



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA



HOTĂRÂREA NR. 61/2025

**privind aprobarea cuantumului chiriilor pentru locuințele situate în
blocul ANL din str. Ignacz Rozsa nr. 2, oraș Covasna, aplicabile din data de 1
iunie 2025 și a modelului Contractului cadru de închiriere**

Consiliul local al orașului Covasna, întrunit în ședința extraordinară din data de 21 mai 2025, ședința legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (17) din totalul de 17 consilieri aleși.

Analizând:

- Referatul de aprobare al primarului, raportul compartimentului de specialitate, avizul comisiilor de specialitate: juridică, de administrare a domeniului public și privat, pentru turism și pentru sport, precum și avizul de legalitate al secretarului Orașului Covasna,

În conformitate cu prevederile:

- art. 4 alin. (7¹), art. 8 alin. (7-10, 13) din **Legea nr. 152/1998**, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

-art. 15 alin. (23, 23¹, 25), art. 16ădin **H.G nr. 962/2002** cu modificările și completările ulterioare.

- art. 164 la **Legea nr. 53/2003** privind Codul muncii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

Ținând cont de:

- **HCL nr. 43/2025** privind aprobarea listei solicitanților pentru ocuparea unei locuințe pentru tineri, destinate închirierii, în orasul Covasna

- **HCL nr. 57/2025** privind aprobarea listei de repartizare a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în orasul Covasna

În temeiul:

- art. 129 alin. (7) lit. g, alin. (14), art. 139 alin. (3) lit. g și art. 196 alin. (1), lit. a) din **ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57/2019** privind Codul administrativ, cu modiricărilor și completările ulterioarae

Cu votul “pentru” a 17 consilieri, “împotriva” a - consilieri și “abțineri” a - consilieri,

Hotărăște:

Art. 1 - Se aprobă cuantumul chiriilor pentru cele 16 locuințe situate în blocul ANL din orașul Covasna, str. Ignacz Rozsa nr. 2, aplicabile începând cu

data de 01 iunie 2025 titularilor contractelor de închiriere, **conform Anexei 1** la prezenta.

Art. 2 - Se aprobă modelul Contractului cadru de închiriere, **Anexa 2** la prezenta.

Art. 3 – Cu aducerea la îndeplinire a prezentei se va ocupa Primarul oraşului şi aparatul de specialitate.

**PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
MOLNÁR JÁNOS**

**Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL
al oraşului Covasna
CIUREA MARIA-CRINA**

Anexa 1 la HCL 61/2025

Nr. crt.	Nr. apart	Mp. utili	Mp. Constr.	Nume si prenume	Nr. contract	Valoare de investitie locuinta	Recuperare investitiei (amortizare)	Cheltuieli de administrare, Intretinere, reparatii curente si capitale	Cota autoritati publice 0,50% (numai pt cei peste 35 ani)	Chirie neta anuala	Chiria lunara	Pondere Rang Localitati III	Ponderar Venituri (%)	Ponderare Venituri	Chirie finala	Nr. pers. din contract
	0	1	2	3	4	5	6=5:60 ani	7=5x1,5%	8=5x0,5%	9=6+7+8	10=9/12	11=10x0,7%	12	13=11x12	14	15
1	01	61,34	70,21	Posoiu Zsuzsa	16/2025	366.484,26	6.108,07	5.497,26	-	11.605,33	967,11	676,97	0,90	609,27	456,47 lei	2
2	02	61,58	68,98	Kanabe Norbert	15/2025	360.063,87	6.001,06	5.400,95	-	11.402,01	950,16	665,11	0,90	598,59	511,60 lei	2
3	03	61,30	67,15	Veres Norbert	10/2025	350.511,58	5.841,85	5.257,67	1.752,55	12.852,07	1.071,00	749,70	0,80	599,76	164,73 lei	4
4	04	58,78	70,99	Csomos Melinda	12/2025	370.555,73	6.175,92	5.558,33	-	11.734,25	977,85	684,49	0,80	547,59	394,00 lei	2
5	11	61,09	71,00	Gaspar Henrietta	7/2025	370.607,93	6.176,79	5.559,11	-	11.735,90	977,99	684,59	0,80	547,67	175,94 lei	1
6	12	61,17	68,72	Nagy Attila	2/2025	358.706,71	5.978,44	5.380,60	-	11.359,04	946,58	662,60	0,80	530,08	114,74 lei	4
7	13	58,67	70,83	Lukacs Reka Erzsebet	1/2025	369.720,55	6.162,00	5.545,80	-	11.707,80	975,65	682,95	0,80	546,36	86,58 lei	3
8	14	61,34	70,21	Reti Szende	9/2025	366.484,26	6.108,07	5.497,26	-	11.605,33	967,11	676,97	0,80	541,57	386,38 lei	1
9	21	61,58	68,98	Fandel Evelin	5/2025	360.063,87	6.001,06	5.400,95	-	11.402,01	950,16	665,11	0,80	532,08	148,75 lei	1
10	22	61,30	67,15	Zagoni Paula	3/2025	350.511,58	5.841,85	5.257,67	-	11.099,52	924,96	647,47	0,80	517,97	399,91 lei	3
11	23	58,78	70,99	Sandor Melinda	8/2025	370.555,73	6.175,92	5.558,33	-	11.734,25	977,85	684,49	0,80	547,59	49,83 lei	3
12	24	61,34	70,21	Murea Alexandru	6/2025	366.484,26	6.108,07	5.497,26	-	11.605,33	967,11	676,97	0,80	541,57	69,75 lei	4
13	31	61,09	71,00	Mezei Marius	14/2025	370.607,93	6.176,79	5.559,11	-	11.735,90	977,99	684,59	0,80	547,67	203,40 lei	1
14	32	61,17	68,72	Tozlovanu Horia	4/2025	358.706,71	5.978,44	5.380,60	-	11.359,04	946,58	662,60	0,80	530,08	127,60 lei	2
15	33	58,67	70,83	Antal Boglarka	11/2025	369.720,55	6.162,00	5.545,80	-	11.707,80	975,65	682,95	0,80	546,36	132,61 lei	2
16	34	61,34	70,21	Opra Eszter	13/2025	366.484,26	6.108,07	5.497,26	-	11.605,33	967,11	676,97	0,80	541,57	235,74 lei	1

VIZAT SPRE
NESCUMBAR

ANEXA 2 la HEL
61/2025

CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE A LOCUINTELOR A.N.L.
Nr. din data de ____

I. PĂRȚILE CONTRACTULUI:

Art.1.

1. Orasul Covasna, prin Consiliul local Covasna, cu sediul în orasul Covasna, str. Piliske nr. 1, județul Covasna, CIF 4404613, reprezentat prin Primar-Gyerő József, în calitate de locator, pe de o parte,

și

2. Dl/Dna....., domiciliat în orasul Covasna, **CNP.....tel.** în calitate de LOCATAR

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1.

Obiectul contractului îl constituie închirierea unei locuințe ANL situată în **orasul Covasna, str. Ignacz Rozsa nr. 2, bl....., et....., ap....., jud. Covasna, în suprafață utilă totală de mp.**

Art.2.2. Predarea-primirea spațiului ce face obiectul prezentei închirieri se face pe bază de proces verbal, ce constituie **Anexa nr. 1** la prezentul contract.

Art.2.3. Locuinta care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de locatarul care a primit locuinta și membrii săi de familie, după cum urmează:

	Nume și prenume	CNP
1	Titular:	
2	sot/sotie:	
3	Copil:	
4	Copil:	
5	Copil:	

III. DURATA ÎNCHIRIERII

Art. 3.1. Contractul de închiriere se încheie pe o perioadă de 5 ani, începând cu data de 1 iunie 2025 și până la data de 31 mai 2030.

După expirarea acestei perioade contractuale prelungirea contractului de închiriere se face succesiv, pe perioade de câte un an, la cererea titularului de contract, depusă cu 30 de zile înainte de data de expirare a contractului.

VIZAT SPRE
NEȘCHIMBARE

Art. 3.2. În cazul în care părțile nu convin prelungirea contractului de închiriere, locatarul este obligat să predea locuința pe baza de proces verbal de predare-primire, liberă de orice sarcini și în stare normală de folosință.

Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract, a cheltuielilor ce decurg din folosirea părților și instalațiilor comune ale clădirii și a cheltuielilor de întreținere până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

Art. 3.3. Cu privire la prezentul contract nu operează tacita relocatiune.

IV. CHIRIA

Art. 4.1. Chiria lunară, stabilită între părțile contractante drept preț al locațiunii, este în suma de lei.

Valoarea chiriei se poate modifica în următoarele situații:

- a) La recalcularea chiriei pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani;
- b) La actualizarea anuală a cuantumului chiriei, în funcție de coeficientul de pondere și rata anuală a inflației, prevăzută de legea locuințelor ANL;
- c) În funcție de veniturile nete pe membru de familie ale titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni, prin aplicarea coeficienților în funcție de anul recepției la terminarea lucrărilor, ponderați potrivit prevederilor legale;
- d) În alte condiții prevăzute de lege.

Art. 4.2. Chiria prevăzută la articolul precedent se plătește lunar, ziua scadenței plății fiind ultima zi a lunii.

Art. 4.3. În cazul neîndeplinirii în termen de 30 de zile de la data scadenței a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, conferă locatorului dreptul de a cere și a primi de la chiriaș, pe lângă suma datorată, majorări de întârziere în cuantum de 0,05% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere.

Art. 4.4. În cazul în care chiriașul întârzie efectuarea plății chiriei convenite cu mai mult de 3 luni, locatorul este îndreptățit ca, pe lângă recuperarea debitelor restante și perceperea majorărilor de întârziere, să dispună unilateral încetarea locațiunii și rezilierea de plin drept a contractului fără somație, fără acordarea unui termen de grație și fără pronunțarea unei hotărâri judecătorești.

Art. 4.5. Pentru orice întârziere în plată, executarea silită a chiriașului se va face pe baza prezentului contract, ce constituie titlu executoriu, prin acordul de voință al părților.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 5.1. Obligațiile locatorului

VIZAT SPRE
NESCUMBARE

- să predea spațiul închiriat pe bază de proces-verbal de predare-primire, împreună cu inventarul complet al tuturor bunurilor care se află în respectivul spațiu;
- să asigure condițiile necesare pentru folosirea corespunzătoare a spațiului conform destinației și scopului pentru care a fost închiriat;
- să încaseze lunar contravaloarea chiriei și a majorărilor de întârziere atunci când este cazul;
- să înscrie în contract, conform actelor depuse de titularul contractului, persoanele din familie care vor locui împreună cu acesta;

Art. 5.2. Obligațiile locatarului

- să întrețină și să folosească spațiul închiriat, asigurând evitarea oricăror degradări a acestuia;
- să execute la timp și în bune condiții, pe cheltuiala sa, lucrări de întreținere și reparații curente, după obținerea în prealabil a acordului scris al locatorului;
- să nu efectueze în nici un fel lucrări de construcții, investiții, modernizări, amenajări, demolări, înlocuiri sau alte operațiuni de acest gen ce ar putea afecta în vreun fel funcționalitatea sau structura de rezistență, aspectul arhitectural sau interiorul spațiului închiriat, fără acordul scris al locatorului, precum și fără avizele și autorizațiile prevăzute de lege;
- să asigure curățenia și igienizarea spațiilor aflate în folosință exclusivă sau comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- să plătească integral, în cuantumul și la termenele prevăzute prin contract, chiria lunară, precum și orice alte obligații de plată;
- să plătească separat, furnizorilor de servicii/utilități, prețul corespunzător pentru utilitățile corespunzătoare spațiului închiriat (energie electrică și termică, apă, gaze, telefon, etc)
- să respecte cu strictețe destinația imobilului închiriat, normele igienico-sanitare, de pază, de prevenire și stingere a incendiilor, precum și alte dispoziții legale în vigoare, răspunzând pentru orice fel de pagube produse din cauza sa;
- să permită reprezentanților locatorului să controleze trimestrial sau ori de câte ori este nevoie modul cum este folosit și întreținut spațiul închiriat;
- la încetarea / rezilierea contractului, indiferent de cauză, chiriașul se obligă să elibereze imediat spațiul și să-l predea locatorului în stare perfectă de funcționare, neocupat, curat, igienizat și liber de orice fel de sarcini / sau obligații, împreună cu inventarul primit, pe bază de proces verbal de predare primire;
- să nu efectueze, fără acordul locatorului, nici o modificare în structura interioară a suprafeței locative închiriate.
- să notifice locatorului dobândirea în proprietate de către el și/sau de către ceilalți membri de familie cu care locuiește împreună, a unei locuințe, în termen de 30 zile de la data dobândirii;

-sa locuiasca efectiv in locuinta inchiriată fara a o lasa nefolosita o perioada mai mare de 3 luni;

-sa nu subinchirieze locuinta sau sa cedeze contractul de inchiriere altor persoane.

VIZAT SPRE
NESCUMBARE

-sa nu cedeze dreptul de folosinta a locuintei inchiriate altor persoane care nu sunt inscise in contract.

-sa nu foloseasca locuinta ca sediu pentru diverse asociatii familiale sau societati comerciale

-In situatia in care locatarul inregistreaza restante mai mari de 3 luni la plata utilitatilor, locatorul va declansa procedura legala de reziliere a contractului si de evacuare din imobil, cu obligarea la plata integrala a debitelor datorate pentru spatiul inchiriat.

Art. 5.3. În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, închirierea continuă, după caz:

a) în beneficiul soțului sau al soției, dacă a locuit împreună cu titularul;

b) în beneficiul ascendenților sau descendenților dacă au locuit împreună cu acesta;

Familia, în sensul prevederilor prezentei legi, este compusa din sot/sotie, copii si/sau alte persoane aflate în întreținerea sotului/sotiei, dacă persoanele aflate în întreținere nu realizează venituri.

-In caz de divort, daca sotii nu si-au dat consimtamantul privind preluarea contractului de inchiriere, continuarea locatiunii se va face cu sotul caruia instanta i-a atribuit beneficiul contractului de inchiriere.

În cazul mai multor cereri, beneficiul contractului de închiriere se dispune prin hotărâre judecătorească.

În lipsa persoanelor care pot solicita locuința, potrivit alin. 1, contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului ori de la împlinirea termenului de 3 luni de nefolosire neîntreruptă a locuinței.

VI. ÎNCETAREA VALABILITĂȚII CONTRACTULUI

Art. 6. Încetarea valabilității contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face astfel:

1) reziliere unilaterală la inițiativa locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de 60 de zile;

2) reziliere unilaterală la inițiativa locatorului în următoarele situații:

a) chiriașul nu a achitat chiria timp de 3 luni consecutiv;

b) chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferente

c) chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

d) chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;

e) chiriașul nu a achitat contravaloarea facturilor la utilități timp de 3 luni consecutiv;

f) titularul de contract și/sau alt membru al familiei dobândește în proprietate o altă locuință;

g) chiriașul și/sau celelalte persoane trecute în contract nu locuiesc efectiv în locuința închiriată timp de trei luni consecutiv;

VIZAT SPRE
NEȘCHIMBARE

h)- titularul de contract și soția / soțul / persoanele majore înscrise în contract desfășoară activitatea profesională în altă localitate decât orasul Covasna.

i)-în locuința închiriată, în urma verificărilor repetate, sunt găsite alte persoane decât cele înscrise în contract constatându-se că locatarul a subînchiriat, transmis sau cedat dreptul de folosință a locuinței.

VI. DISPOZIȚII SPECIALE

Art. 7.1. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea parțială sau totală a obligațiilor ce le revin, conform prevederilor prezentului contract.

Art. 7.2. Orice notificări sau comunicări adresate chiriașului, ce vizează executarea contractului, vor fi făcute de locator, fie la adresa imobilului în care se află spațiul închiriat, fie la domiciliul chiriașului.

Comunicările adresate locatorului vor fi făcute de chiriaș la sediul social al locatorului.

Art. 7.3. Prezentul contract se completează cu dispozițiile cuprinse în actele normative în vigoare pe durata desfășurării sale.

De asemenea, fac parte integrantă din contract anexele, precum și toate actele adiționale, valabile semnate de părți.

Art. 7.4. Pentru orice modificare sau completare a prezentului contract este necesar acordul scris al tuturor părților.

Art. 7.5. Eventualele litigii generate de neexecutarea, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă.

Dacă acest lucru nu este posibil, competența revine instanței judecătorești de drept comun.

LOCATOR
ORASUL COVASNA

LOCATAR

PRIMAR
GYERŐ JÓZSEF

VIZAT SPRE
NESCHIMBARE

PROCES-VERBAL

de predare-primire a apartamentului din orasul Covasna, str., bl., ap.
Încheiat astăzi,

1. În conformitate cu Contractul de închiriere înregistrat sub nr.se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între **Orasul Covasna**, în calitate de locator și, în calitate de locatar

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește locuința sunt următoarele:

a) pereții, dușumelele, tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, gresie, faianță etc.) complete și în stare bună de întreținere

b) ușile, ferestrele (vopsitorii, încuietori, geamuri, etc.) complete și în stare de funcționare

c) instalația electrică (prize, întrerupătoare, comutatoare, locuri de lampă, aplice, tablouri electrice, contoare etc.) completă și în stare de funcționare

d) instalația de încălzire (radiatoare, centrală termică proprie, senzor gaz, etc.) completă și în stare de funcționare

e) instalația sanitară (cadă, scaune și capace WC, chiuvete, robinete etc.) completă și în stare de funcționare.....

3. Prezentul proces-verbal s-a întocmit astăzi,, în dublu exemplar, din care unul pentru locator și unul pentru locatar.

Am predat

Am primit

Locator,

Locatar,

VIZAT SPRE
NUSCHIMBARE