

Anexa nr.1
la Hotărârea Consiliului Local
nr.127/28.07.2015
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Adrian Tănăsescu

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 384/31.10.2005 privind aprobarea criteriilor de repartizare a garsonierelor din str. MUNȚII TATRA nr.18-20 destinate tinerilor în vârstă de până la 35 de ani, cu modificările ulterioare ,

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

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 127/28.07.2015 privind aprobarea modificării și prelungirii contractelor - cadru de închiriere pentru locuințele din imobilul situat în str. Munții Tatra nr. 18-20, Sector 1, construite din fonduri proprii

Între:

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

Și

2. Dl./D-na., domiciliat/ă în București, str., nr., identificat cu B.I./C.I. seria nr., în calitate de chiriaș (locatar).

Capitolul I. Obiectul închirierii

Art. 1. Primul în calitate de locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar (chiriaș), ia cu chirie locuința situată în București str. **Munții Tatra nr. 18-20**, bl., sc., et., ap....., **sector 1**, compusă dintr-o cameră cu dependințe exclusive, conform fișei suprafeței locative închiriate prevăzută în Anexa 1, care face parte integrantă din prezentul contract contra unei chirii.

Art. 2. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membrii familiei menționați în Fișa Locativă, conform Anexa 2, care face parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

Art. 3. Locuința descrisă se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între părți, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezentul contract.

Art. 4. Termenul de închiriere este de.....(.....) ani, cu începere de la data de până la data de

Art. 5. La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul părților. Demersurile în acest sens se vor face de către chiriaș cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea contractului. Pentru reînnoirea contractului, chiriașul va depune o cerere însoțită de documentele solicitate de proprietar, care vor fi fie cele care au fost depuse și pentru prima închiriere, fie și alte documente, în funcție de prevederile legale în vigoare la data depunerii solicitării de reînnoire.

Art. 6. Prezentul contract nu se poate reînnoi prin efectul tacitei relocațiuni.

Capitolul II. Chiria aferentă locuinței închiriate

Art. 7. (1) Chiriașul va plăti proprietarului o chirie de 10 lei/mp/lună, calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum este stabilită prin fișa de calcul a chiriei, care face parte integrantă din contract.

(2) Chiria se datorează începând cu data de și se achită lunar proprietarului în numerar, în avans pentru luna următoare, prin firma de administrare cu care are contract în acest sens Sectorul 1 al Municipiului București, prin casele sale.

Chiriașul se obligă să achite contravaloarea utilităților și/sau serviciilor, așa cum au fost calculate de către firma de administrare a imobilului.

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

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

(4) 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.

(5) 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.

(6) Chiriașul are obligația să achite chiria restantă, precum și penalitățile de întârziere în termen de 30 de zile de la evacuare. În caz de neplată, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

Capitolul III. Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

Art. 8. Proprietarul se obligă:

1. să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
2. să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
3. să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii și elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare);
4. să respecte prevederile legale în vigoare cu privire la obligativitatea asigurării locuinței.

Art. 9. Chiriașul se obligă:

1. să preia locuința de la proprietar și să își 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 utilități, în termen de maxim 30 zile de la intrarea în imobil, sub sancțiunea rezilierii contractului;
3. să achite lunar chiria stabilită conform prevederilor cap. II din prezentul contract de închiriere;
4. să achite lunar contravaloarea utilităților 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, întreținere și reparații a locuinței și spațiilor comune - energie electrică spații comune, servicii de salubritate, cheltuielile determinate de menținerea curățeniei spațiilor comune, deratizare și dezinsecție etc., inclusiv facturile sosite după terminarea perioadei de închiriere, în condițiile stabilite de art. 10;
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 folosință 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, conform cap. II;
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 2;
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 2;

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 proprietarului;

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

Art. 10. (1) În caz de neplată a chiriei și a cheltuielilor de administrare și întreținere timp de trei luni consecutiv, precum și în cazul nerespectării vreuneia dintre obligațiile prevăzute la **Cap. III, Art. 9 – pct. 1-24**, 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.

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

Capitolul IV. Nulitatea și rezilierea contractului

Art. 11. Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

a) obligă chiriașul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;

b) exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale.

Art. 12. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

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 cap. III, art. 9 și art. 10;

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 oricărui 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.

Capitolul V. Exonerarea de răspundere

Art. 13. Forța majoră, astfel cum este definită de lege, constatată de instituțiile abilitate, exonerează părțile de răspundere conform prevederilor legale în vigoare.

Capitolul VI. Alte clauze

Art. 14. Proprietarul sau administratorul desemnat de acesta are dreptul de a verifica periodic starea spațiului locativ închiriat.

Art. 15. 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.

Art. 16. 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.

Art. 17. 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, conform art. 9, pct.1.

Art. 18. 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, fișa locativă și procesul verbal de predare-primire a locuinței.

LOCATOR,

LOCATAR,

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,