



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

B-dul Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena, etaj 1, Sector 4, București
Tel. 401-335.92.30 Fax. 401-337.33.10

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE
IEȘIRE

Nr. 509/04.12.2018

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea modelului contractului de locațiune pentru locuințele construite pentru tineri, prin programul A.N.L., destinate închirierii, aflate în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4,

Având în vedere:

Raportul de specialitate nr. P.11.2/1368/27.11.2018 întocmit de Direcția Relații Publice, prin Compartimentul Spațiu Locativ, din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului;

Expunerea de motive a Primarului Sectorului 4;

Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Sectorului 4;

În conformitate cu:

Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Normele Metodologice de punere în aplicare a Legii nr. 152/1998, aprobate prin H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil;

În temeiul art. 45 alin. (1), art. 81 alin. (2) lit. n) 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 locațiune pentru locuințele construite pentru tineri, prin programul A.N.L., destinate închirierii, aflate în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București, conform **Anexei**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Orice prevedere contrară își încetează aplicabilitatea.

Art. 3 Primarul Sectorului 4, Direcția Economică și Direcția Relații Publice, prin Compartimentul Spațiu Locativ, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor legale, iar comunicarea se va face prin grija Serviciului Tehnic Consiliul Local.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Cosmin- Constantin BĂRBĂLĂU**

Contrasemnează
Conform Legii nr.215/2001
Secretarul Sectorului 4

Diana Anca ARTENE

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinația de locuință pentru tineri

Nr.

Preambul

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în temeiul:

- prevederilor Legii nr 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare
- Hotărârea nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare

I. Părțile contractante

1. Între **Sectorul 4** al Municipiului București, cu sediul în localitatea București, Bd. Metalurgiei nr. 12-18, sector 4, reprezentat prin dl., Primar, în calitate de **locator**, pe de o parte, și
2. legitimat/ă cu buletinul/cartea de identitate seria ... nr..... C.N.P....., eliberat/ă dela data..... în calitate de **locatar**, pe de altă parte.

II. Obiectul închirierii

Art.1. Primul, în calitate de locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuința din localitatea București, Str. nr....., blsc....., et....., ap....., sector 4, compusă din cameră/e în suprafață de, dependințe în suprafață de (bucătărie....., baie....., cămară.....mp.) 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-primire încheiat între părți (anexa nr. 3) care face parte integrantă din prezentul contract.

III. Durata contractului

Art.4. Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de– până la data de

Art.5. (1) La expirarea termenului prevăzut la art.4, contractul poate fi prelungit cu acordul părților, succesiv, pe perioade de câte un an.

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

Art.6. Prelungirea prezentului contract se face la cererea locatarului, depusă cu 30 de zile înainte de expirarea acestuia.

IV. Prețul contractului

Art.7. (1) Chiria lunară, aferentă locuinței închiriate este stabilită conform fișei de calcul din Anexa 2, care face parte integrantă din prezentul contract, calculată în conformitate cu prevederile legale în vigoare la data încheierii contractului de închiriere.

(2) Chiria se datorează începând cu data procesului verbal de predare – primire a locuinței.

(3) Chiria se va recalcula la împlinirea de către titularul contractului de închiriere a vârstei de 35 de ani, conform prevederilor art. 8 alin. 7 lit. c și alin. 11 în concordanță cu prevederile art.8 alin 9¹ din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare .

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 sau în contul RO88TREZ70421A3005530XXXX deschis la Trezoreria Sector 4 a Municipiului București CUI 4316422.

Art.9. (1) Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,05% 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.

(2) Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract și se transmite spre executare silită Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale Sector 4.

Art.11. 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 locatarului

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 funcționalitatea 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, instalațiile de încălzire centrală și de prepararea 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 permită accesul locatarului în locuință trimestrial sau ori de câte ori este necesar pentru verificarea bunului închiriat;

b) 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 locatarului acesta din urmă are dreptul să ceară aducerea locuinței la starea sa inițială pe cheltuiala locatarului;

c) 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;

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

e) să comunice, în termen de 30 de zile, locatarului, orice modificare produsă în componența familiei sale și a venitului net al acesteia, 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;

f) să nu subînchirieze locuința unei terțe persoane sau să cedeze contractul de închiriere altor persoane;

g) să predea proprietarului, la plecare, locuința în stare de folosință și curățenie, cu toate obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire, întocmit la preluarea locuinței, în caz contrar urmând a achita contravaloarea pagubelor sau a obiectelor lipsă;

h) să achite administratorului imobilului/persoanei din cadrul Sectorului 4 al Municipiului București, în termenul stabilit, cotele aferente cheltuielilor de întreținere comune ce-i revin lunar, în caz contrar urmând să suporte penalități de 0.2%/zi din suma datorată;

i) să achite chiria la termenul stabilit în prezentul contract;

j) să transmită locatorului documentele cu privire la orice modificări intervenite în:

- starea civilă;

- numărul de persoane aflate în întreținere;

- situația locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau chirie, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală.

VI. Încetarea și rezilierea contractului

Art.13. Prezentul contract poate înceta în următoarele situații :

a) prin acordul ambelor părți;

b) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, cu excepțiile prevăzute de prezentul contract;

c) prin denunțarea unilaterală de către locatar, la orice moment, prin notificare scrisă cu cel puțin 60 de zile anterior datei dorite pentru încetare;

d) prin reziliere, pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor ce decurg din prezentul contract sau săvârșirea de către chiriaș a unor fapte culpabile;

e) decesul sau părăsirea locuinței de către chiriaș;

f) ca urmare a desființării dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat.

Art.14 Rezilierea contractului

14.1. Prezentul contract poate fi reziliat:

a) la cererea locatorului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile;

b) la cererea locatorului, atunci când:

1. locatarul nu a achitat chiria 3 luni consecutive;
2. 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;
3. locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
4. locatarul nu a respectat clauzele contractuale;

5. locatarul nu a folosit locuința timp de 3 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;
6. locatarul nu a comunicat locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în componența familiei, venitul net al familiei sale sau a situației locative, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau chirie, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală;
7. locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora.
8. titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale, cu excepția dobândirii în proprietate a unor cote părți dintr-o locuință, dacă acestea depășesc suprafața utilă de 37 mp.;
9. schimbă destinația spațiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinței și clădirii.

VII. Clauze speciale

Art.15. În cazul în care titularul contractului a acumulat datorii la plata cotelor de întreținere pe o perioadă mai mare de 6 luni, precum și în cazul hotărârilor judecătorești definitive având ca obiect nedeplinirea clauzelor contractuale de către locatar, contractul de închiriere nu va mai putea fi prelungit.

Art.16. (1) Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract și a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

(2) Hotărârea judecătorească de evacuare precum și încetarea, din orice cauza, a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu chiriașul.

VIII. Transferul folosinței locuinței

Art.17. În caz de deces sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia, preia drepturile și obligațiile titularului de contract, dacă a fost menționat/ă în contract și dacă a locuit împreună cu chiriașul.

Art.18. Se consideră părăsire definitivă a locuinței absența continuă pentru o perioadă mai mare de 3 luni care nu a fost notificată locatorului de către persoana în cauză, cu excepția detașării/transferării

în interes de serviciu, efectuării de intervenții/tratamente medicale de specialitate sau studii de specialitate la instituții de învățământ situate în alte localități din țară sau străinătate etc.

Art.19. (1) Dacă persoana prevăzută la art.17 nu se subrogă în drepturile titularului contractului de închiriere, descendenții și ascendenții preiau drepturile și obligațiile incluse în contractul de închiriere, dacă aceștia erau menționați în contract și dacă locuiau împreună cu titularul contractului.

(2) Descendenții (copii, nepoți etc.) și ascendenții (părinți, bunici etc.) pot fi înscrși motivat în contractul de închiriere, la solicitarea expresă a titularului contractului numai cu condiția îndeplinirii de către aceștia a criteriilor restrictive prevăzute de lege (nedeținerea unei locuințe în proprietate, neînstrăinarea unei locuințe).

(3) În cazul minorilor și a celor lipsiți de discernământ, care nu au reprezentant legal, instanța de tutelă va dispune asistarea la încheierea, modificarea sau încetarea contractului de închiriere, după caz.

(4) Persoanele prevăzute la alin.1 care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul chiriașului decedat/care a părăsit locuința. În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen 30 zile de la data înregistrării decesului chiriașului/părăsirii locuinței, desemnarea se face de către locator.

Art.20. (1) Dacă în termen de 30 zile de la data la care au avut cunoștință de decesul survenit sau de la părăsirea domiciliului, persoanele prevăzute la art.17 și art.19 nu declară ca doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit art.17 și art.19, contractul de închiriere încetează în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului titularului contractului sau de la data părăsirii domiciliului de către acesta.

Art.21. În caz de divorț, dacă soții nu și-au dat consimțământul privind preluarea contractului de închiriere, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

IX. Litigii

Art.22. 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.

X. Clauze finale

Art.23. Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței locuinței sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a locuinței ce face obiectul prezentului contract, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art.24. (1) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face prin poștă, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

Art.25. În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

Art.26. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art.27. Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi în 3 exemplare câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR

LOCATAR

PRIMARUL Sectorului 4

DIRECȚIA ECONOMICĂ

**DIRECȚIA RELAȚII PUBLICE
DIRECTOR EXECUTIV**

**AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDICĂ**

Întocmit,
Compartimentul Spațiu Locativ



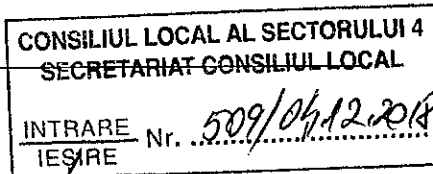
SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR



APARATUL DE SPECIALITATE

B-dul 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

privind aprobarea modelului contractului de locațiune pentru locuințele construite pentru tineri, prin programul A.N.L., destinate închirierii, aflate în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București

Având în vedere:

Raportul de specialitate nr. P.11.2/1368/27.11.2018 al Direcției Relații Publice - Compartimentul Spațiu Locativ;

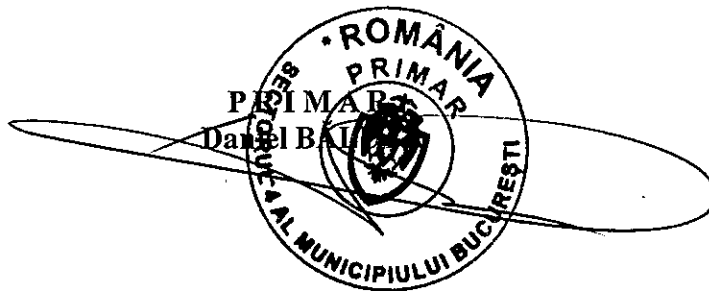
În conformitate cu:

Prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Normele Metodologice pentru punerea în aplicare a dispozițiilor Legii nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, aprobate prin Hotărârea de Guvern nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile Noului Cod Civil;

Motivat de considerentele de mai sus, supunem spre analiză, dezbateră și aprobare Consiliului Local Sector 4 proiectul de hotărâre având ca obiect *aprobarea modelului contractului de locațiune pentru locuințele construite pentru tineri, prin programul A.N.L., destinate închirierii, aflate în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București*





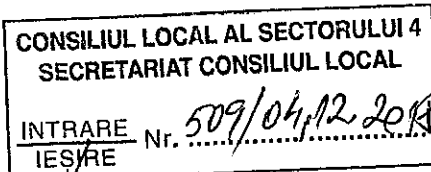
**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**



APARATUL DE SPECIALITATE

B-dul Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena, etaj 1,
Sector 4, București

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



**DIRECȚIA RELAȚII PUBLICE
COMPARTIMENTUL SPAȚIU LOCATIV
Nr. P.11.2/1368/27.11.2018**

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea modelului contractului de locațiune pentru locuințele construite pentru tineri, prin programul A.N.L., destinate închirierii, aflate în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București

Având în vedere faptul că lista privind repartizarea unităților locative din blocul Z.I.3, situate în Șoseaua Vitan Bârzești nr. 20, sector 4, a fost aprobată de către Consiliul Local al Sectorului 4 prin H.C.L.S4 nr. 282/06.11.2018, prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale a Locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, și ale Noului Cod Civil, se impune necesitatea întocmirii unui model de contract de locațiune pentru locuințele construite pentru tineri, prin programul A.N.L., destinate închirierii.

Conform art. 15 alin. (13) din normele metodologice de punere în aplicarea a Legii nr. 152/1998, aprobate prin H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, contractul de închiriere inițial se încheie în condițiile prevăzute la art. 8 alin. (4) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale a Locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform repartiției, în condițiile legii, și cuprinde clauze referitoare la revizuirea cuantumului chiriei în funcție de vârsta solicitantului, actualizarea anuală a cuantumului chiriei, aplicarea de penalități de 0,05% / zi din suma datorată, pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență, și interzicerea cedării dreptului de folosință a locuinței, de către titularul contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

Durata contractului de închiriere inițial va fi de 5 ani, potrivit art. 8 alin. (4) din legea mai sus menționată, iar celelalte clauze contractuale, drepturile și obligațiile părților, încetarea și

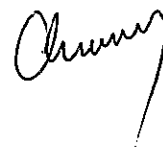
rezilierea contractului, precum și soluționarea litigiilor vor fi guvernate de dispozițiile Noului Cod Civil, conform Anexei la prezentul raport.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul Legii nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, al Legii nr. 152/1998 privind Agenția Națională pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, al H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare, și a dispozițiilor Noului Cod Civil, propunem spre adoptare Consiliului Local Sector 4 proiectul de hotărâre având ca obiect *aprobarea modelului contractului de locațiune pentru locuințele construite pentru tineri, prin programul A.N.L., destinate închirierii, aflate în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București.*

DIRECTOR ADJUNCT
Nelyana – Gabriela GALEȘ



Întocmit,
Laura CORDUN



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinația de locuință pentru tineri

Nr.

Preambul

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în temeiul:

- prevederilor Legii nr 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare
- Hotărârea nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare

I. Părțile contractante

1. Între **Sectorul 4** al Municipiului București, cu sediul în localitatea București, Bd. Metalurgiei nr. 12-18, sector 4, reprezentat prin dl. Primar , în calitate de **locator**, pe de o parte, și

2. legitimat/ă cu buletinul/cartea de identitate seria ... nr..... C.N.P..... ,eliberat/ă dela data..... în calitate de **locatar**, pe de altă parte.

II. Obiectul închirierii

Art.1. Primul, în calitate de locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuința din localitatea București , Str. nr..... , blsc....., et....., ap....., sector 4, compusă din cameră/e în suprafață de, dependințe în suprafață de (bucătărie....., baie....., cămară.....mp.) 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-primire încheiat între părți (anexa nr. 3) care face parte integrantă din prezentul contract.

III. Durata contractului

Art.4. Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de– până la data de

Art.5. (1) La expirarea termenului prevăzut la art.4, contractul poate fi prelungit cu acordul părților, succesiv, pe perioade de câte un an.

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

Art.6. Prelungirea prezentului contract se face la cererea locatarului, depusă cu 30 de zile înainte de expirarea acestuia.

IV. Prețul contractului

Art.7. (1) Chiria lunară, aferentă locuinței închiriate este stabilită conform fișei de calcul din Anexa 2, care face parte integrantă din prezentul contract, calculată în conformitate cu prevederile legale în vigoare la data încheierii contractului de închiriere.

(2) Chiria se datorează începând cu data procesului verbal de predare – primire a locuinței.

(3) Chiria se va recalcula la împlinirea de către titularul contractului de închiriere a vârstei de 35 de ani, conform prevederilor art. 8 alin. 7 lit. c și alin. 11 în concordanță cu prevederile art.8 alin 9¹ din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare .

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 sau în contul RO88TREZ70421A3005530XXXX deschis la Trezoreria Sector 4 a Municipiului București CUI 4316422.

Art.9. (1) Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,05% 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.

(2) Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract și se transmite spre executare silită Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale Sector 4.

Art.11. 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 locatarului

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 funcționalitatea 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, instalațiile de încălzire centrală și de prepararea 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 permită accesul locatorului în locuință trimestrial sau ori de câte ori este necesar pentru verificarea bunului închiriat;

b) 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;

c) 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;

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

e) să comunice, în termen de 30 de zile, locatorului, orice modificare produsă în componența familiei sale și a venitului net al acesteia, 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;

f) să nu subînchirieze locuința unei terțe persoane sau să cedeze contractul de închiriere altor persoane;

g) să predea proprietarului, la plecare, locuința în stare de folosință și curățenie, cu toate obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire, întocmit la preluarea locuinței, în caz contrar urmând a achita contravaloarea pagubelor sau a obiectelor lipsă;

h) să achite administratorului imobilului/persoanei din cadrul Sectorului 4 al Municipiului București, în termenul stabilit, cotele aferente cheltuielilor de întreținere comune ce-i revin lunar, în caz contrar urmând să suporte penalități de 0.2%/zi din suma datorată;

i) să achite chiria la termenul stabilit în prezentul contract;

j) să transmită locatorului documentele cu privire la orice modificări intervenite în:

- starea civilă;

- numărul de persoane aflate în întreținere;

- situația locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau chirie, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală.

VI. Încetarea și rezilierea contractului

Art.13. Prezentul contract poate înceta în următoarele situații :

a) prin acordul ambelor părți;

b) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, cu excepțiile prevăzute de prezentul contract;

c) prin denunțarea unilaterală de către locatar, la orice moment, prin notificare scrisă cu cel puțin 60 de zile anterior datei dorite pentru încetare;

d) prin reziliere, pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor ce decurg din prezentul contract sau săvârșirea de către chiriaș a unor fapte culpabile;

e) decesul sau părăsirea locuinței de către chiriaș;

f) ca urmare a desființării dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat.

Art.14 Rezilierea contractului

14.1. Prezentul contract poate fi reziliat:

a) la cererea locatorului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile;

b) la cererea locatorului, atunci când:

1. locatarul nu a achitat chiria 3 luni consecutive;
2. 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;
3. locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
4. locatarul nu a respectat clauzele contractuale;

5. locatarul nu a folosit locuința timp de 3 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;
6. locatarul nu a comunicat locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în componența familiei, venitul net al familiei sale sau a situației locative, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau chirie, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală;
7. locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora.
8. titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale, cu excepția dobândirii în proprietate a unor cote părți dintr-o locuință, dacă acestea depășesc suprafața utilă de 37 mp.;
9. schimbă destinația spațiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinței și clădirii.

VII. Clauze speciale

Art.15. În cazul în care titularul contractului a acumulat datorii la plata cotelor de întreținere pe o perioadă mai mare de 6 luni, precum și în cazul hotărârilor judecătorești definitive având ca obiect neîndeplinirea clauzelor contractuale de către locatar, contractul de închiriere nu va mai putea fi prelungit.

Art.16. (1) Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract și a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

(2) Hotărârea judecătorească de evacuare precum și încetarea, din orice cauza, a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu chiriașul.

VIII. Transferul folosinței locuinței

Art.17. În caz de deces sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia, preia drepturile și obligațiile titularului de contract, dacă a fost menționat/ă în contract și dacă a locuit împreună cu chiriașul.

Art.18. Se consideră părăsire definitivă a locuinței absența continuă pentru o perioadă mai mare de 3 luni care nu a fost notificată locatorului de către persoana în cauză, cu excepția detașării/transferării

în interes de serviciu, efectuării de intervenții/tratamente medicale de specialitate sau studii de specialitate la instituții de învățământ situate în alte localități din țară sau străinătate etc.

Art.19. (1) Dacă persoana prevăzută la art.17 nu se subrogă în drepturile titularului contractului de închiriere, descendenții și ascendenții preiau drepturile și obligațiile incluse în contractul de închiriere, dacă aceștia erau menționați în contract și dacă locuiau împreună cu titularul contractului.

(2) Descendenții (copii, nepoți etc.) și ascendenții (părinți, bunici etc.) pot fi înscriși motivat în contractul de închiriere, la solicitarea expresă a titularului contractului numai cu condiția îndeplinirii de către aceștia a criteriilor restrictive prevăzute de lege (nedeținerea unei locuințe în proprietate, neînstrăinarea unei locuințe).

(3) În cazul minorilor și a celor lipsiți de discernământ, care nu au reprezentant legal, instanța de tutelă va dispune asistarea la încheierea, modificarea sau încetarea contractului de închiriere, după caz.

(4) Persoanele prevăzute la alin.1 care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul chiriașului decedat/care a părăsit locuința. În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen 30 zile de la data înregistrării decesului chiriașului/părăsirii locuinței, desemnarea se face de către locator.

Art.20. (1) Dacă în termen de 30 zile de la data la care au avut cunoștință de decesul survenit sau de la părăsirea domiciliului, persoanele prevăzute la art.17 și art.19 nu declară ca doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit art.17 și art.19, contractul de închiriere încetează în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului titularului contractului sau de la data părăsirii domiciliului de către acesta.

Art.21. În caz de divorț, dacă soții nu și-au dat consimțământul privind preluarea contractului de închiriere, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

IX. Litigii

Art.22. 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.

X. Clauze finale

Art.23. Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței locuinței sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a locuinței ce face obiectul prezentului contract, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art.24. (1) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face prin poștă, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

Art.25. În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

Art.26. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art.27. Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi în 3 exemplare câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR

LOCATAR

PRIMARUL Sectorului 4

DIRECȚIA ECONOMICĂ

**DIRECȚIA RELAȚII PUBLICE
DIRECTOR EXECUTIV**

**AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDICĂ**

Întocmit,
Compartimentul Spațiu Locativ