentul contract în cazul în care *Locatarul* nu folosește Bunul închiriat la destinația stabilită în pct.5.7 al prezentului contract pe un termen de 2 (două) luni consecutiv;

6.5. Contractul de locațiune, se reziliază la inițiativa *Locatorului*, cu acordarea unui preaviz de 1 (una) lună.

6.6. *Locatarul* poate cere rezilierea contractului în conformitate cu cadrul legal existent.

6.7. Intenția rezilierii contractului de locațiune parvine de la una din părți.

6.8. Intenția rezilierii contractului de locațiune se examinează de partea căreia i-a fost adresată în termenul stabilit, dar nu mai mult de 1 (una) lună din data înaintării lui oficiale.

6.9. Faptul rezilierii contractului de locațiune, se consemnează printr-un Acord semnat de ambele părți și intră în vigoare la data stipulată în el.

6.10 Litigiile aferente prezentului contract se soluționează de părți pe cale amiabilă, iar lipsa unui rezultat pretins - în instanțele judecătorești în conformitate cu legislația în vigoare a Republicii Moldova.

6.11. *Locațiunea* încetează:

a) la expirarea termenului indicat în pct.9.7. al prezentului contract;

b) în alte cazuri prevăzute de lege sau de prezentul contract.

VII. RESPONSABILITATEA PĂRȚILOR

7.1. Părțile poartă responsabilitate pentru executarea necorespunzătoare a condițiilor prezentului contractului.

7.2. Pentru încălcarea termenului de achitare a plății totale lunare sau a altor plăți prevăzute de prezentul contract, *Locatarul* este obligat să plătească în favoarea *Locatorului* penalitate în mărime de 1 (unul) % din suma neplătită pentru fiecare zi de întârziere, după termenul de plată.

7.3. Pentru încălcarea termenului de restituire a Bunului închiriat stabilit în pct.5.1. al prezentului contract, *Locatarul* este obligat să plătească în favoarea *Locatorului* penalitate în mărime de 3 (trei) % din plata totală lunară pentru fiecare zi de întârziere.

7.4. Pentru încălcarea termenului de reparare a prejudiciului cauzat stabilit în pct.5.3 al prezentului contract, *Locatarul* este obligat să plătească în favoarea *Locatorului* penalitate în mărime de 3 (trei) % din plata totală lunară pentru fiecare zi de întârziere.

7.5. În cazul defectării sau înrăutățirii stării Bunului, din cauza *Locatorului*, acesta trebuie să restituie *Locatorului* pierderile cauzate timp de 1 (una) lună.

VIII. FORȚA MOJORĂ

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

8.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice cealaltă parte în termen de 3(trei) zile bancare după producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor ei.

8.3. Dacă în termen de 10(zece) zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice rezilierea prezentului contract fără ca vre-o una dintre ele să pretindă daune-interese.

IX. DISPOZIȚII FINALE

9.1 Plata totală lunară și alte plăți prevăzute de prezentul contract se consideră achitate din momentul înregistrării sumei corespunzătoare în contul de decontare al *Locatorului*

9.2 Prezentul contract poate fi modificat doar prin acordul scris, încheiat de părți.

9.3 Termenul prezentului contract poate fi prelungit cu încă o perioadă consecutivă de 5(cinci) ani, în cazul păstrării condițiilor pentru obținerea locuințelor sociale, acest fapt fiind confirmat prin documente relevante în conformitate cu pct.18 al Regulamentului, aprobat prin decizia Consiliul Raional Soroca nr. _____ din „_____” _____ 20_____

Pachetul de documente trebuie prezentat *Locatorului* cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea termenului Contractului, pentru a prelungi contractul de locațiune.

9.5. Prezentul contract conține toate condițiile asupra cărora au convenit părțile.

9.6. Toate anexele la prezentul contract constituie parte integrantă ale acestuia.

9.7. Litigiile aferente prezentului contract se soluționează de părți pe cale amiabilă, iar în lipsa unui rezultat pretins - în instanțele judecătorești în conformitate cu legislația în vigoare a Republicii Moldova.

9.8. Prezentul contract este întocmit în trei exemplare originale în limba de stat, câte unul pentru fiecare parte și la Oficiul Cadastral Teritorial Soroca având aceeași putere juridică, intră în vigoare din momentul semnării pe un termen de 5(cinci) ani.

X. RECHIZITELE PĂRȚILOR

„LOCATORUL ”

Consiliul Raional Soroca
or. Soroca str. Ștefan cel Mare,5
tel.0230 22058
Cont :

Președinte al Raionului Soroca
Ghenadie Muntean

„LOCATARUL”

IDNP

Buletin de identitate

tel.

ACT DE PRIMIRE - PREDARE
a locuinței sociale nr. _____

“ _____ ” _____ 2017

Locul închierii: or. Soroca

Comisia raională de selectare a beneficiarilor locuințelor sociale, constituită în temeiul Deciziei Consiliului raional Soroca nr.07/5 din 11.02.2016, în persoana președintelui și a secretarului comisiei, în scopul executării deciziei Consiliului raional Soroca nr. 11/13 din 13.12.2016 “Cu privire la aprobarea listei beneficiarilor de locuințe sociale”

a transmis la data de „ _____ ” _____ 2017

iar **Locatarul** _____ , c/i _____ și membrii familiei

acesteia , au primit în locațiune locuința socială nr. _____ , situată pe adresa or. Soroca, str.Ștefan cel Mare, 132, et. _____ , cu suprafața de _____ m.p.

Starea la momentul transmiterii: _____

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

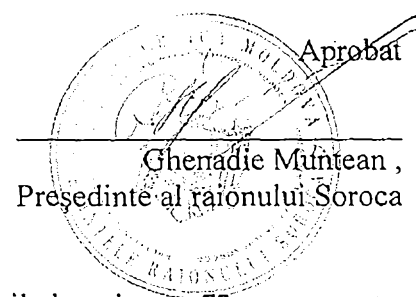
Prezentul act este întocmit în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

A transmis:

A primit:

_____ Ghenadie Muntean, președintele Comisiei _____ , beneficiar

_____ Valentina Russu, secretarul Comisiei



Calculul

cuantumului plății lunare de chirie la locuințele sociale din blocurile locative cu 72 apartamente din or. Soroca, str. Ștefan cel Mare nr.132 și 132/1 calculat conform formulei, aprobată prin decizia nr.11/14 din 13 decembrie 2016

Z - cuantumul plății lunare pentru chirie (lei)

C - plata lunară pentru chiria 1 m.p. (lei)

V - valoarea de bilanț a blocului locative (lei) = 45 279 423,84

S - suprafața totală a apartamentelor (m.p) = 4582,7

P - termenul de rambursare a creditului la MF (20 ani)

N - norma de uzură a blocului locative (5%)

D - deservirea tehnică/întreținerea blocului locative (10%)

K - coeficientul de risc la efectuarea schimbului valutar (5%)

W - plata lunară pentru o locuință a suprafeței în condominiu (lei)

T - suprafața totală a blocurilor (m.p) = 5074,3

F - suprafața totală a locuinței (m.p)

$$Z = F \times C + W$$

$$C = (V : S : P : 12 \text{ (luni)} \times (N + D + K) : 100)$$

$$W = (T - S) : 72 \text{ (locuințe)} \times C$$

$$C = (45\,279\,423,84 : 4582,7 : 20 : 12 \times (5+10+5) : 100) = 8,23 \text{ lei pentru 1 m.p}$$

$$W = (5074,3 - 4582,7) : 72 \times 8,23 = 56,19 \text{ lei pentru suprafața în condominiu (pentru o locuință)}$$

Secția Economie

Direcția Finanțe

Galina Stavița

Lora Lisnic