

Contract de inchiriere nr..... din...../.....

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 cu nr. 316/21.09.2005 privind aprobarea încheierii contractelor de închiriere pentru locuințele transmise din domeniul privat al Statului și din administrarea Regiei Autonome A.P.P.S. în domeniul public al Municipiului București și în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1;

Ținând seama de prevederile Legii nr.114/1996 a locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare, s-a încheiat prezentul

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr.126/28.07.2015 privind aprobarea modificării și prelungirii contractelor de închiriere pentru locuințele transmise din domeniul privat al statului și administrarea Regiei Autonome A.P.P.S în domeniul public al municipiului București și administrarea Consiliului Local al Sectorului 1

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

ART.1. PĂRȚILE CONTRACTULUI

1. Consiliul Local al Sectorului 1 titular al dreptului de administrare privind fondul de locuințe aflate în domeniul public la Municipiul București, în calitate de administrator (locator), cu sediul în B-dul Banu Manta nr.9, sector 1, reprezentat de

2. Dl. / D-na.....domiciliat/ă în București, str.....nr....., identificat/ă cu B.I./C.I. seria.....nr....., CNP....., în calitate de chiriaș (locatar) desemnat de Comisia de Repartizare a Locuințelor prin comunicarea de atribuire nr.din data de

ART. 2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Locatorul închiriază chiriaşului locuinţa situată în Bucureşti, str., nr., bl., sc., et., ap., sector....., compusă dincamere, conform fişei suprafeţei locative închiriate, Anexa 1, parte integrantă din prezentul contract, contra unei chirii.

Locuinţa care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaş şi familia sa conform fişei suprafeţei locative închiriate, Anexa 1.

ART. 3. TERMENUL CONTRACTULUI

Închirierea se face pe o perioadă de, va începe la data de şi se va sfârşi la data de..... .

La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părţi.

ART. 4. OBLIGAŢIILE LOCATORULUI

a) să predea chiriaşului locuinţa în stare normală de folosinţă, conform procesului-verbal de predare-primire, Anexa 3;

b) să ia măsuri pentru repararea şi menţinerea în stare de siguranţă în exploatare şi funcţionare a clădirii pe toată durata închirierii locuinţei;

c) să menţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă a clădirii, elementele de construcţie exterioare ale clădirii (acoperiş, faţadă, împrejurimi, pavimente), curţile şi grădinile, precum şi spaţiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, scări exterioare).

ART. 5. OBLIGAŢIILE LOCATARULUI

1. să preia locuinţa de la proprietar şi să îşi stabilească domiciliul la adresa din contract, în termen de cel mult 15 zile de la încheierea prezentului contract;

2. să încheie contracte în nume propriu cu furnizorii de utilităţi, în termen de maxim 30 zile de la intrarea în imobil, sub sancţiunea rezilierii contractului;

3. să achite lunar chiria stabilită conform prevederilor art.6 din prezentul contract de închiriere;

4. să achite lunar contravaloarea utilităţilor contractate în nume propriu – gaze, apă, curent electric etc.;

5. să achite fondul de rulment stabilit de administrator;

6. să achite lunar costurile de administrare, întreţinere şi reparaţii a locuinţei şi spaţiilor comune - energie electrică spaţii comune, servicii de salubritate, cheltuielile determinate de menţinerea curăţeniei spaţiilor comune, deratizare şi dezinsecţie etc., inclusiv facturile sosite după terminarea perioadei de închiriere;

7. să asigure curățarea zăpezii de pe trotuar, spălarea trotuarului și efectuarea oricăror altor obligații stabilite prin lege sau hotărâri ale autorităților administrației publice;

8. să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;

9. să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

10. să suporte pagubele produse locuinței, precum și terților din orice cauze imputabile chiriașilor sau celor care au acces în locuința acestora;

11. să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

12. să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

13. să comunice în termen de 30 de zile proprietarului necesitatea înlocuirii titularului contractului de închiriere cu un alt membru al familiei dintre cei cuprinși în Fișa locativă – Anexa 1;

14. să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare intervenită în componența familiei, față de cum este prevăzută în Fișa locativă - Anexa 1;

15. să predea proprietarului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței, în stare de funcționare;

16. să respecte regulile de conviețuire în comun;

17. să nu subînchirieze sub nicio modalitate locuința, în tot sau în parte;

18. să nu cedeze folosința altor persoane decât celor prevăzute în Fișa locativă;

19. să nu aducă modificări structurii locuinței sau spațiilor comune, să nu modifice destinația spațiului închiriat, să nu stabilească sediul unei societăți comerciale, fără acordul proprietarului, să nu folosească instalații improvizate pentru curent electric și încălzirea locuinței;

20. să nu desfășoare în spațiul închiriat activități periculoase sau care contravin legislației în vigoare (consum de substanțe interzise sau de mare risc, depozitarea sau folosirea de materiale explozive);

21. să nu introducă în locuința închiriată materiale dăunătoare sănătății sau interzise de lege (droguri, arme, muniții, explozibili etc.);

22. să nu desfășoare în spațiul închiriat activități economice;

23. să nu găzduiască în locuința închiriată alte persoane decât cele prevăzute în fișa locativă, peste termenul de 10 de zile, fără acordul locatorului;

24. să permită accesul administratorului și/sau reprezentanților proprietarilor pentru verificarea stării imobilului închiriat.

ART. 6. PLATA CHIRIEI

(1) Chiriașul va plăti proprietarului o chirie delei pe lună, calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum este stabilită prin fișa de calcul care face parte integrantă din prezentul contract, Anexa 2.

(2) Chiria se va plăti lunar începând cu data dela orice sediu al Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale Sector 1.

(3) Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

(4) Ultima zi de plată a chiriei este ultima zi lucrătoare din lună.

(5) În cazul întârzierilor la plata utilităților și/sau serviciilor, locatarul va plăti penalități de 0,5% pe zi calendaristică de întârziere, de la data scadentă, calculate la valoarea sumelor datorate.

(6) În caz de neplată a chiriei și/sau a contravalorii utilităților și/sau serviciilor timp de trei luni consecutiv, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, fără punere în întârziere, fără altă formalitate și fără a apela la instanțele judecătorești, prezentul contract constituind titlu executoriu pentru evacuarea chiriașului din locuință.

(7) Chiriașul are obligația să achite chiria restantă, precum și penalitățile de întârziere în termen de 30 de zile de la evacuare.

ART. 7. REZILIEREA CONTRACTULUI

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele condiții:

a) din inițiativa chiriașului, cu condiția notificării prealabile scrise într-un termen de 30 de zile;

b) de plin drept, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără a apela la instanțele judecătorești, atunci când chiriașul nu a respectat prevederile art. 5 și art. 6;

c) din inițiativa proprietarului, cu notificare prealabilă scrisă într-un termen de 30 de zile, în următoarele situații:

1) chiriașii care au pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau au înstrăinat părți ale acestora, fără ca acestea să fie remediate pe cheltuiala lor în termen de 15 zile calendaristice;

2) chiriașii au un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței sau pune în pericol viața, sănătatea, integritatea colocatarilor sau funcționalitatea și integritatea clădirii;

3) chiriașii nu au respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea nr. 114/1996 a locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

4) dacă se înstrăinează locuința de către proprietar, caz în care chiriașul nu are dreptul la dezdăunare.

ART. 8. LITIGII

Litigiile decurgând din interpretarea și executarea prezentului contract vor fi soluționate de către părți pe cale amiabilă. În cazul nesoluționării lor în acest mod litigiile vor fi supuse instanțelor judecătorești competente. În caz de neplată a chiriei, chiriașul va fi obligat să chite chiria restantă, dobânda și cheltuielile de judecată. Punerea în executare a hotărârii judecătorești se face de către Poliția Locală a Sectorului 1.

ART. 9. FORȚA MAJORĂ

Forța majoră exonerează părțile de răspundere în cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului care împiedică părțile să-și execute obligațiile asumate.

ART. 10. DISPOZIȚII FINALE

1. Proprietarul sau administratorul desemnat de acesta are dreptul de a verifica periodic starea spațiului locativ închiriat.

2. În cazul în care chiriașii refuză să elibereze locuința după rezilierea contractului, proprietarul poate percepe, pe fiecare zi de întârziere, pentru lipsa folosinței spațiului o sumă echivalentă cu cuantumul chiriei plus penalități calculate conform prevederilor legale în vigoare.

La expirarea termenului închirierii, precum și în caz de neprelungire a acestuia, chiriașul este obligat să predea cheile locuinței locatorului la sediul acestuia.

3. Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

4. - Orice corespondență între părți se va face astfel:

- pentru proprietar: la sediul din București, Sector 1, bd. Banu Manta Nr. 9;
- pentru chiriaș: la adresa de domiciliu.

După cum atestă semnăturile de mai jos, locatorul și locatarul încheie acest contract de închiriere la data de..... în 2 (două) exemplare, având ca anexe: fișa suprafeței locative și de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, procesul verbal de predare-primire a locuinței.

LOCATOR,

LOCATAR,

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,