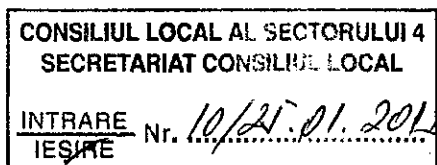




MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

Bd. Metalurgiei nr.12-18, Grand Arena, etaj 1, sector 4 București
Tel.40-21-335.92.30 Fax. 40-21-337.09.90



PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea modelului contractului de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință socială aflate în administrarea Sectorului 4

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;

Având în vedere:

- Expunerea de motive a Primarului Sectorului 4;
- Raportul de specialitate al Direcției Relația cu Cetățenii prin Serviciul Gestionare Spațiu Locativ nr. P.14.4/2187/18.12.2017

Luând act de Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Sectorului 4;

În conformitate cu prevederile:

- Art. 44 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
 - Codul Civil – Contractul de locațiune, art. 1777 – 1850 din Codul Civil;
- În temeiul art. 45 alin. (1), art. 81 alin. (4) și art. 115 alin. (1), lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă modelul contractului de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință socială, aflate în administrarea Sectorului 4, conform **Anexei**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Orice prevedere contrară își încetează aplicabilitatea.

Art. 3. Primarul Sectorului 4 și Direcția Relația cu Cetățenii prin Serviciul Gestionare Spațiu Locativ vor duce la îndeplinire prevederile prezentei, conform competențelor legale, iar comunicarea se va face prin Serviciul Tehnic Consiliu Local.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ioan GÂF DEAC

Contrasemnează,
Conform Legii nr. 215/2001
p. Secretarul Sectorului 4
Anca Diana ARTENE



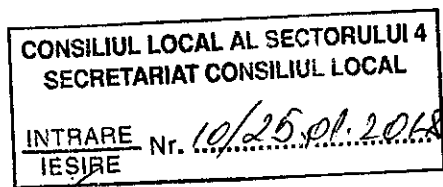
**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**



APARATUL DE SPECIALITATE

**Bd. Metalurgiei nr.12-18, Grand Arena, etaj 1,
sector 4, București**

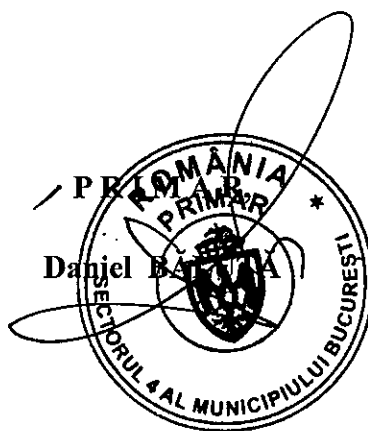
Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90



EXPUNERE DE MOTIVE

În conformitate cu prevederile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriilor pentru spațiile cu destinația de locuință și art. 1777 – 1850 din Codul Civil;

Ținând cont de Raportul de Specialitate nr. P.14.4/2187/18.12.2017, întocmit de Serviciul Gestionare Spațiu Locativ din cadrul Direcției Relația cu Cetățenii cu privire la aprobarea modelului de contract de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință socială aflate în administrarea Sectorului 4, prevăzut în Anexă, supun spre aprobare Consiliului Local Sector 4 prezentul proiect de hotărâre.





**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
PRIMAR**

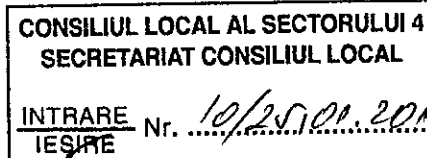


APARATUL DE SPECIALITATE

**Bd. Metalurgiei nr.12-18, Grand Arena, etaj 1,
sector 4, București**

Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90

**DIRECȚIA RELAȚIA CU CETĂȚENII
SERVICIUL GESTIONARE SPAȚIU LOCATIV
NR. P.14.4/2187/18.12.2017**



RAPORT DE SPECIALITATE

În conformitate cu prevederile art. 72 din Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, contractului de închiriere al locuinței îi sunt aplicabile dispozițiile speciale ale legislației locative și în completare cele ale dreptului comun, respectiv art.1777-1850 Cod civil, referitor la locațiune.

Prin Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr.153/29.06.2017 s-a aprobat un model de Contract de Închiriere pentru locuințele sociale din Aleea Nehoiu nr. 2-12, blocurile F2 și F3.

Sectorul 4 al Municipiului București are în administrare și alte locuințe sociale, cum ar fi cele aferente blocului B2 din Bd. Metalurgiei nr.89, cele din Șos. Vitan Bârzești nr.20, și precum și intenția de a da în folosită ca locuințe sociale și alte spații locative pe raza sectorului 4.

Având în vedere că prin Hotărârea nr.153/29.06.2017, Consiliul Local al Sectorului 4 a aprobat un model de contract de închiriere pentru spațiile locative sociale din blocurile F2 și F3, considerăm că acesta se poate aplica pentru toate locuințele sociale aflate în administrarea Sectorului 4 care vor fi date spre închiriere viitorilor titulari, în condițiile legii.

Ca atare, supunem spre dezbatere și aprobarea Consiliului Local Sector 4 al Municipiului București, Proiectul de hotărâre privind aprobarea modelului contractului de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință socială din Sectorul 4.

DIRECTOR EXECUTIV,

Doru Adrian GHITCUȚĂ

p. Șef serviciu,

Alexandra Marilena ARGHIR

**Intocmit,
Consilier Florina OLOGEANU**

Consiliul Local al Sectorului 4
Bdul George Coșbuc, nr.6-16, sector 4, București

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinația de locuință socială

Încheiat în temeiul prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a H.C.L.Sector 4 nr. 67 din 29.09.2016 și a contractului de închiriere nr./..... a intervenit prezentul contract

I.Părțile contractante

1. Între Consiliul Local al Sectorului 4, cu sediul în localitatea București, Bdul George Coșbuc, nr.6-16, sectorul 4, reprezentat prin Primarul Sectorului 4 al Municipiului București **Daniel BĂLUȚĂ**, în calitate de **locator** și
2., legitimat/legitimată cu buletinul/cartea de identitate seria..... nr., CNP, eliberat/eliberată de S.P.C.E.P. Sector 4, la data de, în calitate de **locatar**.

II. Obiectul închirierii

Art.1. Primul, în calitate de locator închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuința din localitatea Bucuresti ,str....., nr....., bl., etaj....., **ap.**, sectorul 4, compusă dinîn suprafață de , dependințe în suprafață de folosite în exclusivitate.

Art.2. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membrii familiei conform fișei suprafeței locative închiriate (Anexa nr.1), care face parte integrantă din prezentul contract.

Art.3. Locuința descrisă la art.1 se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între părți (Anexa nr. 3), care face parte integrantă din prezentul contract.

III. Durata contractului

Art.4. Termenul de închiriere este de 1 an , cu începere de la data de până la data de..... .

La expirarea termenului, contractul poate fi prelungit prin act adițional, pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.

Art.5. Durata contractului poate fi prelungită numai cu acordul scris al părților, în lipsa unui astfel de acord, contractul încetează de plin drept la data menționată la art. 4, fără posibilitatea intervenirii tacitei relocațiuni.

Art.6. Prolungirea prezentului contract se face doar la cererea scrisă a locatarului.

IV. Prețul contractului

Art.7. Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, conform Fișei de calcul (Anexa nr.2) la prezentul contract.

Art.8. Chiria va fi plătită de locatar până la data de 28 a fiecărei luni și se poate achita în numerar la casieria Sectorului 4 al Municipiului București.

Art.9. 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 celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

Art.10. Cuantumul chiriei va putea fi modificat de către părți, numai prin act adițional la prezentul contract, în baza prevederilor legale în vigoare.

V. Obligațiile părților

Art.11. Obligațiile locatorului

- a) Să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință.
- b) Să controleze trimestrial sau ori de câte ori se impune, bunul închiriat, precum și dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat prezentul contract.
- c) Să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței.
- 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.).

Art.12. Obligațiile locatarului

- a) Să preia locuința de la locator în termen de cel mult 15 zile calendaristice de la încheierea prezentului contract;
- b) Să încheie contracte în nume propriu cu furnizorii de utilități, în termen de maxim 30 de zile de la intrarea în imobil sub sancțiunea rezilierii contractului;
- c) Să folosească bunul conform destinației sale (locuință);

- d) Să permită accesul locatorului în locuință trimestrial sau ori de câte ori este necesar, pentru verificarea bunului închiriat;
- e) Să achite lunar chiria stabilită conform prevederilor Cap. IV din prezentul contract de închiriere;
- f) Să achite fondul de reparații locative, conform Codului Civil;
- g) Să asigure curățarea zăpezii de pe trotuar și efectuarea oricăror altor obligații stabilite prin lege sau hotărâri ale autorității administrației publice;
- h) Să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă. În cazul în care efectuează lucrări fără acordul locatorului, acesta din urmă are dreptul să ceară aducerea locuinței la starea sa inițială pe cheltuiala locatarului.
- i) 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.
- j) Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- k) Să anunțe în scris în termen de 30 de zile calendaristice locatorului orice modificare intervenită în venitul net al familiei;
- l) Să anunțe în scris în termen de 30 de zile locatorului orice modificare produsă în componența familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, precum și numărul de persoane care urmează să locuiască temporar împreună cu chiriașul, mai mult de 15 zile calendaristice;
- m) Să anunțe în scris absența de la domiciliu pentru o perioadă mai mare de 30 de zile calendaristice, sub sancțiunea achitării integrale a cotelor de întreținere;
- n) Să nu subînchirieze locuința unei terțe persoane;
- o) Să nu constituie sediu social pentru orice entitate juridică;
- p) Să respecte regulile de conviețuire în comun;
- q) Să nu introducă în locuință materiale interzise de lege (droguri, arme, muniții, explozibil, etc.);
- r) Să predea proprietarului, la plecare, locuința în stare de folosință și curățenie, cu toate obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței, în caz contrar urmând a achita contravaloarea pagubelor sau a obiectelor lipsă;
- s) Să achite administratorului imobilului, persoanei din cadrul Sectorului 4 al Municipiului București în termenul stabilit, cotele aferente cheltuielilor de întreținere comune ce îi revin lunar, în caz contrar urmând să suporte penalități de 0,2% / zi din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere și se aplică numai după o perioadă de 30 zile de la data scadentă, fără ca penalizarea să poată depăși totalul sumei restante.

VI. Încetarea și rezilierea contractului

Art.13. Încetarea contractului

- a) La expirarea duratei contractului, dacă nu s-a convenit prelungirea acestuia prin act aditional, de către părțile contractante;
- b) În termen de 30 de zile de la data părăsirii locuinței de către titularul contractului, dovedită prin orice mijloc de probă, sau de la data înregistrării decesului, dacă

persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat transcrierea contractului de închiriere pe numele lor.

- c) Prin denunțarea contractului de către moștenitorii locatarului decedat, în termen de 60 de zile de la data la care au luat cunoștință de moartea acestuia și existența locațiunii.

Art.14. Rezilierea contractului

1. **La cererea locatarului**, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile.
2. **La cererea locatorului , atunci când:**
 - a) locatarul nu a îndeplinit în termen de 3 luni consecutive oricare din obligațiile de plată privind chiria, utilitățile și cotele comune;
 - b) venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar locatarul nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare;
 - c) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora;
 - d) locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
 - e) locatarul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - f) dacă pe perioada contractului de închiriere, titularul sau membrii familiei acestuia înscriși în contract, dobândesc sub orice formă în proprietate o locuință, contractul va fi reziliat de drept fără punere în întârziere sau alte formalități, prin simpla notificare a locatarului;
 - g) locatarul nu a folosit locuința timp de 3 (trei) luni consecutive, fără aprobarea Sectorului 4 al Municipiului București, nefolosire constatată de persoana care are atribuții de administrare a imobilului, prin orice acte doveditoare, situație ce duce la rezilierea contractului de drept, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția instanțelor judecătorești;
 - h) în cazul în care locatarul a subînchiriat, a transmis dreptul de locuire sau a schimbat destinația spațiului închiriat, locatorul are dreptul ca fără punere în întârziere sau alte formalități să considere contractul reziliat de drept, urmând ca locatarul să suporte eventualele daune aduse locuinței și clădirii.
 - i) locatarul nu a comunicat locatorului în termen de 30 de zile orice modificare produsă în componența familiei sau a veniturii net al familiei sale.

VII. Clauze speciale

Art.15. Prezentul Contract de închiriere înregistrat la organele fiscale constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și modalitățile stabilite în contract conform art. 1798 din Codul Civil și va fi înaintat către executorul judecătoresc în vederea recuperării sumelor restante.

Art.16. Prezentul Contract de închiriere constituie titlu executoriu în privința obligativității de restituire a bunului închiriat, la expirarea termenului convenit de părți, conform art. 1809, alin. (3) din Codul Civil.

Art.17. Titularul contractului de închiriere împreună cu membrii familiei sale care au împlinit vârsta de 14 ani sunt obligați în termen de 30 de zile calendaristice să-și schimbe domiciliul în cartea de identitate la adresa ce face obiectul prezentului contract;

Art.18. Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești definitive, iar chiriașul este obligat să plătească despăgubiri egale cu chiria prevăzută în contract și cotele de întreținere până la data eliberării efective a locuinței cât și repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locuinței până la acea dată;

Art.19. Anexele:

- Anexa 1, fișa suprafeței locative închiriate;
- Anexa 2, fișa de calcul;
- Anexa 3, proces verbal de predare-primire al locuinței;
- Anexa 4, listă acte necesare pentru încheierea contractului de închiriere;

fac parte integrantă din prezentul contract.

VIII. Litigii

Art.20. Litigiile de orice fel, decurgând din executarea contractului, se vor soluționa pe cale amiabilă, iar în cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi soluționat de instanțele judecătorești competente de la sediul locatorului.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, în 3 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar pentru Administrația Financiară Sector 4.

**LOCATOR
SECTORUL 4**

LOCATAR,

**PRIMAR,
Daniel BĂLUȚĂ**

**Consiliul Local al Sectorului 4
Bd. George Coșbuc nr. 6-16**

ANEXA 1

Parte integrantă din
contractul de închiriere
înregistrat la nr...../.....

FIȘA suprafeței locative închiriate în:

Municipiul București, sector 4, str..... nr., bl....., situată la etaj ..., ap.....
încălzire centrală, apă curentă în locuință, canalizare în locuință, instalație electrică în
locuință, construită din materiale inferioare - NU

- A -

Date privind locuința închiriată g*

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața m.p.	în folosință	
			exclusivă	comună
0	1	2	3	4
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				

Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună h)**

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul	Anul nașterii	Unitatea unde lucrează	Adresa unității	Retribuția sau venitul
0	1	2	3	4	5	6
1		titular				
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						

LOCATOR
SECTORUL 4

PRIMAR,

Daniel BĂLUȚĂ

LOCATAR,

.....

Întocmit,
Serviciul Gestionare Spațiu Locativ,

*Soț, Soție, fiu, fiică, precum și părinții soților întreținuți de acesta (tată, mamă, soacră, socru)

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținute de chiriașul.....
(conf. Legii nr. 241/2001 și O.U.G. nr.40 /1999, conf. H.G. nr.310/2007)

ZONA -C-

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp)	Tarif (lei/mp.)	Coef. zona	Suma (col.2x3x4)
0	1	2	3	4	5
1	Suprafața locuită				
2	Suprafață hol, chicinetă, baie, etc.				
	TOTAL (rândurile 1+2)				

LOCATOR
SECTORUL 4

PRIMAR,

Daniel BĂLUȚĂ

LOCATAR,

Întocmit,
Serviciul Gestionare Spațiu Locativ,

Consiliul Local al Sectorului 4
Bd. George Coșbuc nr. 6-16

ANEXA 3
Parte integranta din
contractul de inchiriere
înregistrat la nr.

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE AL LOCUINȚEI

Din Municipiul București, sector 4, str.nr., bl., etaj, ap.
încheiat azi

1.În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. se încheie prezentul proces verbal de predare – primire între Consiliul Local Sector 4 – Primăria Sector 4 prin reprezentantul său Primar Daniel BALUȚĂ care predă și în calitate de chiriaș, care primește locuința în folosință având încăperile de locuit, dependențele, curtea și grădina în folosință exclusivă și comună, așa cum sunt specificate în fișa suprafeței locative închiriate.

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

a)– pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet etc.):

STARE BUNĂ

b)–ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuierile, druckerele, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile, etc...

STARE BUNĂ

c)–instalația electrică (prizele, întrerupatoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplicele, tablourile electrice, globurile, etc)

STARE BUNĂ

d)– instalația de încălzire (radiatoare, convectoare, conducte aparente, sobe, centrală termică proprie, etc)

STARE BUNĂ

e)– instalația sanitară (cazan, baie, cadă, dușuri, vase, scaune și capace WC, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare bucătării, robinete, etc)

STARE BUNĂ

3.Acest proces verbal s-a întocmit în triplu exemplar, din care unul a fost predat chiriașului.

AM PREDAT,
LOCATOR
SECTORUL 4

AM PRIMIT,
LOCATAR

PRIMAR,

Daniel BĂLUȚĂ

Întocmit,

LISTĂ ACTE NECESARE PENTRU ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Documente necesare în vederea prelungirii contractului de închiriere :

- ➔ Cerere ;
- ➔ Buletinul/cartea de identitate pentru titular și toți membrii familiei care au împlinit vârsta de 14 ani – original și copie;
- ➔ Certificatul de naștere al solicitantului și membrilor familiei (dacă este cazul) – original și copie
- ➔ Certificat de căsătorie ;
- ➔ Certificate medicale (sau certificat de încadrare într-un grad de handicap – conform Legii nr.448/2006) cu boala gravă de care suferă fiecare membru al familiei solicitantului, dacă este cazul – original și copie
- ➔ Hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă de divorț(unde este cazul) și hotărârea judecătorească de încredințare a copilului minor, act notarial de divorț;
- ➔ Declarație notarială comună pentru titular și toți membrii majori ai familiei, din care să rezulte:
 - că nu ați deținut, nu dețineți și nu ați înstrăinat o locuință proprietate personală pe teritoriul României, după data de 01.01.1990;
 - nu ați beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
 - nu dețineți în calitate de chiriaș, o altă locuință;
 - locuiți efectiv în apartamentul care face obiectul contractului de închiriere.
 - veniturile obținute din alte surse (dividente, acțiuni la societăți comerciale, inclusiv veniturile ocazionale realizate în ultimele 12 luni);
 - că nu a înregistrat venituri în ultimele 12 luni(dacă este cazul);
- ➔ Adeverință privind venitul net realizat în ultimele 12 luni, pentru toți membrii familiei care realizează venituri din activități lucrative, taloane de pensie de orice fel, îndeminzații sau alocații de stat, adeverințe de ajutor social sau alte prestații financiare, pentru toți membrii familiei care beneficiază de aceste venituri – original;
- ➔ Adeverință de venituri eliberată de A.N.A.F. pentru toți membrii familiei cu vârstă peste 18 ani;

Declarațiile făcute cu nesinceritate, atrag răspunderea materială sau penală, conform legii.

Notă: Toate documentele depuse în copie vor fi semnate de către solicitant cu sintagma „ Conform cu originalul” și data depunerii.