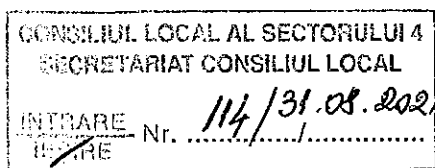




MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
B-dul Metalurgiei nr.12 -18, Grand Arena, etaj 1, sector 4, București,
Tel. 401-335.92.30 Fax. 401-337.33.10



PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea modelului de contract de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință socială, precum și aprobarea modelului de contract de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință de necesitate aflate în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4,

Având în vedere:

Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 și Raportul de specialitate nr.P.11.2/363/12.07.2021 al Direcției Relații Publice - Serviciul Spațiu Locativ;

Văzând avizul Comisiei nr. 6 – *Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor cetățenești, resurse umane, administrarea patrimoniului, protecția consumatorului* și avizul Comisiei nr. 7 – *Comisia pentru muncă, sănătate, familie, protecție socială, protecția copilului, minorități și relația cu societatea civilă;*

Ținând cont de prevederile:

H.G. nr.1275/2000, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare;

O.U.G. nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;

Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul prevederilor art.139 alin.(3), art.166 alin.(2), lit.g), art.196 alin.(1) lit.a) și art.197 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

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

Art. 2. Se aprobă modelul de contract de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință de necesitate aflate în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București, conform Anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se abrogă orice prevedere contrară prezentei hotărâri.

Art. 4. (1) Primarul Sectorului 4, Secretarul General al Sectorului 4 și Direcția Relații Publice prin Serviciul Spațiu Locativ vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor legale.

(2) Direcția Administrație Publică prin Serviciul Tehnic Comunicare Acte Administrative va asigura comunicarea prezentei hotărâri entităților menționate la alin. (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Cosmin – Constantin BĂRBĂLĂU

Avizează,

Conform art. 243 alin. (1) lit.a)
din OUG nr. 57/2019

**Secretarul General al Sectorului 4
Diana Anca ARTENE**

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinația de locuință socială

În temeiul prevederilor **Legii locuinței nr.114/1996**, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a **Hotărârii Guvernului nr.1275/2000** privind Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare,

I. Părțile contractante

1. Între Sectorul 4 al Municipiului București, cu sediul în localitatea București, Sector 4, reprezentat prin Primarul Sectorului 4 al Municipiului București, în calitate de **locator**

și

2., legitimat cu cartea de identitate seria nr....., CNP, eliberat de către, 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 București,, **ap.**, Sector 4, compusă din cameră/e în suprafață de mp., dependințe în suprafață de 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-preluare încheiat între părți (**Anexa nr.3**), care face parte integrantă din prezentul contract.

III. Durata contractului

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

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 relocățuni.

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, calculată în conformitate cu prevederile legale, conform **Fișei de calcul (Anexa nr.2)** la prezentul contract.

Art.8. Chiria se datorează începând cu data de și va fi plătită de locatar **până la data de 28 a fiecărei luni**, putând fi achitată în numerar la casieria Sectorului 4 al Municipiului București.

Art.9. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de **0,1%** 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. În caz de neplată, executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar locatarul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

Art.10. Quantumul 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 luat în locațiune cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilită prin contract (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 împreună cu chiriașul, temporar, 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 - **Anexa 5**, care face parte integrantă din prezentul contract.
- 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 menționate în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la luarea în folosință a locuinței. În caz contrar, locatarul va achita contravaloarea pagubelor sau a obiectelor lipsă;
- s) Să achite 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.
- t) Să respecte prevederile art.9 din Legea nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor pentru spațiul din folosință exclusivă, în scopul prevenirii și reducerii riscului de producere a incendiilor;

VI. Încetarea și rezilierea contractului

Art.13. Încetarea contractului

- a) La expirarea duratei contractului, dacă nu s-a convenit prelungirea acestuia de către părțile contractante. Locațiunea încetează de drept fără a fi necesară înștiințarea prealabilă a locatarului.
- b) În termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului 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

14.1 La cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile.

14.2 La cererea locatorului, atunci când:

- a) 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;
- b) locatarul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art.49 din Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare respectiv 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;
 - c) 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;
 - d) locatarul și persoanele menționate în fișa suprafeței locative (Anexa 1) nu au folosit locuința timp de 3 (trei) luni consecutiv, fără aprobarea prealabilă a Sectorului 4 al Municipiului București și în baza unor documente justificative (acte medicale, bilete de vacanță, etc.);
 - e) locatarul nu a comunicat locatorului în termen de 30 de zile orice modificare produsă în componența familiei sau a venitului net al familiei sale.

Art.15. Pact comisoriu (conform art.1.553 Cod civil)

15.1. În cazul în care locatarul nu a îndeplinit în termen de 3 luni consecutiv oricare din obligațiile de plată privind chiria, utilitățile și cotele comune și nu a achitat debitele restante în termenul stabilit de locator prin notificare, locatorul are dreptul să considere contractul reziliat de drept.

15.2. În situația în care locatarul sau membrii familiei acestuia au 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, (dovedite prin orice mijloc de probă) locatorul are dreptul ca, fără punere în întârziere sau alte formalități, să considere contractul reziliat de drept.

15.3 Dacă locatarul sau membrii familiei acestuia au un comportament care face imposibilă conviețuirea (împiedică folosirea normală a locuinței) sau întreprind acțiuni ce pot pune în pericol viața și integritatea celorlalți locatari, locatorul are dreptul ca, fără punere în întârziere sau alte formalități, să considere contractul reziliat de drept.

15.4. Nerespectarea dispozițiilor art.15.1, art.15.2 și art.15.3 din prezentul contract, în mod culpabil, dă dreptul locatorului de a considera contractul reziliat de drept și de a pretinde daune-interese. Rezilierea intervine de drept, fără intervenția instanțelor de judecată.

VII. Clauze speciale

Art.16. Prezentul Contract de închiriere înregistrat la organele fiscale constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și modalitățile stabilite în contract conform art.1.798 din Codul civil și va fi înaintat către executorul judecătoresc în vederea recuperării sumelor restante;

Art.17. Prezentul Contract de închiriere constituie titlu executoriu în privința obligativității de restituire a bunului închiriat, la expirarea termenului convenit de părți, conform art.1.809 alin.(2) din Codul civil;

Art.18. 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.19. Evacuarea chiriei 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 precum și repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locuinței până la acea dată;

Art.20. Anexele:

- a) Anexa 1 - Fișa suprafeței locative închiriate;
- b) Anexa 2 - Fișa de calcul;
- c) Anexa 3 - Proces verbal de predare-primire a locuinței;
- d) Anexa 4 - Listă acte necesare pentru încheierea contractului de închiriere;
- e) Anexa 5 - Regulament de conviețuire în imobilele aflate în proprietatea și în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București, care fac parte integrantă din prezentul Contract.

VIII. Litigii

Art.21. 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 Sectorului 4 a Finanțelor Publice.

**LOCATOR,
PRIMAR**

LOCATAR,

**DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,**

**DIRECȚIA RELAȚII PUBLICE
DIRECTOR EXECUTIV,**

**AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDICĂ**

Întocmit,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

ANEXA 1

Parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr. /

FIȘA suprafeței locative închiriate în:

Municipiul București, Sector 4,nr., bl., 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
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13.				

- B -

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	Retrib uția sau venitul
0	1	2	3	4	5	6
1						
2						
3						
4						
5						
6						

LOCATOR,
PRIMARUL Sectorului 4

LOCATAR,

Întocmit,

ANEXA 2

Parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr. /

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținute de chiriașul

Str., nr. bl., ap.

(conf. Legii nr.241/2001 și a O.U.G nr.40/1999, conf. H.G nr.310/2007)

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp)	Tarif (lei/mp.)	Coeficient zonă	Suma (col. 2x3x4)
0	1	2	3	4	5
1	Suprafața locuită				
2	Reduceri: - 15% pentru camerele situate la subsol, demisol sau mansardă*				
3	- 10% pentru locuințe lipsite de instalație de apă, canal, electricitate				
4	- 10% pentru locuințe construite din materiale de construcții inferioare				
5	TOTAL I [1-(2+3+4)]				
6	Suprafață antreu, tindă, verandă, culoar, bucătărie, hol, chicineta, oficiu, debara, cămară, cameră baie, WC.				
7	Suprafață terase, pivnițe, boxe, logii spălătorii, uscătorii				
8	TOTAL II (5+6+7+8)				
9	Salariul mediu net lunar/economie				
10	Venitul mediu net lunar pe membru de familie				
11	Venitul net lunar pe familie (col. 2*3)				
12	Curte și grădină aferente locuinței (cotă parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută)				
13	TOTAL (12+13)				
14	Beneficiar al legii 448/06.12.2006				
15	TOTAL GENERAL				

**LOCATOR,
PRIMARUL Sectorului 4**

LOCATAR,

Întocmit,

ANEXA 3

Parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr. /

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE AL LOCUINȚEI

din Municipiul București, Sector 4, Str., nr., bl., ap.
încheiat azi

1. În conformitate cu Contractul de închiriere înregistrat sub nr. se încheie prezentul proces verbal de predare - primire între Sectorul 4 al Municipiului București prin reprezentantul său, dl. Primar, în calitate de locator, care predă și, în calitate de locatar, care primește locuința în folosință având încăperile de locuit, dependințele, 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, încuietorile, druckerele, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile, etc.): **stare bună**
 - c) instalația electrică (prizele, întrerupatoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplicile, 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 bucătăriei, robinete, etc.): **stare bună**
3. Acest proces verbal s-a întocmit în triplu exemplar, din care unul a fost predat chiriașului.

Am predat,

**LOCATOR
PRIMARUL Sectorului 4**

**Am primit,
LOCATAR**

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;
- Certificat de încadrare într-un grad de handicap (valabil) – copie (dacă este cazul);
- fotocopii de pe actele doveditoare (certificat de deces, certificat de naștere, sentința definitivă de divorț) - în cazul în care structura familiei se modifică;
- Declarație notarială 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;
 - veniturile obținute din alte surse (dividente, acțiuni la societăți comerciale, inclusiv veniturile ocazionale realizate în ultimele 12 luni);
- 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, îndeminizații sau alocații de stat, adeverințe de ajutor social sau alte prestații financiare, pentru toți membrii familiei care beneficiază de aceste venituri (în original);
- Adeverință de venituri eliberată de A.N.A.F. pentru toți membrii familiei care nu realizează venituri;

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

ANEXA 5

Parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr. /

REGULAMENT DE CONVIEȚUIRE ÎN IMOBILELE AFLATE ÎN PROPRIETATEA ȘI ÎN ADMINISTRAREA SECTORULUI 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CAPITOLUL I DISPOZIȚII GENERALE

Art.1 (1) Prevederile prezentului regulament se aplică chiriașilor care locuiesc în imobilele aflate în proprietatea și în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București;

(2) Prezentul regulament stabilește cadrul juridic unitar privind conviețuirea în condominii, definind modalitățile, condițiile și obligațiile ce trebuie îndeplinite de către locatari pentru a menține gradul de confort și calitate, existente în condominiu;

(3) Prezentul regulament privește atât utilizarea spațiilor comune, cât și a unităților locative, astfel cum acestea sunt definite în Regulament;

(4) Persoanele care locuiesc în blocurile aflate în proprietatea și în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București se vor conforma prevederilor prezentului Regulament.

Art.2 Termenii și noțiunile utilizate în prezentul Regulament sunt definiți după cum urmează:

(1) **clădire-bloc de locuințe-condominiu** - proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale, definite apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuințe, și proprietatea comună indiviză. Poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;

(2) **proprietate comună** - toate părțile dintr-un condominiu care nu sunt apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință;

(3) **proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată** - cel puțin o instalație pe verticală care alimentează în comun tronsoane ori scări sau părți de construcție comune tronsoanelor sau scărilor, care nu pot fi definite separat din punct de vedere fizic ca poziție și suprafață;

(4) **proprietar al spațiului, respectiv al apartamentului** - persoană fizică sau juridică, de drept public sau de drept privat, care are în proprietate acel spațiu, respectiv apartament, într-un condominiu;

(5) **familie** - soțul, soția, copiii și părinții soților, precum și alte persoane care locuiesc și gospodăresc împreună;

(6) **contractul de închiriere** - este actul juridic prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței;

(7) **locuința** - construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;

(8) **persoane care ocupă abuziv** – persoanele care au rămas în locuință și care nu mai îndeplinesc condițiile prevăzute de Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr.287/2009 privind Codul civil actualizată;

(9) **majoritate** - 50% plus 1 din locatarii unei scării de bloc.

CAPITOLUL II REGULI GENERALE

Art.3 În termen de cel mult 15 zile de la primirea repartiției, toți locatarii sunt obligați să informeze reprezentanții departamentului Spațiu Locativ din cadrul Sectorului 4 al Municipiului București cu următoarele date personale:

3.Nume, prenume (soț/soție);

4.Număr telefon mobil (soț/soție);

5.Număr de telefon al persoanei desemnate pentru preluarea informațiilor din partea administrației în situații de urgență, în cazul în care chiriașul nu poate fi contactat;

6.Adresa de e-mail (soț/soție);

7.Număr și marca autoturismului proprietate personală.

Art.4 Locatarii au obligația de a anunța în termen de 15 zile orice modificare cu privire la veniturile obținute și cu privire la numărul membrilor de familie în vederea recalculării obligațiilor de plată;

Art.5 În cazul părăsirii locuinței pe o perioadă mai mare de 10 zile, locatarul are obligația să anunțe reprezentanții departamentului Spațiu Locativ din cadrul Sectorului 4 al Municipiului București și să comunice persoana delegată pentru situații neprevăzute (nume, telefon de contact).

Art.6 Toți locatarii au obligația de a citi și transmite în scris, lunar, indexul pentru apa potabilă, depuse la cutiile special amenajate de către reprezentanții Direcției Administrative, în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni. În caz contrar metri cubi (mc) de apă înregistrați între apometrul general și suma tuturor indexurilor declarate, vor fi suportate de chiriașii apartamentelor care nu au respectat prevederile de mai sus. Acești metri cubi nu se vor mai regulariza, pentru luna următoare, luându-se în calcul ultima citire transmisă.

Art.7 (1) Locatarii sunt obligați, ori de câte ori se consideră necesar, să permită personalului delegat din cadrul Sectorului 4 al Municipiului București, accesul în locuință pentru:

f) controale de rutină sau din dispoziția conducerii Sectorului 4 al Municipiului București;

g) citirea contoarelor pentru regularizare;

h) verificarea instalațiilor de încălzire, a apometrelor și pentru reparații.

În cazul în care se constată o avarie la instalațiile electrice, gaze, etc., locatarii sunt obligați să permită de îndată accesul în locuință pentru verificări.

(2) Dacă asupra unui locatar există anumite suspiciuni cu privire la starea contoarelor, instalațiilor de încălzire, de apă, sau există sesizări din partea celorlalți chiriași, Sectorul 4 al Municipiului București poate oricând să efectueze controale inopinate pentru a verifica existența și veridicitatea acestora cu personal specializat în funcție de problema semnalată.

Art.8 Este interzisă tulburarea liniștii locatarilor prin producerea de zgomote, alarmă sau prin folosirea oricărui aparat electric sau electronic, obiect ori instrument muzical la intensitate mare, care generează zgomote sau vibrații peste limitele admise de lege.

Art.9 Hotărârile privind problemele care-i vizează direct pe titularii contractelor de închiriere se vor adopta numai cu acordul scris al majorității locatarilor (50% plus 1) dintr-o scară de bloc.

Art.10 Obligațiile locatarilor/chiriașilor:

(1) să plătească cotele de întreținere afișate pe lista lunară de plată în termen de maxim 20 de zile calendaristice de la afișarea acestora. Neplata la termen a întreținerii atrage o penalizare de 0,2% pentru fiecare zi întârziere, și se aplică numai după perioada de 30 de zile care depășește termenul stabilit pentru plată, fără ca suma penalizărilor să depășească suma la care s-au aplicat;

(2) să execute la timp și în condiții optime, pe cheltuiala proprie, mici reparații locative, precum și cele ocazionate de degradările produse imobilului prin culpa sa.

(3) să folosească bunul conform destinației sale (acela de a locui), orice modificare/schimbare adusă locuinței se va face **numai cu acordul expres prealabil al Sectorului 4 al Municipiului București**;

(4) 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, iar 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;

(5) să efectueze lucrări de întreținere-reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;

(6) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere, astfel încât să evite apariția unui focar de infecție care să afecteze sănătatea celor din jur;

(7) să nu aducă nicio modificare tehnică și arhitecturală elementelor de construcții și instalații fără acordul scris al Sectorului 4 al Municipiului București;

(8) să facă dezinsecția și deratizarea unității locative ori de câte ori este nevoie pentru stingerea unui focar, în conformitate cu legislația în vigoare;

(9) să anunțe în scris Sectorul 4 al Municipiului București, în 5 zile calendaristice, orice modificare intervenită în componența familiei;

(10) să nu arunce în vasul toaletei obiecte sau deșeuri care ar putea dăuna rețelei de canalizare interioare/exterioare a blocului;

(11) **dacă titularul sau membrii familiei acestuia provoacă daune oricărei părți din spațiile comune sau a unității locative aparținând altui locatar din imobil, respectivul are obligația să repare stricăciunile sau să suporte cheltuielile pentru lucrările de reparații, în condiții legii;**

(12) să respecte prevederile Legii nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor pentru spațiul din folosința exclusivă, în scopul prevenirii și reducerii riscului de producere a incendiilor;

(13) să nu aducă modificări, în interiorul apartamentelor, instalațiilor electrice, de gaze și apă cu excepția cazurilor în care este necesară intervenția personalului specializat, asigurat de către Direcția Administrativă din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4.

CAPITOLUL III

REGULI SPECIALE PENTRU TITULARII CONTRACTELOR DE ÎNCHIRIERE

Art.11 Să achite chiria și toate cheltuielile de întreținere la termenele scadente din contract;

Art.12 Este interzisă subînchirierea sau cedarea spre folosință a unității locative de către chiriași;

Art.13 Să predea locatorului, respectiv Sectorului 4 al Municipiului București 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;

Art.14 Să anunțe în scris situația părăsirii domiciliului pentru o perioadă mai mare de 30 de zile calendaristice. În cazul în care se solicită scutirea de la plata cotelor de întreținere, titularul contractului de închiriere este obligat să informeze în scris Sectorul 4 al Municipiului București și să aducă probe în acest sens:

f) adeverință de la Asociația de proprietari de unde locuiesc sau de unde vor locui;

g) declarații scrise pe propria răspundere de la doi vecini la care să fie atașate copii după BI/CI alte persoanelor care dau declarațiile respective pe propria răspundere;

h) contract de muncă în țară sau străinătate (tradus în limba română).

Art.15 Locatarii care dețin animale de companie au obligația să respecte prevederile legale pentru deținerea acestora, precum și obligația de a nu tulbura liniștea locatarilor, de a menține curățenia în spațiile comune, precum și de a lua toate măsurile necesare pentru a nu aduce atingere drepturilor celorlalți locatari. Animalele de companie vor fi vaccinate și vor avea atestată starea de sănătate în carnete de sănătate eliberate de unitățile sanitare veterinare. Locatarii deținători de animale de companie vor curăța obligatoriu dejecțiile propriilor animale, iar animalele de companie clasificate ca fiind periculoase vor fi echipate cu botniță și lesă. Este interzis accesul cu animalele de companie în spațiile de joacă amenajate pentru copii.

Art.16 Închiderea balcoanelor, montarea aparatelor de aer condiționat și a antenelor se va face numai cu acordul expres prealabil al Sectorului 4 al Municipiului București, în caz contrar elementele folosite pentru închiderea balcoanelor, montarea aparatelor de aer condiționat sau a antenelor vor fi demontate, iar reparațiile necesare refacerii suprafeței afectate vor fi suportate de către titularul contractului;

Art.17 Să nu săvârșască în public acte sau gesturi obscene, să nu aducă expresii jignitoare sau vulgare, amenințări cu acte de violență împotriva persoanelor sau bunurilor acestora, de natură să tulbure ordinea și liniștea publică sau să provoace indignarea cetățenilor ori să lezeze demnitatea și onoarea acestora;

CAPITOLUL IV SPAȚIILE COMUNE

Art.18 Pe spațiile comune sunt interzise următoarele:

1. introducerea și/sau depozitarea în cadrul ansamblului a substanțelor chimice, a drogurilor, explozibililor sau a substanțelor poluante, a deșeurilor precum și a oricăror alte materiale care prin natura lor sau printr-o greșită întrebuințare pot conduce la apariția unor situații periculoase;
2. depozitarea deșeurilor menajere în alte locuri decât cele special amenajate cât și depozitarea acestora cu titlu provizoriu pe holul, scara, terasa sau subsolul blocului;
3. blocarea și depozitarea în spațiile comune sau instalarea în acest perimetru a oricăror obiecte;
4. deteriorarea pereților (atât interiori cât și exteriori) spațiilor comune, înțelegând prin aceasta, murdărirea, pictarea, spargerea sau găurirea acestora;
5. în cazul dispariției elementelor de iluminat, a accesoriilor aparținând ferestrelor, ușilor, balustradelor din patrimoniul părților comune, precum și a neidentificării făptașului, în conformitate cu legea, costurile de înlocuire vor fi suportate de toți locatarii de pe scara respectivă;
6. organizarea de petreceri în cadrul spațiilor comune ale imobilelor de locuințe (foișor, terase, holuri, scrări și subsoluri);
7. fumatul pe holuri, scările blocului în subsoluri - în perimetrul spațiilor comune;
8. amenajarea de cuști/cotețe/adăposturi pentru animalele de companie;
9. parcarea autovehiculelor în așa fel încât să blocheze căile de acces în bloc, ghelele de gunoi, spațiile de joacă pentru copii;
10. intervenții de orice natură asupra instalațiilor existente în spațiile comune, atât în interiorul cât și în exteriorul blocului. De exemplu: la instalația de gaze, la centrala termică, la canalizare, la instalația electrică etc.;

Art.19 Toți locatarii sunt obligați să întrețină căile de acces ale imobilului în care locuiesc, în cazul deteriorării vor suporta cheltuielile pentru remedierea lor;

Art.20 Locatarii vor utiliza spațiile comune numai potrivit destinației acestora, fără ca prin exercitarea acestui drept să aducă atingere drepturilor celorlalti chiriași, să contravină legislației române sau să pună în pericol siguranța condominiului sau a persoanelor din condominiu;

Art.21 Locatarii nu vor desfășura în spațiile comune nicio altă activitate generatoare de poluare fonică, poluare prin emisii de noxe, sau poluare de orice altă natură, care ar putea conduce la deteriorarea acestor spații și/sau la tulburarea liniștii celorlalti locatari;

Art.22 Este interzisă extinderea locuinței/proprietății pe spațiile comune.

CAPITOLUL V INTERIORUL UNITĂȚII LOCATIVE

Art.23 În interiorul unităților locative este interzisă modificarea sau demolarea oricărui perete care să afecteze structura de rezistență a blocului, pentru orice alte modificări chiriașii sunt obligați să anunțe, în scris, cu 7 zile lucrătoare înaintea demarării lucrărilor, Sectorul 4 al Municipiului București.

Art.24 Toți locatarii sunt obligați să facă dezinsecția și deratizarea unității locative ori de câte ori este nevoie pentru stingerea unui focar, în conformitate cu legislația în vigoare.

Art.25 Toți locatarii sunt obligați să păstreze curățenia în interiorul unității locative, astfel încât să evite apariția unui focar de infecție care să afecteze sănătatea celor din jur.

CAPITOLUL VI DISPOZIȚII TRANZITORII FINALE

Art.26 Toate cererile și sesizările locatarilor pot fi depuse în scris la Registratura Sectorului 4 al Municipiului București sau transmise prin e-mail la adresa: contact@ps4.ro.

Art.27 Relația cu furnizorii de utilități este asigurată de către Sectorul 4 al Municipiului București iar orice situație legată de aceste utilități trebuie comunicată, fără întârziere, Direcției Administrative din cadrul Sectorului 4 al Municipiului București pe adresa de email: administrativ@ps4.ro și telefon 021-9441.

Art.28 Orice încălcare al acestui Regulament poate conduce la rezilierea contractului de închiriere.

Art.29 Prezentul Regulament va fi anexă la contractul de închiriere, fiind parte integrantă a acestuia. Fiecare titular de contract va lua la cunoștință de prezentul regulament prin întocmirea unui act adițional la contract.

CAPITOLUL VII SANȚIUNI ȘI CONTRAVENȚII

Art.30 Nerespectarea regulilor stabilite în prezentul regulament se sancționează în funcție de gravitatea faptelor conform:

1. Legii nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr.287/2009 privind Codul civil actualizată;
2. Codului de Procedură Civilă;
3. Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
4. HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

5. Legii locuinței nr.114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
6. H.G.nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996;
7. Legii nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
8. Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
9. Legii nr.61/1991 privind sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Art. 31 Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se fac de către Primarul Sectorului 4 al Municipiului București, prin împuterniciții acestuia;

Art. 32 Prevederile Ordonanței Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare, se aplică corespunzător. Contravenientul poate achita în termen de cel mult 48 de ore de la data încheierii procesului-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor, jumătate din minimul amenzii prevăzute.

LOCATOR,
PRIMARUL Sectorului 4

LOCATAR,

Întocmit,

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinația de locuință de necesitate

I. Părțile contractante

Art.1. Prezentul contract se încheie între:

Sectorul 4 al Municipiului București, cu sediul în localitatea București, str. nr....., Sector 4, reprezentat prin Primarul Sectorului 4 al București....., în calitate de **LOCATOR**

și

....., cu domiciliul în București, Str....., nr....., Bl....., Sc....., Et....., Ap....., Sector 4, legitimat(ă) cu cartea de identitate/cartea de identitate provizorie seria....., nr....., CNP....., eliberată de....., la data de....., în calitate de **LOCATAR.**

Art.2. Părțile, cunoscând prevederile legale în materia închirierii locuințelor, de comun acord, convin la încheierea prezentului contract de închiriere.

II. Obiectul închirierii

Art.3. Primul, în calitate de locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar/chiriaș, ia cu chirie locuința din localitatea București, Str....., nr....., Bl....., Sc....., Et....., Ap....., Sector 4, compusă din.....cameră(e) în suprafață demp, dependințe în suprafață de, folosite în exclusivitate, specificate în fișa suprafeței locative - **Anexa nr.1**, care face parte integrantă din prezentul contract,

Art.4. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriași și de membrii familiei acestuia conform fișelor locative - **Anexele nr.1 și 2**, care fac parte integrantă din prezentul contract.

Art.5. Locuința descrisă la art.3 se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare – primire încheiat între părți – **Anexa nr.4**, care face parte integrantă din prezentul contract.

III. Durata contractului

Art.6. Termenul de închiriere este pe o perioadă determinată de 6 (șase) luni, cu începere de la data de..... până la data de.....

Art.7. La expirarea termenului, contractul poate fi prelungit prin act adițional, cu maxim 6 luni, pe baza declarației de venituri și a celorlalte documente doveditoare potrivit prevederilor legale în vigoare.

Art.8. Durata contractului poate fi prelungită numai cu acordul scris al părților. În lipsa unui astfel de acord, contractul încetează deplin drept la data menționată la art.6, fără posibilitatea intervenirii tacitei relocațiuni și fără a fi necesară o înștiințare prealabilă în acest sens.

Art.9. Prolungirea contractului se face doar la cererea scrisă a locatarului, depusă și înregistrată la sediul locatorului cu cel puțin 30 de zile înaintea expirării contractului.

IV. Prețul contractului

Art.10. Chiria lunară aferentă locuinței descrisă la art.3 este delei/lună, calculată în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare, potrivit fișei de calcul – **Anexa nr.3**, care face parte integrantă din prezentul contract.

Art.11. Chiria se datorează locatorului lunar, începând cu data de, și va fi plătită de locatar până la data de 28 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

Art.12. (1) Chiria se stabilește și, dacă este cazul, se actualizează numai prin act adițional la contractul de închiriere, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(2) Neplata chiriei la termenul stabilit la art.11 atrage o penalizare de 0,1% pe zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă. Penalizarea se aplică asupra sumei datorate, iar valoarea ei nu poate depăși totalul chiriei restante.

(3) În caz de neplată a chiriei, executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar locatarul va fi obligat să achite chiria restantă și penalitățile aferente, precum și cheltuielile de judecată.

(4) Chiria se datorează locatorului până la data eliberării efective a locuinței închiriate.

(5) Simpla împlinire a termenului prevăzut pentru executarea obligației de plată a chiriei de către locatar face ca acesta să se afle de drept în întârziere, în conformitate cu dispozițiile art.1.523 Cod civil, fără a mai fi necesară o notificare în acest sens.

Art.13. Plata chiriei se poate efectua în numerar la casieria Sectorului 4 al Municipiului București.

V. Obligațiile părților

Art.14. Obligațiile locatorului:

- a) Să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- b) Să întrețină în bune condiții, pe toată durata locațiunii, 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);
- c) Să întrețină în bune condiții, pe toată durata locațiunii, 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.);

- d) 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;
- e) Să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței.

Art.15. Obligațiile locatarului:

- a) Să ia în primire bunul dat în locațiune în cel mult 15 zile calendaristice de la data încheierii prezentului contract;
- b) Să folosească bunul luat în locațiune cu prudență și diligență, dând dovadă de bună credință și de un comportament demn de un bun proprietar;
- c) Să folosească bunul închiriat potrivit 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 la Cap. IV din prezentul contract;
- f) Să achite reparațiile locative a căror necesitate rezultă din folosință obișnuită a bunului;
- g) Să înștiințeze de îndată locatorul cu privire la necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror alte cheltuieli;
- h) Să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații deteriorate în urma folosinței exclusive a bunului. În cazul în care efectuează lucrări fără acordul locatorului, acesta din urmă are dreptul să ceară aducerea locuinței la starea inițială pe cheltuiala locatarului;
- i) Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a culpei sale cauzată de folosirea necorespunzătoare a acestora, indiferent dacă acestea se află în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci 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 curățarea zăpezii de pe trotuar și efectuarea oricăror obligații stabilite prin lege sau hotărâri ale autorităților administrației publice;
- k) Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractuală;
- l) Să nu subînchirieze, să nu cedeze (transmită) dreptul de locuire unei terțe persoane și să nu schimbe destinația bunului închiriat în nicio situație, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și/sau clădirii, după caz;
- m) Să nu constituie sediu social pentru o entitate juridică;
- n) Să respecte regulile de conviețuire în comun precizate în **Anexa nr.5**, care face parte integrantă din prezentul contract;
- o) Să nu introducă în locuință materiale interzise de lege (droguri, arme, muniții, explozibil etc.), sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

- p) Să comunice locatorului, în scris, în termen de 30 de zile de la data producerii, orice modificare care a intervenit în venitul net lunar al familiei;
- q) Să comunice locatorului, în scris, în termen de 30 de zile de la data producerii, orice modificare care a intervenit în componența familiei sale, precum și orice modificare privind starea civilă a locatarului și numărul de persoane care urmează să locuiască temporar împreună cu chiriașul, cel puțin 15 zile calendaristice, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- r) Să înștiințeze locatorul, înainte cu 30 de zile, cu privire la părăsirea imobilului (absența de la domiciliu) pentru o perioadă mai mare de 30 de zile calendaristice a oricărei persoane înscrisă în fișa locativă (Anexa nr.2), sub sancțiunea achitării integrale a cotelor de întreținere. În situația în care, toate persoanele prevăzute în fișa locativă părăsesc imobilul, titularul de contract are obligația de a comunica locatorului datele de contact ale persoanei împuternicită să ducă la împlinire obligațiile contractuale curente;
- s) Să respecte prevederile Legii nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare pentru spațiul din folosința exclusivă, în scopul prevenirii și reducerii riscului de producere a incendiilor;
- t) Să achite Sectorului 4 al Municipiului București, în termenul stabilit, cotele aferente cheltuielilor comune de întreținere ce îi revin lunar. Neplata la termen a întreținerii atrage o penalizare de 0,2% pentru fiecare zi întârziere și se aplică numai după o perioadă de 30 zile de la termenul stabilit pentru plată, fără ca suma penalizărilor să depășească suma asupra căreia s-au aplicat.

VI. Încetarea contractului

Art.16. Prezentul contract de închiriere încetează:

- (1) de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă în acest sens, dacă nu s-a convenit prelungirea acestuia prin act adițional.
- (2) de drept în termen de 30 de zile de la data părăsirii locuinței de către titular, dovedită prin orice mijloc de probă, sau de la data înregistrării decesului titularului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au optat pentru continuarea contractului.
- (3) prin denunțarea contractului de către moștenitorii locatarului decedat, în termen de 60 de zile de la data la care au luat la cunoștință de moartea acestuia și existența locațiunii.

Art.17. La încetarea locațiunii, locatarul este obligat să restituie bunul luat în chirie în starea în care l-a primit.

VII. Rezilierea contractului

Art.18 Rezilierea de drept

- (1) Dacă locatarul nu a respectat prevederile art.49 din Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv 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.

- (2) Dacă pe perioada contractului de închiriere, titularul sau membrii familiei sale înscriși în fișa locativă dobândesc în proprietate o locuință, indiferent de modul în care au dobândit-o, contractul se va rezilia de drept, fără punere în întârziere sau alte formalități.

Art.19. Rezilierea contractului la cererea locatarului

Locatarul are dreptul să solicite rezilierea contractului de închiriere, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minim 60 de zile.

Art.20. Rezilierea contractului la cererea locatorului, atunci când:

- a) locatarul nu a îndeplinit timp de 3 luni consecutive oricare dintre 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 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) fără justificare, locatarul nu își execută obligațiile născute din prezentul contract;
- d) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau au înstrăinat fără drept alte părți ale acestora;
- e) locatarul, membrii familiei acestuia sau alte persoane cărora acesta le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință, fie are/au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune;
- f) s-a constatat neuzul locuinței ori părăsirea locuinței pe o perioadă de 3 (trei luni) consecutive, respectiv locatarul și persoanele înscrise în fișa locativă (Anexa nr.2) nu au folosit locuința timp de 3 luni consecutive, fără aprobarea prealabilă a Sectorului 4 al Municipiului București și în baza unor documente justificative (acte medicale, bilete de vacanță etc.);
- g) s-a constatat că locatarul a introdus în locuință materiale interzise de lege (droguri, arme, muniții, explozibil etc.);
- h) locatarul nu a comunicat locatorului, în termen de 30 de zile de la data la care a intervenit, orice modificare produsă în componența familiei sale și a venitului net lunar al familiei.

VIII. Litigii

Art.21. Orice diferend cu privire la executarea prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, litigiul va fi soluționat de către instanțele judecătorești competente de la sediul locatorului.

IX. Clauze speciale

Art.22. Prezentul contract de închiriere, înregistrat la organele fiscale, constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract, potrivit dispozițiilor art.1.798 Cod civil și va fi înaintat către executorul judecătoresc în vederea recuperării sumelor restante.

Art.23. Prezentul contract de închiriere constituie titlu executoriu în privința obligativității de restituire a bunului închiriat, la expirarea termenului convenit de părți, conform prevederilor art.1.809 alin.(2) Cod civil.

Art.24. Evacuarea chiriașului se face numai în baza unei hotărâri judecătorești definitive, iar chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzută în contract, precum și la plata cotelor de întreținere și la repararea prejudiciilor, de orice natură, cauzate locatorului până la data eliberării efective a locuinței.

Art.25. Prezentul contract are 5 Anexe, care fac parte integrantă din contract:

- a) **Anexa nr.1** - Fișa suprafeței locative;
- b) **Anexa nr.2** - Fișa locativă;
- c) **Anexa nr.3** - Fișa de calcul;
- d) **Anexa nr.4** - Procesul verbal de predare – primire a locuinței;
- e) **Anexa nr.5** - Regulament de conviețuire în imobile aflate în proprietatea și în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București.

Prezentul Contract si Anexele nr.1-5 s-au încheiat astăzi,..... , în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

**LOCATOR,
PRIMAR**

LOCATAR,

**DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,**

**DIRECȚIA RELAȚII PUBLICE
DIRECTOR EXECUTIV,**

**AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDICĂ**

Întocmit,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

FIȘA suprafeței locative închiriate în:

Municipiul București, Sector 4, str. nr., bl., sc...., et. ap., încălzire centrală,
apă curentă în locuință, canalizare în locuință, instalație electrică în locuință, construită din materiale
inferioare – NU

- A -

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii	Suprafața (m.p.)	În folosință	
			exclusivă	comună
0	1	2	3	4
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

LOCATOR,
PRIMAR

LOCATAR,

Întocmit,

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

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

**LOCATOR,
PRIMAR****LOCATAR,**

Întocmit,

FIȘĂ DE CALCUL

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

ZONA- C

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp)	Tarif (lei/mp.)	Coef. zonă	Total (col.2x3x4)
0	1	2	3	4	5
1	Suprafața locuită				
2	Reduceri: -15% pentru camerele situate la subsol, demisol sau mansardă*				
3	-10% pentru locuințe lipsite de instalație de apă, canal, electricitate				
4	-10% pentru locuințe construite din materiale de construcții inferioare				
5	TOTAL I [1-(2+3+4)]				
6	Suprafață antreu, tindă, verandă, culoar, bucătărie, hol, chicinetă, oficiu, debara, cămară, cameră baie, WC.				
7	Suprafață terase, pivnițe, boxe, logii spălătorii, uscătorii				
8	Curte și grădină aferente locuinței (cotă parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută)				
9	TOTAL II (5+6+7+8)				
10	Beneficiar al legii 448/6.12.2006				
11	CHIRIA LUNARĂ DE PLATĂ				

LOCATAR,
PRIMAR

LOCATOR,

Întocmit,

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE A LOCUINȚEI

Din Municipiul București, Sector 4, str. nr., bl., sc., et., 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 dl. Primarcare predă și în calitate de locatar, care primește locuința în folosință având încăperile de locuit, dependințele, 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

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

STARE

c) instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplicile, tablourile electrice, globurile etc.)

STARE

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

STARE

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

STARE

3. Acest proces verbal s-a întocmit în 3(trei) exemplare, din care unul a fost predat chiriașului.

AM PREDAT
LOCATOR,
PRIMAR

AM PRIMIT
LOCATAR,

Întocmit,

REGULAMENT DE CONVIEȚUIRE ÎN IMOBILELE AFLATE ÎN PROPRIETATEA ȘI ÎN ADMINISTRAREA SECTORULUI 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CAPITOLUL I DISPOZIȚII GENERALE

Art.1 (1) Prevederile prezentului regulament se aplică chiriașilor care locuiesc în imobilele aflate în proprietatea și în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București;

(2) Prezentul regulament stabilește cadrul juridic unitar privind conviețuirea în condominii, definind modalitățile și condițiile ce trebuie îndeplinite de către locatari pentru a menține gradul de confort și calitate, existente în condominiu;

(3) Prezentul regulament privește atât utilizarea spațiilor comune, cât și a unităților locative, astfel cum acestea sunt definite în Regulament;

(4) Persoanele care locuiesc în blocurile aflate în proprietatea și în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București se vor conforma prevederilor prezentului Regulament.

Art.2 Termenii și noțiunile utilizate în prezentul Regulament sunt definiți după cum urmează :

(1) **clădire-bloc de locuințe-condominiu** – proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale, definite apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuințe, și proprietatea comună indiviză. Poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;

(2) **proprietate comună** - toate părțile dintr-un condominiu care nu sunt apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință;

(3) **proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată** – cel puțin o instalație pe verticală care alimentează în comun tronsoane ori scări sau părți de construcție comune tronsoanelor sau scărilor, care nu pot fi definite separat din punct de vedere fizic ca poziție și suprafață;

(4) **proprietar al spațiului, respectiv al apartamentului** – persoană fizică sau juridică, de drept public sau de drept privat, care are în proprietate acel spațiu, respectiv apartament, într-un condominiu;

(5) **familie** - soțul, soția, copiii și părinții soților care locuiesc și gospodăresc împreună;

(6) **contractul de închiriere** – este actul juridic prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței;

(7) **locuința** - construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;

(8) **persoane care ocupă abuziv** – persoanele care au rămas în locuință și care nu mai îndeplinesc condițiile prevăzute de Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea locuinței nr.114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr.287/2009 privind Codul civil actualizată;

(9) **majoritate** - 50% plus 1 din locatarii unei scării de bloc.

CAPITOLUL II

REGULI GENERALE

Art.3 În termen de cel mult 15 zile de la primirea repartiției, toți locatarii sunt obligați să informeze reprezentanții Spațiului Locativ din cadrul Sectorului 4 al Municipiului București cu următoarele date personale:

- nume, prenume (soț/soție);
- număr telefon mobil (soț/soție);
- număr de telefon al persoanei desemnate pentru preluarea informațiilor din partea administrației în situații de urgență, în cazul în care chiriașul nu poate fi contactat;
- adresa de e-mail (soț/soție);
- număr și marca autoturismului proprietate personală.

Art.4 Locatarii au obligația de a anunța în termen de 15 zile orice modificare cu privire la veniturile obținute și cu privire la numărul membrilor de familie în vederea recalculării obligațiilor de plată.

Art.5 În cazul părăsirii locuinței pe o perioadă mai mare de 10 zile, locatarul are obligația să anunțe reprezentanții Spațiului Locativ din cadrul Sectorului 4 al Municipiului București, și să comunice persoana delegată pentru situații neprevăzute (nume, telefon de contact).

Art.6 Toți locatarii au obligația de a citi și transmite, în scris, lunar indexul pentru apa potabilă, la cutiile special amenajate de către reprezentanții Direcției Administrative, în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni. În caz contrar metri cubi (mc) de apă înregistrați între apometrul general și suma tuturor indexurilor declarate,

vor fi suportate de chiriașii apartamentelor care nu au respectat prevederile de mai sus. Acești metri cubi nu se vor mai regulariza, pentru luna următoare, luându-se în calcul ultima citire transmisă.

Art.7 (1) Locatarii sunt obligați, ori de câte ori se consideră necesar, să permită personalului delegat din cadrul Sectorului 4 al Municipiului București, accesul în locuință pentru:

- controale de rutină sau din dispoziția conducerii Sectorului 4 al Municipiului București;
- citirea contoarelor pentru regularizare;
- verificări ale instalațiilor de încălzire, a apometrelor și pentru reparații.

În cazul în care se constată o avarie la instalațiile electrice, gaze, etc., locatarii sunt obligați să permită de îndată accesul în locuință pentru verificări.

(2) Dacă asupra unui locatar există anumite suspiciuni cu privire la starea contoarelor, instalațiilor de încălzire, de apă, sau există sesizări din partea celorlalți chiriași, Sectorul 4 al Municipiului București poate oricând să efectueze controale inopinate pentru a verifica existența și veridicitatea acestora cu personal specializat în funcție de problema semnalată.

Art.8 Este interzisă tulburarea liniștii locatarilor prin producerea de zgomote, alarmă sau prin folosirea oricărui aparat electric sau electronic, obiect ori instrument muzical la intensitate mare, care generează zgomote sau vibrații peste limitele admise de lege.

Art.9 Hotărârile privind problemele care-i vizează direct pe titularii contractelor de închiriere se vor adopta numai cu acordul scris al majorității locatarilor (50% plus 1) dintr-o scară de bloc.

Art.10 Obligațiile locatarilor:

(1) să plătească cotele de întreținere afișate pe lista lunară de plată în termen de maxim 20 de zile calendaristice de la afișarea acestora. Neplata la termen a întreținerii atrage o penalizare de 0,2% pentru fiecare zi întârziere, și se aplică numai după perioada de 30 de zile care depășește termenul stabilit pentru plată, fără ca suma penalizărilor să depășească suma la care s-au aplicat;

(2) să execute la timp și în condiții optime, pe cheltuiala proprie, mici reparații locative, precum și cele ocazionate de degradările produse imobilului prin culpa sa:

(3) să folosească bunul conform destinației sale (acela de a locui), orice modificare/schimbare adusă locuinței se va face **numai cu acordul expres al Sectorului 4 al Municipiului București;**

(4) 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, iar 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;

- (5) să efectueze lucrări de întreținere-reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- (6) să asigure curățenia și igienizarea din interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere, astfel încât să evite apariția unui focar de infecție care să afecteze sănătatea celor din jur;
- (7) să nu aducă nicio modificare tehnică și arhitecturală elementelor de construcții și instalații fără acordul scris al Sectorului 4 al Municipiului București;
- (8) să facă dezinfecția și deratizarea unității locative ori de câte ori este nevoie pentru stingerea unui focar, în conformitate cu legislația în vigoare;
- (9) să anunțe în scris Sectorul 4 al Municipiului București, în 5 zile calendaristice, orice modificare intervenită în componența familiei;
- (10) să nu arunce în vasul toaletei obiecte sau deșeuri care ar putea dăuna rețelei de canalizare interioare/exterioare a blocului;
- (11) dacă titularul sau membrii familiei acestuia provoacă daune oricărei părți din spațiile comune sau a unității locative aparținând altui locatar din imobil, respectivul are obligația să repare stricăciunile sau să suporte cheltuielile pentru lucrările de reparații, în condițiile legii;**
- (12) să respecte prevederile Legii nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor pentru spațiul din folosința exclusivă, în scopul prevenirii și reducerii riscului de producere a incendiilor;
- (13) să nu aducă modificări, în interiorul apartamentelor, instalațiilor electrice, de gaze și apă cu excepția cazurilor în care este necesară intervenția personalului specializat, asigurat de către Direcția Administrativă din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4.

CAPITOLUL III

REGULI SPECIALE PENTRU TITULARII CONTRACTELOR DE ÎNCHIRIERE

Art.11 Să achite chiria și toate cheltuielile de întreținere la termenele scadente din contract;

Art.12 Este interzisă subînchirierea unității locative de către chiriași;

Art.13 Să predea locatorului, respectiv Sectorului 4 al Municipiului București, 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;

Art.14 Să anunțe în scris situația părăsirii domiciliului pentru o perioadă mai mare de 30 de zile calendaristice. În cazul în care se solicită scutirea de la plata cotelor de întreținere, titularul contractului de închiriere este obligat să informeze în scris Sectorul 4 al Municipiului București și să aducă probe în acest sens:

- a. adeverință de la Asociația de proprietari de unde locuiesc sau de unde vor locui;
- b. declarații scrise pe propria răspundere de la doi vecini la care să fie atașate copii după BI/CI alte persoanelor care dau declarațiile respective pe propria răspundere;
- c. contract de muncă în țară sau străinătate (tradus în limba română).

Art.15 Locatarii care dețin animale de companie au obligația să respecte prevederile legale pentru deținerea acestora, precum și obligația de a nu tulbura liniștea locatarilor, de a menține curățenia pe spațiile comune, precum și de a lua toate măsurile necesare pentru a nu aduce atingere drepturilor celorlalți locatari. Animalele de companie vor fi vaccinate și vor avea atestată starea de sănătate în carnete de sănătate eliberate de unitățile sanitare veterinare. Locatarii deținători de animale de companie vor curăța obligatoriu dejecțiile propriilor animale, iar animalele de companie calificate ca fiind periculoase vor fi echipate cu botniță și lesă. Este interzis accesul cu animale de companie în spațiile de joacă amenajate pentru copii.

Art.16 Închiderea balcoanelor, montarea aparatelor de aer condiționat și a antenelor se va face numai cu acordul expres prealabil al Sectorului 4 al Municipiului București, în caz contrar elementele folosite pentru închiderea balcoanelor, montarea aparatelor de aer condiționat sau a antenelor vor fi demontate, iar reparațiile necesare refacerii suprafeței afectate vor fi suportate de către titularul contractului.

Art.17 Să nu săvârșească în public fapte, acte sau gesturi obscene, să nu aducă expresii jignitoare sau vulgare, amenințări cu acte de violență împotriva persoanelor sau bunurilor acestora, de natură să tulbure ordinea și liniștea publică sau să provoace indignarea cetățenilor ori să lezeze demnitatea și onoarea acestora

CAPITOLUL IV SPAȚIILE COMUNE

Art.18 Pe spațiile comune sunt interzise următoarele:

1. introducerea și/sau depozitarea în cadrul ansamblului a substanțelor chimice, a drogurilor, explozibililor sau a substanțelor poluante, a deșeurilor precum și a oricăror alte materiale care prin natura lor sau printr-o greșită întrebuințare pot conduce la apariția unor situații periculoase;
2. depozitarea deșeurilor menajere în alte locuri decât cele special amenajate cât și depozitarea acestora cu titlu provizoriu pe holul, scara, terasa sau subsolul blocului;
3. blocarea și depozitarea în spațiile comune sau instalarea în acest perimetru a oricăror obiecte;

4. deteriorarea pereților (atât interiori cât și exteriori) spațiilor comune, înțelegând prin aceasta, murdărirea, pictarea, spargerea sau găurirea acestora;
5. în cazul dispariției elementelor de iluminat, a accesoriilor aparținând ferestrelor, ușilor, balustradelor din patrimoniul părților comune, precum și a neidentificării făptașului, în conformitate cu legea, costurile de înlocuire vor fi suportate de toți locatarii de pe scara respectivă;
6. organizarea de petreceri în cadrul spațiilor comune ale imobilelor de locuințe (foișor, terase, holuri, scări și subsoluri);
7. fumatul pe holuri, scările blocului în subsoluri – în perimetrul spațiilor comune;
8. amenajarea de cuști/cotețe/adăposturi pentru animale de companie;
9. parcare a autovehiculelor în așa fel încât să blocheze căile de acces în bloc, ghelele de gunoi, spațiile de joacă pentru copii;
10. intervenții de orice natură asupra instalațiilor existente în spațiile comune, atât în interiorul cât și în exteriorul blocului. De exemplu: la instalația de gaze, la centrala termică, la canalizare, la instalația electrică etc.

Art.19 Toți locatarii sunt obligați să întrețină căile de acces ale imobilului în care locuiesc, în cazul deteriorării vor suporta cheltuielile pentru remedierea lor.

Art.20 Locatarii vor utiliza spațiile comune numai potrivit destinației acestora, fără ca prin exercitarea acestui drept să aducă atingere drepturilor celorlalți chiriași, să contravină legislației române sau să pună în pericol siguranța condominiului sau a persoanelor din condominiu.

Art.21 Locatarii nu vor desfășura în spațiile comune, nicio altă activitate generatoare de poluare fonică, poluare prin emisii de noxe sau poluare de orice altă natură, care ar putea conduce la deteriorarea acestor spații și/sau la tulburarea liniștii celorlalți locatari.

Art.22 Este interzisă extinderea locuinței proprietății pe spațiile comune.

CAPITOLUL V

INTERIORUL UNITĂȚII LOCATIVE

Art.23 În interiorul unităților locative este interzisă modificarea sau demolarea oricărui perete care să afecteze structura de rezistență a blocului, pentru orice alte modificări chiriașii sunt obligați să anunțe, în scris, cu 7 zile lucrătoare înaintea demarării lucrărilor, Sectorul 4 al Municipiului București.

Art.24 Toți locatarii sunt obligați să-și facă dezinsecția și deratizarea unității locative ori de câte ori este nevoie pentru stingerea unui focar, în conformitate cu legislația în vigoare.

Art.25 Toți locatarii sunt obligați să păstreze curățenia în interiorul unității locative, astfel încât să evite apariția unui focar de infecție care să afecteze sănătatea celor din jur.

CAPITOLUL VI DISPOZIȚII TRANZITORII FINALE

Art.26 Toate cererile și sesizările locatarilor pot fi făcute în scris și depuse la Registratura Sectorului 4 al Municipiului București sau transmise prin e-mail la adresa: contact@ps4.ro.

Art.27 Relația cu furnizorii de utilități este asigurată de către Sectorul 4 al Municipiului București iar orice situație legată de aceste utilități trebuie comunicată, fără întârziere, Direcției Administrative din cadrul Sectorului 4 al Municipiului București pe adresa de e-mail: administrativ@ps4.ro sau la nr. de telefon: 021 9441.

Art. 28 Orice încălcare a acestui regulament poate conduce la rezilierea contractului de închiriere.

Art. 29 Prezentul Regulament va fi anexă la contractul de închiriere, fiind parte integrantă a acestuia. Fiecare titular de contract va lua la cunoștință de prezentul regulament prin întocmirea unui act adițional la contract.

CAPITOLUL VII SANCTIUNI ȘI CONTRAVENȚII

Art.30 Nerespectarea regulilor stabilite în prezentul regulament se sancționează în funcție de gravitatea faptelor conform:

1. Legii nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr.287/2009 privind Codul civil actualizată;
2. Codului de Procedură Civilă;
3. Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
4. H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

5. Legii locuinței nr.114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
6. H.G. nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996;
7. Legii nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor,
8. Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
9. Legii nr.61/1991 privind sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Art.31 Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se fac de către Primarul Sectorului 4 al Municipiului București, prin împuterniciții acestuia.

Art.32 Prevederile Ordonanței Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare, se aplică corespunzător. Contravenientul poate achita în termen de cel mult 48 de ore de la data încheierii procesului-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor, jumătate din minimul amenzii prevăzute.

**LOCATOR,
PRIMARUL Sectorului 4**

LOCATAR,

Întocmit,



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

Member of CISQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

114 / 31.08.2021

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea modelului de contract de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință socială, precum și aprobarea modelului de contract de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință de necesitate aflate în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București

Având în vedere necesitatea includerii unor noi clauze în contractul de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință socială, precum și necesitatea adoptării unui model de contract pentru suprafețele cu destinația de locuință de necesitate

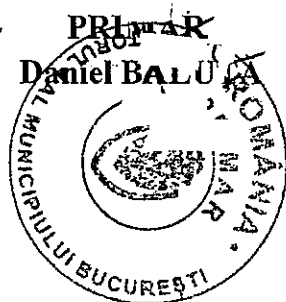
În conformitate cu prevederile:

Art.44 și 55 din Legea locuinței nr.114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare;

Hotărârii Guvernului nr.1275/2000, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare;

Ordonanței de urgență a Guvernului nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;

Motivat de considerentele mai sus menționate, supun spre analiză, dezbatere și aprobare Consiliului Local Sector 4 Proiectul de Hotărâre având ca obiect aprobarea modelului de contract de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință socială, precum și aprobarea modelului de contract de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință de necesitate aflate în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București.



DIRECȚIA RELAȚII PUBLICE
DIRECTOR EXECUTIV,
Oana - Andreia RĂSAVESCU



SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
PRIMAR

APARATUL DE SPECIALITATE

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

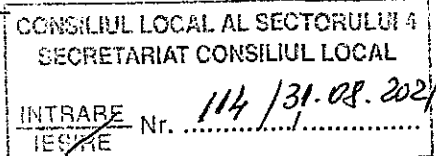
Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90

Member of CISQ Federation

RINA SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

DIRECȚIA RELAȚII PUBLICE
Serviciul Spațiu Locativ
Nr.P.11.2/363/12.07.2021



RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea modelului de contract de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință socială, precum și aprobarea modelului de contract de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință de necesitate aflate în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București

Având în vedere faptul că Sectorul 4 al Municipiului București deține în administrare locuințe sociale în bl.F2 și F3, situate în Aleea Nehoiu nr.2-12, respectiv în bl.B2, situat în B-dul Metalurgiei nr.89, precum și locuințe de necesitate în blocul F2;

Luând în considerare necesitatea includerii unor noi clauze în contractul de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință socială, precum și necesitatea adoptării unui model de contract pentru suprafețele cu destinația de locuință de necesitate;

Conform dispozițiilor art.44 din Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, *"Contractul de închiriere se încheie de către primar sau de către o persoană împuternicită de acesta cu beneficiarii stabiliți de consiliul local, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale. Nivelul chiriei nu va depăși 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie. Diferența până la valoarea nominală a chiriei, calculată potrivit art.31, va fi subvenționată de la bugetul local al unității administrativ-teritoriale unde este situată locuința socială/necesitate";*

În temeiul art.55 din Legea locuinței nr.114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, *"Locuința de necesitate se finanțează și se realizează în condițiile stabilite pentru locuința socială. Locuința de necesitate se închiriază temporar persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile potrivit prevederilor art.2 lit. f). Contractul de închiriere se încheie de către primarul localității sau de către o persoană împuternicită de acesta, pe baza hotărârii consiliului local, până la înlăturarea efectelor care au făcut inutilizabile locuințele".*

Potrivit dispozițiilor art.24 din H.G. nr.1275/2000 privind Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare, *"contractul de închiriere pentru locuințele sociale sau de necesitate se încheie potrivit contractului-cadru de închiriere prezentat în anexa nr.8 și prevederilor art.44, respectiv 55, din lege";*



SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
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

Member of CISO Federation

RISA SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

Ținând seama de prevederile art.26 și 27 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;

Motivat de considerentele mai sus menționate, Serviciul Spațiu Locativ propune spre analiză, dezbateră și aprobare Consiliului Local al Sectorului 4 Proiectul de Hotărâre având ca obiect aprobarea modelului de contract de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință socială, precum și aprobarea modelului de contract de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință de necesitate aflate în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București, conform Anexelor nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezentul Raport.

DIRECTOR EXECUTIV,
Oana-Andreia ELISAVESCU

AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDICĂ
ISTODORESCU
MIHAI

Întocmit,
Consilier I Laura CORNUTIN

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinația de locuință socială

În temeiul prevederilor **Legii locuinței nr.114/1996**, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a **Hotărârii Guvernului nr.1275/2000** privind Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare,

I. Părțile contractante

1. Între Sectorul 4 al Municipiului București, cu sediul în localitatea București, Sector 4, reprezentat prin Primarul Sectorului 4 al Municipiului București, în calitate de **locator**

și

2., legitimat cu cartea de identitate seria nr....., CNP, eliberat de către, 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 București,, **ap.**, Sector 4, compusă din cameră/e în suprafață de mp., dependințe în suprafață de 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-preluare încheiat între părți (**Anexa nr.3**), care face parte integrantă din prezentul contract.

III. Durata contractului

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

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. Prelungirea prezentului contract se face doar la cererea scrisă a locatarului.

IV. Prețul contractului

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

Art.8. Chiria se datorează începând cu data de și va fi plătită de locatar **până la data de 28 a fiecărei luni**, putând fi achitată în numerar la casieria Sectorului 4 al Municipiului București.

Art.9. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de **0,1%** 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. În caz de neplată, executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar locatarul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

Art.10. Quantumul 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 luat în locațiune cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilită prin contract (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 locatarului, 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 locatarului orice modificare intervenită în venitul net al familiei;
- l) Să anunțe în scris în termen de 30 de zile locatarului orice modificare produsă în componența familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, precum și numărul de persoane care urmează să locuiască împreună cu chiriașul, temporar, 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 - **Anexa 5**, care face parte integrantă din prezentul contract.
- 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 menționate în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la luarea în folosință a locuinței. În caz contrar, locatarul va achita contravaloarea pagubelor sau a obiectelor lipsă;
- s) Să achite 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.
- t) Să respecte prevederile art.9 din Legea nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor pentru spațiul din folosință exclusivă, în scopul prevenirii și reducerii riscului de producere a incendiilor;

VI. Încetarea și rezilierea contractului

Art.13. Încetarea contractului

- a) La expirarea duratei contractului, dacă nu s-a convenit prelungirea acestuia de către părțile contractante. Locațiunea încetează de drept fără a fi necesară înștiințarea prealabilă a locatarului.
- b) În termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului 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

14.1 La cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile.

14.2 La cererea locatarului, atunci când:

- a) 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;

- b) locatarul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art.49 din Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare respectiv 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;
- c) 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;
- d) locatarul și persoanele menționate în fișa suprafeței locative (Anexa 1) nu au folosit locuința timp de 3 (trei) luni consecutiv, fără aprobarea prealabilă a Sectorului 4 al Municipiului București și în baza unor documente justificative (acte medicale, bilete de vacanță, etc.);
- e) locatarul nu a comunicat locatorului în termen de 30 de zile orice modificare produsă în componența familiei sau a venitului net al familiei sale.

Art.15. Pact comisoriu (conform art.1.553 Cod civil)

15.1. În cazul în care locatarul nu a îndeplinit în termen de 3 luni consecutiv oricare din obligațiile de plată privind chiria, utilitățile și cotele comune și nu a achitat debitele restante în termenul stabilit de locator prin notificare, locatorul are dreptul să considere contractul reziliat de drept.

15.2. În situația în care locatarul sau membrii familiei acestuia au 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, (dovedite prin orice mijloc de probă) locatorul are dreptul ca, fără punere în întârziere sau alte formalități, să considere contractul reziliat de drept.

15.3 Dacă locatarul sau membrii familiei acestuia au un comportament care face imposibilă conviețuirea (împiedică folosirea normală a locuinței) sau întreprind acțiuni ce pot pune în pericol viața și integritatea celorlalți locatari, locatorul are dreptul ca, fără punere în întârziere sau alte formalități, să considere contractul reziliat de drept.

15.4. Nerespectarea dispozițiilor art.15.1, art.15.2 și art.15.3 din prezentul contract, în mod culpabil, dă dreptul locatorului de a considera contractul reziliat de drept și de a pretinde daune-interese. Rezilierea intervine de drept, fără intervenția instanțelor de judecată.

VII. Clauze speciale

Art.16. Prezentul Contract de închiriere înregistrat la organele fiscale constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și modalitățile stabilite în contract conform art.1.798 din Codul civil și va fi înaintat către executorul judecătoresc în vederea recuperării sumelor restante;

Art.17. Prezentul Contract de închiriere constituie titlu executoriu în privința obligativității de restituire a bunului închiriat, la expirarea termenului convenit de părți, conform art.1.809 alin.(2) din Codul civil;

Art.18. 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.19. Evacuarea chiriei 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 precum și repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locuinței până la acea dată;

Art.20. Anexele:

- a) Anexa 1 - Fișa suprafeței locative închiriate;
- b) Anexa 2 - Fișa de calcul;
- c) Anexa 3 - Proces verbal de predare-primire a locuinței;
- d) Anexa 4 - Listă acte necesare pentru încheierea contractului de închiriere;
- e) Anexa 5 - Regulament de conviețuire în imobilele aflate în proprietatea și în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București, care fac parte integrantă din prezentul Contract.

VIII. Litigii

Art.21. 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 Sectorului 4 a Finanțelor Publice.

**LOCATOR,
PRIMAR**

LOCATAR,

**DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,**

**DIRECȚIA RELAȚII PUBLICE
DIRECTOR EXECUTIV,**

**AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDICĂ**

Întocmit,

ANEXA 1

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

FIȘA suprafeței locative închiriate în:

Municipiul București, Sector 4,nr., bl., **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
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13.				

- B -

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	Retrib uția sau venitul
0	1	2	3	4	5	6
1						
2						
3						
4						
5						
6						

LOCATOR,
PRIMARUL Sectorului 4

LOCATAR,

Întocmit,

ANEXA 2

Parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr. /

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținute de chiriașul

Str., nr. bl., ap.

(conf. Legii nr.241/2001 și a O.U.G. nr.40/1999, conf. H.G. nr.310/2007)

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp)	Tarif (lei/mp.)	Coefficient zonă	Suma (col. 2x3x4)
0	1	2	3	4	5
1	Suprafața locuită				
2	Reduceri: - 15% pentru camerele situate la subsol, demisol sau mansardă*				
3	- 10% pentru locuințe lipsite de instalație de apă, canal, electricitate				
4	- 10% pentru locuințe construite din materiale de construcții inferioare				
5	TOTAL I [1-(2+3+4)]				
6	Suprafață antreu, tindă, verandă, culoar, bucătărie, hol, chichinetă, oficiu, debara, cămară, cameră baie, WC.				
7	Suprafață terase, pivnițe, boxe, logii spălătorii, uscătorii				
8	TOTAL II (5+6+7+8)				
9	Salariul mediu net lunar/economie				
10	Venitul mediu net lunar pe membru de familie				
11	Venitul net lunar pe familie (col. 2*3)				
12	Curte și grădină aferente locuinței (cotă parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută)				
13	TOTAL (12+13)				
14	Beneficiar al legii 448/06.12.2006				
15	TOTAL GENERAL				

LOCATOR,
PRIMARUL Sectorului 4

LOCATAR,

Întocmit,

ANEXA 3

Parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr. /

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE AL LOCUINȚEI

din Municipiul București, Sector 4, Str., nr., bl., ap.
încheiat azi

1. În conformitate cu Contractul de închiriere înregistrat sub nr. se încheie prezentul proces verbal de predare - primire între Sectorul 4 al Municipiului București prin reprezentantul său, dl. Primar, în calitate de locator, care predă și, în calitate de locatar, care primește locuința în folosință având încăperile de locuit, dependințele, 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, încuietorile, druckerele, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile, etc.): **stare bună**

c) instalația electrică (prizele, întrerupatoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplicile, 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 bucătărie, robinete, etc.): **stare bună**

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

Am predat,

**LOCATOR
PRIMARUL Sectorului 4**

**Am primit,
LOCATAR**

Întocmit,

ANEXA 4

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

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;
- Certificat de încadrare într-un grad de handicap (valabil) – copie (dacă este cazul);
- fotocopii de pe actele doveditoare (certificat de deces, certificat de naștere, sentința definitivă de divorț) - în cazul în care structura familiei se modifică;
- Declarație notarială 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;
 - veniturile obținute din alte surse (dividente, acțiuni la societăți comerciale, inclusiv veniturile ocazionale realizate în ultimele 12 luni);
- 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, îndeminizații sau alocații de stat, adeverințe de ajutor social sau alte prestații financiare, pentru toți membrii familiei care beneficiază de aceste venituri (în original);
- Adeverință de venituri eliberată de A.N.A.F. pentru toți membrii familiei care nu realizează venituri;

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

ANEXA 5

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

REGULAMENT DE CONVIEȚUIRE ÎN IMOBILELE AFLATE ÎN PROPRIETATEA ȘI ÎN ADMINISTRAREA SECTORULUI 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CAPITOLUL I DISPOZIȚII GENERALE

Art.1 (1) Prevederile prezentului regulament se aplică chiriașilor care locuiesc în imobilele aflate în proprietatea și în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București;

(2) Prezentul regulament stabilește cadrul juridic unitar privind conviețuirea în condominii, definind modalitățile, condițiile și obligațiile ce trebuiesc îndeplinite de către locatari pentru a menține gradul de confort și calitate, existente în condominiu;

(3) Prezentul regulament privește atât utilizarea spațiilor comune, cât și a unităților locative, astfel cum acestea sunt definite în Regulament;

(4) Persoanele care locuiesc în blocurile aflate în proprietatea și în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București se vor conforma prevederilor prezentului Regulament.

Art.2 Termenii și noțiunile utilizate în prezentul Regulament sunt definiți după cum urmează:

(1) **clădire-bloc de locuințe-condominiu** - proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale, definite apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuințe, și proprietatea comună indiviză. Poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;

(2) **proprietate comună** - toate părțile dintr-un condominiu care nu sunt apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință;

(3) **proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată** - cel puțin o instalație pe verticală care alimentează în comun tronsoane ori scări sau părți de construcție comune tronsoanelor sau scărilor, care nu pot fi definite separat din punct de vedere fizic ca poziție și suprafață;

(4) **proprietar al spațiului, respectiv al apartamentului** - persoană fizică sau juridică, de drept public sau de drept privat, care are în proprietate acel spațiu, respectiv apartament, într-un condominiu;

(5) **familie** - soțul, soția, copiii și părinții soților, precum și alte persoane care locuiesc și gospodăresc împreună;

(6) **contractul de închiriere** - este actul juridic prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței;

(7) **locuința** - construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;

(8) **persoane care ocupă abuziv** – persoanele care au rămas în locuință și care nu mai îndeplinesc condițiile prevăzute de Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr.287/2009 privind Codul civil actualizată;

(9) **majoritate** - 50% plus 1 din locatarii unei scării de bloc.

CAPITOLUL II REGULI GENERALE

Art.3 În termen de cel mult 15 zile de la primirea repartiției, toți locatarii sunt obligați să informeze reprezentanții departamentului Spațiu Locativ din cadrul Sectorului 4 al Municipiului București cu următoarele date personale:

3.Nume, prenume (soț/soție);

4.Număr telefon mobil (soț/soție);

5.Număr de telefon al persoanei desemnate pentru preluarea informațiilor din partea administrației în situații de urgență, în cazul în care chiriașul nu poate fi contactat;

6.Adresa de e-mail (soț/soție);

7.Număr și marca autoturismului proprietate personală.

Art.4 Locatarii au obligația de a anunța în termen de 15 zile orice modificare cu privire la veniturile obținute și cu privire la numărul membrilor de familie în vederea recalculării obligațiilor de plată;

Art.5 În cazul părăsirii locuinței pe o perioadă mai mare de 10 zile, locatarul are obligația să anunțe reprezentanții departamentului Spațiu Locativ din cadrul Sectorului 4 al Municipiului București și să comunice persoana delegată pentru situații neprevăzute (nume, telefon de contact).

Art.6 Toți locatarii au obligația de a citi și transmite în scris, lunar, indexul pentru apa potabilă, depuse la cutiile special amenajate de către reprezentanții Direcției Administrative, în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni. În caz contrar metri cubi (mc) de apă înregistrați între apometrul general și suma tuturor indexurilor declarate, vor fi suportate de chiriașii apartamentelor care nu au respectat prevederile de mai sus. Acești metri cubi nu se vor mai regulariza, pentru luna următoare, luându-se în calcul ultima citire transmisă.

Art.7 (1) Locatarii sunt obligați, ori de câte ori se consideră necesar, să permită personalului delegat din cadrul Sectorului 4 al Municipiului București, accesul în locuință pentru:

f) controale de rutină sau din dispoziția conducerii Sectorului 4 al Municipiului București;

g) citirea contoarelor pentru regularizare;

h) verificarea instalațiilor de încălzire, a apometrelor și pentru reparații.

În cazul în care se constată o avarie la instalațiile electrice, gaze, etc., locatarii sunt obligați să permită de îndată accesul în locuință pentru verificări.

(2) Dacă asupra unui locatar există anumite suspiciuni cu privire la starea contoarelor, instalațiilor de încălzire, de apă, sau există sesizări din partea celorlalți chiriași, Sectorul 4 al Municipiului București poate oricând să efectueze controale inopinate pentru a verifica existența și veridicitatea acestora cu personal specializat în funcție de problema semnalată.

Art.8 Este interzisă tulburarea liniștii locatarilor prin producerea de zgomote, alarmă sau prin folosirea oricărui aparat electric sau electronic, obiect ori instrument muzical la intensitate mare, care generează zgomote sau vibrații peste limitele admise de lege.

Art.9 Hotărârile privind problemele care-i vizează direct pe titularii contractelor de închiriere se vor adopta numai cu acordul scris al majorității locatarilor (50% plus 1) dintr-o scară de bloc.

Art.10 Obligațiile locatarilor/chiriașilor:

(1) să plătească cotele de întreținere afișate pe lista lunară de plată în termen de maxim 20 de zile calendaristice de la afișarea acestora. Neplata la termen a întreținerii atrage o penalizare de 0,2% pentru fiecare zi întârziere, și se aplică numai după perioada de 30 de zile care depășește termenul stabilit pentru plată, fără ca suma penalizărilor să depășească suma la care s-au aplicat;

(2) să execute la timp și în condiții optime, pe cheltuiala proprie, mici reparații locative, precum și cele ocazionate de degradările produse imobilului prin culpa sa.

(3) să folosească bunul conform destinației sale (acela de a locui), orice modificare/schimbare adusă locuinței se va face **numai cu acordul expres prealabil al Sectorului 4 al Municipiului București**;

(4) 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, iar 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;

(5) să efectueze lucrări de întreținere-reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;

(6) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere, astfel încât să evite apariția unui focar de infecție care să afecteze sănătatea celor din jur;

(7) să nu aducă nicio modificare tehnică și arhitecturală elementelor de construcții și instalații fără acordul scris al Sectorului 4 al Municipiului București;

(8) să facă dezinsecția și deratizarea unității locative ori de câte ori este nevoie pentru stingerea unui focar, în conformitate cu legislația în vigoare;

(9) să anunțe în scris Sectorul 4 al Municipiului București, în 5 zile calendaristice, orice modificare intervenită în componența familiei;

(10) să nu arunce în vasul toaletei obiecte sau deșeuri care ar putea dăuna rețelei de canalizare interioare/exterioare a blocului;

(11) **dacă titularul sau membrii familiei acestuia provoacă daune oricărei părți din spațiile comune sau a unității locative aparținând altui locatar din imobil, respectivul are obligația să repare stricăciunile sau să suporte cheltuielile pentru lucrările de reparații, în condiții legii;**

(12) să respecte prevederile Legii nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor pentru spațiul din folosința exclusivă, în scopul prevenirii și reducerii riscului de producere a incendiilor;

(13) să nu aducă modificări, în interiorul apartamentelor, instalațiilor electrice, de gaze și apă cu excepția cazurilor în care este necesară intervenția personalului specializat, asigurat de către Direcția Administrativă din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4.

CAPITOLUL III

REGULI SPECIALE PENTRU TITULARII CONTRACTELOR DE ÎNCHIRIERE

Art.11 Să achite chiria și toate cheltuielile de întreținere la termenele scadente din contract;

Art.12 Este interzisă subînchirierea sau cedarea spre folosință a unității locative de către chiriași;

Art.13 Să predea locatorului, respectiv Sectorului 4 al Municipiului București 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;

Art.14 Să anunțe în scris situația părăsirii domiciliului pentru o perioadă mai mare de 30 de zile calendaristice. În cazul în care se solicită scutirea de la plata cotelor de întreținere, titularul contractului de închiriere este obligat să informeze în scris Sectorul 4 al Municipiului București și să aducă probe în acest sens:

f) adeverință de la Asociația de proprietari de unde locuiesc sau de unde vor locui;

g) declarații scrise pe propria răspundere de la doi vecini la care să fie atașate copii după BI/CI alte persoanelor care dau declarațiile respective pe propria răspundere;

h) contract de muncă în țară sau străinătate (tradus în limba română).

Art.15 Locatarii care dețin animale de companie au obligația să respecte prevederile legale pentru deținerea acestora, precum și obligația de a nu tulbura liniștea locatarilor, de a menține curățenia în spațiile comune, precum și de a lua toate măsurile necesare pentru a nu aduce atingere drepturilor celorlalți locatari. Animalele de companie vor fi vaccinate și vor avea atestată starea de sănătate în carnet de sănătate eliberate de unitățile sanitare veterinare. Locatarii deținători de animale de companie vor curăța obligatoriu dejecțiile propriilor animale, iar animalele de companie clasificate ca fiind periculoase vor fi echipate cu botniță și lesă. Este interzis accesul cu animalele de companie în spațiile de joacă amenajate pentru copii.

Art.16 Închiderea balcoanelor, montarea aparatelor de aer condiționat și a antenelor se va face numai cu acordul expres prealabil al Sectorului 4 al Municipiului București, în caz contrar elementele folosite pentru închiderea balcoanelor, montarea aparatelor de aer condiționat sau a antenelor vor fi demontate, iar reparațiile necesare refacerii suprafeței afectate vor fi suportate de către titularul contractului;

Art.17 Să nu săvârșească în public acte sau gesturi obscene, să nu aducă expresii jignitoare sau vulgare, amenințări cu acte de violență împotriva persoanelor sau bunurilor acestora, de natură să tulbure ordinea și liniștea publică sau să provoace indignarea cetățenilor ori să lezeze demnitatea și onoarea acestora;

CAPITOLUL IV SPAȚIILE COMUNE

Art.18 Pe spațiile comune sunt interzise următoarele:

1. introducerea și/sau depozitarea în cadrul ansamblului a substanțelor chimice, a drogurilor, explozibililor sau a substanțelor poluante, a deșeurilor precum și a oricăror alte materiale care prin natura lor sau printr-o greșită întrebuințare pot conduce la apariția unor situații periculoase;
2. depozitarea deșeurilor menajere în alte locuri decât cele special amenajate cât și depozitarea acestora cu titlu provizoriu pe holul, scara, terasa sau subsolul blocului;
3. blocarea și depozitarea în spațiile comune sau instalarea în acest perimetru a oricăror obiecte;
4. deteriorarea pereților (atât interiori cât și exteriori) spațiilor comune, înțelegând prin aceasta, murdărirea, pictarea, spargerea sau găurirea acestora;
5. în cazul dispariției elementelor de iluminat, a accesoriilor aparținând ferestrelor, ușilor, balustradelor din patrimoniul părților comune, precum și a neidentificării făptașului, în conformitate cu legea, costurile de înlocuire vor fi suportate de toți locatarii de pe scara respectivă;
6. organizarea de petreceri în cadrul spațiilor comune ale imobilelor de locuințe (foișor, terase, holuri, scrări și subsoluri);
7. fumatul pe holuri, scările blocului în subsoluri - în perimetrul spațiilor comune;
8. amenajarea de cuști/cotețe/adăposturi pentru animalele de companie;
9. parcarea autovehiculelor în așa fel încât să blocheze căile de acces în bloc, ghelele de gunoi, spațiile de joacă pentru copii;
10. intervenții de orice natură asupra instalațiilor existente în spațiile comune, atât în interiorul cât și în exteriorul blocului. De exemplu: la instalația de gaze, la centrala termică, la canalizare, la instalația electrică etc.;

Art.19 Toți locatarii sunt obligați să întrețină căile de acces ale imobilului în care locuiesc, în cazul deteriorării vor suporta cheltuielile pentru remedierea lor;

Art.20 Locatarii vor utiliza spațiile comune numai potrivit destinației acestora, fără ca prin exercitarea acestui drept să aducă atingere drepturilor celorlalți chiriași, să contravină legislației române sau să pună în pericol siguranța condominiului sau a persoanelor din condominiu;

Art.21 Locatarii nu vor desfășura în spațiile comune nicio altă activitate generatoare de poluare fonică, poluare prin emisii de noxe, sau poluare de orice altă natură, care ar putea conduce la deteriorarea acestor spații și/sau la tulburarea liniștii celorlalți locatari;

Art.22 Este interzisă extinderea locuinței/proprietății pe spațiile comune.

CAPITOLUL V INTERIORUL UNITĂȚII LOCATIVE

Art.23 În interiorul unităților locative este interzisă modificarea sau demolarea oricărui perete care să afecteze structura de rezistență a blocului, pentru orice alte modificări chiriașii sunt obligați să anunțe, în scris, cu 7 zile lucrătoare înaintea demarării lucrărilor, Sectorul 4 al Municipiului București.

Art.24 Toți locatarii sunt obligați să facă dezinsecția și deratizarea unității locative ori de câte ori este nevoie pentru stingerea unui focar, în conformitate cu legislația în vigoare.

Art.25 Toți locatarii sunt obligați să păstreze curățenia în interiorul unității locative, astfel încât să evite apariția unui focar de infecție care să afecteze sănătatea celor din jur.

CAPITOLUL VI DISPOZIȚII TRANZITORII FINALE

Art.26 Toate cererile și sesizările locatarilor pot fi depuse în scris la Registratura Sectorului 4 al Municipiului București sau transmise prin e-mail la adresa: contact@ps4.ro.

Art.27 Relația cu furnizorii de utilități este asigurată de către Sectorul 4 al Municipiului București iar orice situație legată de aceste utilități trebuie comunicată, fără întârziere, Direcției Administrative din cadrul Sectorului 4 al Municipiului București pe adresa de email: administrativ@ps4.ro și telefon 021-9441.

Art.28 Orice încălcare al acestui Regulament poate conduce la rezilierea contractului de închiriere.

Art.29 Prezentul Regulament va fi anexă la contractul de închiriere, fiind parte integrantă a acestuia. Fiecare titular de contract va lua la cunoștință de prezentul regulament prin întocmirea unui act adițional la contract.

CAPITOLUL VII SANȚIUNI ȘI CONTRAVENȚII

Art.30 Nerespectarea regulilor stabilite în prezentul regulament se sancționează în funcție de gravitatea faptelor conform:

1. Legii nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr.287/2009 privind Codul civil actualizată;
2. Codului de Procedură Civilă;
3. Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
4. HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

5. Legii locuinței nr.114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
6. H.G.nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996;
7. Legii nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
8. Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
9. Legii nr.61/1991 privind sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Art. 31 Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se fac de către Primarul Sectorului 4 al Municipiului București, prin împuterniciții acestuia;

Art. 32 Prevederile Ordonanței Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare, se aplică corespunzător. Contravenientul poate achita în termen de cel mult 48 de ore de la data încheierii procesului-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor, jumătate din minimul amenzii prevăzute.

**LOCATOR,
PRIMARUL Sectorului 4**

LOCATAR,

Întocmit,

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinația de locuință de necesitate

I. Părțile contractante

Art.1. Prezentul contract se încheie între:

Sectorul 4 al Municipiului București, cu sediul în localitatea București, str. nr....., Sector 4, reprezentat prin Primarul Sectorului 4 al București....., în calitate de **LOCATOR**

și

....., cu domiciliul în București, Str....., nr....., Bl....., Sc....., Et....., Ap....., Sector 4, legitimat(ă) cu cartea de identitate/cartea de identitate provizorie seria....., nr....., CNP....., eliberată de....., la data de....., în calitate de **LOCATAR**.

Art.2. Părțile, cunoscând prevederile legale în materia închirierii locuințelor, de comun acord, convin la încheierea prezentului contract de închiriere.

II. Obiectul închirierii

Art.3. Primul, în calitate de locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar/chiriaș, ia cu chirie locuința din localitatea București, Str....., nr....., Bl....., Sc....., Et....., Ap....., Sector 4, compusă din.....cameră(e) în suprafață demp, dependințe în suprafață de, folosite în exclusivitate, specificate în fișa suprafeței locative - **Anexa nr.1**, care face parte integrantă din prezentul contract,

Art.4. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriași și de membrii familiei acestuia conform fișelor locative - **Anexele nr.1 și 2**, care fac parte integrantă din prezentul contract.

Art.5. Locuința descrisă la art.3 se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare – primire încheiat între părți – **Anexa nr.4**, care face parte integrantă din prezentul contract.

III. Durata contractului

Art.6. Termenul de închiriere este pe o perioadă determinată de 6 (șase) luni, cu începere de la data de..... până la data de.....

Art.7. La expirarea termenului, contractul poate fi prelungit prin act adițional, cu maxim 6 luni, pe baza declarației de venituri și a celorlalte documente doveditoare potrivit prevederilor legale în vigoare.

Art.8. Durata contractului poate fi prelungită numai cu acordul scris al părților. În lipsa unui astfel de acord, contractul încetează deplin drept la data menționată la art.6, fără posibilitatea intervenirii tacitei relocațiuni și fără a fi necesară o înștiințare prealabilă în acest sens.

Art.9. Prolungirea contractului se face doar la cererea scrisă a locatarului, depusă și înregistrată la sediul locatorului cu cel puțin 30 de zile înaintea expirării contractului.

IV. Prețul contractului

Art.10. Chiria lunară aferentă locuinței descrisă la art.3 este delei/lună, calculată în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare, potrivit fișei de calcul – *Anexa nr.3*, care face parte integrantă din prezentul contract.

Art.11. Chiria se datorează locatorului lunar, începând cu data de, și va fi plătită de locatar până la data de 28 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

Art.12. (1) Chiria se stabilește și, dacă este cazul, se actualizează numai prin act adițional la contractul de închiriere, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(2) Neplata chiriei la termenul stabilit la art.11 atrage o penalizare de 0,1% pe zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă. Penalizarea se aplică asupra sumei datorate, iar valoarea ei nu poate depăși totalul chiriei restante.

(3) În caz de neplată a chiriei, executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar locatarul va fi obligat să achite chiria restantă și penalitățile aferente, precum și cheltuielile de judecată.

(4) Chiria se datorează locatorului până la data eliberării efective a locuinței închiriate.

(5) Simpla împlinire a termenului prevăzut pentru executarea obligației de plată a chiriei de către locatar face ca acesta să se afle de drept în întârziere, în conformitate cu dispozițiile art.1.523 Cod civil, fără a mai fi necesară o notificare în acest sens.

Art.13. Plata chiriei se poate efectua în numerar la casieria Sectorului 4 al Municipiului București.

V. Obligațiile părților

Art.14. Obligațiile locatorului:

- a) Să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- b) Să întrețină în bune condiții, pe toată durata locațiunii, 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);
- c) Să întrețină în bune condiții, pe toată durata locațiunii, 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.);

- d) 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;
- e) Să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței.

Art.15. Obligațiile locatarului:

- a) Să ia în primire bunul dat în locațiune în cel mult 15 zile calendaristice de la data încheierii prezentului contract;
- b) Să folosească bunul luat în locațiune cu prudență și diligență, dând dovadă de bună credință și de un comportament demn de un bun proprietar;
- c) Să folosească bunul închiriat potrivit 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 la Cap. IV din prezentul contract;
- f) Să achite reparațiile locative a căror necesitate rezultă din folosință obișnuită a bunului;
- g) Să înștiințeze de îndată locatorul cu privire la necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror alte cheltuieli;
- h) Să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații deteriorate în urma folosinței exclusive a bunului. În cazul în care efectuează lucrări fără acordul locatorului, acesta din urmă are dreptul să ceară aducerea locuinței la starea inițială pe cheltuiala locatarului;
- i) Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a culpei sale cauzată de folosirea necorespunzătoare a acestora, indiferent dacă acestea se află în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci 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 curățarea zăpezii de pe trotuar și efectuarea oricăror obligații stabilite prin lege sau hotărâri ale autorităților administrației publice;
- k) Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractuală;
- l) Să nu subînchirieze, să nu cedeze (transmită) dreptul de locuire unei terțe persoane și să nu schimbe destinația bunului închiriat în nicio situație, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și/sau clădirii, după caz;
- m) Să nu constituie sediu social pentru o entitate juridică;
- n) Să respecte regulile de conviețuire în comun precizate în *Anexa nr.5*, care face parte integrantă din prezentul contract;
- o) Să nu introducă în locuință materiale interzise de lege (droguri, arme, muniții, explozibil etc.), sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

- p) Să comunice locatarului, în scris, în termen de 30 de zile de la data producerii, orice modificare care a intervenit în venitul net lunar al familiei;
- q) Să comunice locatarului, în scris, în termen de 30 de zile de la data producerii, orice modificare care a intervenit în componența familiei sale, precum și orice modificare privind starea civilă a locatarului și numărul de persoane care urmează să locuiască temporar împreună cu chiriașul, cel puțin 15 zile calendaristice, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- r) Să înștiințeze locatarul, înainte cu 30 de zile, cu privire la părăsirea imobilului (absența de la domiciliu) pentru o perioadă mai mare de 30 de zile calendaristice a oricărei persoane înscrisă în fișa locativă (Anexa nr.2), sub sancțiunea achitării integrale a cotelor de întreținere. În situația în care, toate persoanele prevăzute în fișa locativă părăsesc imobilul, titularul de contract are obligația de a comunica locatarului datele de contact ale persoanei împuternicită să ducă la împlinire obligațiile contractuale curente;
- s) Să respecte prevederile Legii nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare pentru spațiul din folosință exclusivă, în scopul prevenirii și reducerii riscului de producere a incendiilor;
- t) Să achite Sectorului 4 al Municipiului București, în termenul stabilit, cotele aferente cheltuielilor comune de întreținere ce îi revin lunar. Neplata la termen a întreținerii atrage o penalizare de 0,2% pentru fiecare zi întârziere și se aplică numai după o perioadă de 30 zile de la termenul stabilit pentru plată, fără ca suma penalizărilor să depășească suma asupra căreia s-au aplicat.

VI. Încetarea contractului

Art.16. Prezentul contract de închiriere încetează:

- (1) de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă în acest sens, dacă nu s-a convenit prelungirea acestuia prin act adițional.
- (2) de drept în termen de 30 de zile de la data părăsirii locuinței de către titular, dovedită prin orice mijloc de probă, sau de la data înregistrării decesului titularului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au optat pentru continuarea contractului.
- (3) prin denunțarea contractului de către moștenitorii locatarului decedat, în termen de 60 de zile de la data la care au luat la cunoștință de moartea acestuia și existența locațiunii.

Art.17. La încetarea locațiunii, locatarul este obligat să restituie bunul luat în chirie în starea în care l-a primit.

VII. Rezilierea contractului

Art.18 Rezilierea de drept

- (1) Dacă locatarul nu a respectat prevederile art.49 din Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv în cazul în care locatarul a subînchiriat, a transmis dreptul de locuire sau a schimbat destinația spațiului închiriat, locatarul 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.

- (2) Dacă pe perioada contractului de închiriere, titularul sau membrii familiei sale înscriși în fișa locativă dobândesc în proprietate o locuință, indiferent de modul în care au dobândit-o, contractul se va rezilia de drept, fără punere în întârziere sau alte formalități.

Art.19. Rezilierea contractului la cererea locatarului

Locatarul are dreptul să solicite rezilierea contractului de închiriere, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minim 60 de zile.

Art.20. Rezilierea contractului la cererea locatorului, atunci când:

- a) locatarul nu a îndeplinit timp de 3 luni consecutive oricare dintre 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 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) fără justificare, locatarul nu își execută obligațiile născute din prezentul contract;
- d) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau au înstrăinat fără drept alte părți ale acestora;
- e) locatarul, membrii familiei acestuia sau alte persoane cărora acesta le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință, fie are/au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune;
- f) s-a constatat neuzul locuinței ori părăsirea locuinței pe o perioadă de 3 (trei luni) consecutive, respectiv locatarul și persoanele înscrise în fișa locativă (Anexa nr.2) nu au folosit locuința timp de 3 luni consecutive, fără aprobarea prealabilă a Sectorului 4 al Municipiului București și în baza unor documente justificative (acte medicale, bilete de vacanță etc.);
- g) s-a constatat că locatarul a introdus în locuință materiale interzise de lege (droguri, arme, muniții, explozibil etc.);
- h) locatarul nu a comunicat locatorului, în termen de 30 de zile de la data la care a intervenit, orice modificare produsă în componența familiei sale și a venitului net lunar al familiei.

VIII. Litigii

Art.21. Orice diferend cu privire la executarea prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, litigiul va fi soluționat de către instanțele judecătorești competente de la sediul locatorului.

IX. Clauze speciale

Art.22. Prezentul contract de închiriere, înregistrat la organele fiscale, constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract, potrivit dispozițiilor art.1.798 Cod civil și va fi înaintat către executorul judecătoresc în vederea recuperării sumelor restante.

Art.23. Prezentul contract de închiriere constituie titlu executoriu în privința obligativității de restituire a bunului închiriat, la expirarea termenului convenit de părți, conform prevederilor art.1.809 alin.(2) Cod civil.

Art.24. Evacuarea chiriașului se face numai în baza unei hotărâri judecătorești definitive, iar chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzută în contract, precum și la plata cotelor de întreținere și la repararea prejudiciilor, de orice natură, cauzate locatorului până la data eliberării efective a locuinței.

Art.25. Prezentul contract are 5 Anexe, care fac parte integrantă din contract:

- a) **Anexa nr.1** - Fișa suprafeței locative;
- b) **Anexa nr.2** - Fișa locativă;
- c) **Anexa nr.3** - Fișa de calcul;
- d) **Anexa nr.4** - Procesul verbal de predare – primire a locuinței;
- e) **Anexa nr.5** - Regulament de conviețuire în imobile aflate în proprietatea și în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București.

Prezentul Contract și Anexele nr.1-5 s-au încheiat astăzi,....., în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

**LOCATOR,
PRIMAR**

LOCATAR,

**DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,**

**DIRECȚIA RELAȚII PUBLICE
DIRECTOR EXECUTIV,**

**AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDICĂ**

Întocmit,

FIȘA suprafeței locative închiriate în:

Municipiul București, Sector 4, str. nr., bl., sc...., et. ap., încălzire centrală,
apă curentă în locuință, canalizare în locuință, instalație electrică în locuință, construită din materiale
inferioare – NU

- A -

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii	Suprafața (m.p.)	În folosință	
			exclusivă	comună
0	1	2	3	4
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

LOCATOR,
PRIMAR

LOCATAR,

Întocmit,

FIȘA LOCATIVĂ

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						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

LOCATOR,
PRIMAR

LOCATAR,

Întocmit,

FIȘĂ DE CALCUL

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

ZONA- C

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp)	Tarif (lei/mp.)	Coef. zonă	Total (col.2x3x4)
0	1	2	3	4	5
1	Suprafața locuită				
2	Reduceri: -15% pentru camerele situate la subsol, demisol sau mansardă*				
3	-10% pentru locuințe lipsite de instalație de apă, canal, electricitate				
4	-10% pentru locuințe construite din materiale de construcții inferioare				
5	TOTAL I [1-(2+3+4)]				
6	Suprafață antreu, tindă, verandă, culoar, bucătărie, hol, chicinetă, oficiu, debara, cămară, cameră baie, WC.				
7	Suprafață terase, pivnițe, boxe, logii spălătorii, uscătorii				
8	Curte și grădină aferente locuinței (cotă parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută)				
9	TOTAL II (5+6+7+8)				
10	Beneficiar al legii 448/6.12.2006				
11	CHIRIA LUNARĂ DE PLATĂ				

LOCATAR,
PRIMAR

LOCATOR,

Întocmit,

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE A LOCUINȚEI

Din Municipiul București, Sector 4, str. nr., bl., sc., et., 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 dl. Primarcare predă și în calitate de locatar, 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

b) ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, druckerele, broaște, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile etc.)

STARE

c) instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplicile, tablourile electrice, globurile etc.)

STARE

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

STARE

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

STARE

3. Acest proces verbal s-a întocmit în 3(trei) exemplare, din care unul a fost predat chiriașului.

AM PREDAT
LOCATOR,
PRIMAR

AM PRIMIT
LOCATAR,

Întocmit,

**REGULAMENT DE CONVIETUIRE ÎN IMOBILELE AFLATE ÎN PROPRIETATEA ȘI ÎN
ADMINISTRAREA SECTORULUI 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**CAPITOLUL I
DISPOZIȚII GENERALE**

Art.1 (1) Prevederile prezentului regulament se aplică chiriașilor care locuiesc în imobilele aflate în proprietatea și în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București;

(2) Prezentul regulament stabilește cadrul juridic unitar privind conviețuirea în condominii, definind modalitățile și condițiile ce trebuie îndeplinite de către locatari pentru a menține gradul de confort și calitate, existente în condominiu;

(3) Prezentul regulament privește atât utilizarea spațiilor comune, cât și a unităților locative, astfel cum acestea sunt definite în Regulament;

(4) Persoanele care locuiesc în blocurile aflate în proprietatea și în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București se vor conforma prevederilor prezentului Regulament.

Art.2 Termenii și noțiunile utilizate în prezentul Regulament sunt definiți după cum urmează :

(1) **clădire-bloc de locuințe-condominiu** – proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale, definite apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuințe, și proprietatea comună indiviză. Poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;

(2) **proprietate comună** - toate părțile dintr-un condominiu care nu sunt apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință;

(3) **proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată** – cel puțin o instalație pe verticală care alimentează în comun tronsoane ori scări sau părți de construcție comune tronsoanelor sau scărilor, care nu pot fi definite separat din punct de vedere fizic ca poziție și suprafață;

(4) **proprietar al spațiului, respectiv al apartamentului** – persoană fizică sau juridică, de drept public sau de drept privat, care are în proprietate acel spațiu, respectiv apartament, într-un condominiu;

(5) **familie** - soțul, soția, copiii și părinții soților care locuiesc și gospodăresc împreună;

(6) **contractul de închiriere** – este actul juridic prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței;

(7) **locuința** - construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;

(8) **persoane care ocupă abuziv** – persoanele care au rămas în locuință și care nu mai îndeplinesc condițiile prevăzute de Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea locuinței nr.114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr.287/2009 privind Codul civil actualizată;

(9) **majoritate** - 50% plus 1 din locatarii unei scării de bloc.

CAPITOLUL II

REGULI GENERALE

Art.3 În termen de cel mult 15 zile de la primirea repartiției, toți locatarii sunt obligați să informeze reprezentanții Spațiului Locativ din cadrul Sectorului 4 al Municipiului București cu următoarele date personale:

- nume, prenume (soț/soție);
- număr telefon mobil (soț/soție);
- număr de telefon al persoanei desemnate pentru preluarea informațiilor din partea administrației în situații de urgență, în cazul în care chiriașul nu poate fi contactat;
- adresa de e-mail (soț/soție);
- număr și marca autoturismului proprietate personală.

Art.4 Locatarii au obligația de a anunța în termen de 15 zile orice modificare cu privire la veniturile obținute și cu privire la numărul membrilor de familie în vederea recalculării obligațiilor de plată.

Art.5 În cazul părăsirii locuinței pe o perioadă mai mare de 10 zile, locatarul are obligația să anunțe reprezentanții Spațiului Locativ din cadrul Sectorului 4 al Municipiului București, și să comunice persoana delegată pentru situații neprevăzute (nume, telefon de contact).

Art.6 Toți locatarii au obligația de a citi și transmite, în scris, lunar indexul pentru apa potabilă, la cutiile special amenajate de către reprezentanții Direcției Administrative, în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni. În caz contrar metri cubi (mc) de apă înregistrați între apometrul general și suma tuturor indexurilor declarate,

vor fi suportate de chiriașii apartamentelor care nu au respectat prevederile de mai sus. Acești metri cubi nu se vor mai regulariza, pentru luna următoare, luându-se în calcul ultima citire transmisă.

Art.7 (1) Locatarii sunt obligați, ori de câte ori se consideră necesar, să permită personalului delegat din cadrul Sectorului 4 al Municipiului București, accesul în locuință pentru:

- controale de rutină sau din dispoziția conducerii Sectorului 4 al Municipiului București;
- citirea contoarelor pentru regularizare;
- verificări ale instalațiilor de încălzire, a apometrelor și pentru reparații.

În cazul în care se constată o avarie la instalațiile electrice, gaze, etc., locatarii sunt obligați să permită de îndată accesul în locuință pentru verificări.

(2) Dacă asupra unui locatar există anumite suspiciuni cu privire la starea contoarelor, instalațiilor de încălzire, de apă, sau există sesizări din partea celorlalți chiriași, Sectorul 4 al Municipiului București poate oricând să efectueze controale inopinate pentru a verifica existența și veridicitatea acestora cu personal specializat în funcție de problema semnalată.

Art.8 Este interzisă tulburarea liniștii locatarilor prin producerea de zgomote, alarmă sau prin folosirea oricărui aparat electric sau electronic, obiect ori instrument muzical la intensitate mare, care generează zgomote sau vibrații peste limitele admise de lege.

Art.9 Hotărârile privind problemele care-i vizează direct pe titularii contractelor de închiriere se vor adopta numai cu acordul scris al majorității locatarilor (50% plus 1) dintr-o scară de bloc.

Art.10 Obligațiile locatarilor:

(1) să plătească cotele de întreținere afișate pe lista lunară de plată în termen de maxim 20 de zile calendaristice de la afișarea acestora. Neplata la termen a întreținerii atrage o penalizare de 0,2% pentru fiecare zi întârziere, și se aplică numai după perioada de 30 de zile care depășește termenul stabilit pentru plată, fără ca suma penalizărilor să depășească suma la care s-au aplicat;

(2) să execute la timp și în condiții optime, pe cheltuiala proprie, mici reparații locative, precum și cele ocazionate de degradările produse imobilului prin culpa sa:

(3) să folosească bunul conform destinației sale (acela de a locui), orice modificare/schimbare adusă locuinței se va face **numai cu acordul expres al Sectorului 4 al Municipiului București;**

(4) 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, iar 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;

- (5) să efectueze lucrări de întreținere-reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- (6) să asigure curățenia și igienizarea din interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere, astfel încât să evite apariția unui focar de infecție care să afecteze sănătatea celor din jur;
- (7) să nu aducă nicio modificare tehnică și arhitecturală elementelor de construcții și instalații fără acordul scris al Sectorului 4 al Municipiului București;
- (8) să facă dezinfecția și deratizarea unității locative ori de câte ori este nevoie pentru stingerea unui focar, în conformitate cu legislația în vigoare;
- (9) să anunțe în scris Sectorul 4 al Municipiului București, în 5 zile calendaristice, orice modificare intervenită în componența familiei;
- (10) să nu arunce în vasul toaletei obiecte sau deșeuri care ar putea dăuna rețelei de canalizare interioare/exterioare a blocului;
- (11) dacă titularul sau membrii familiei acestuia provoacă daune oricărei părți din spațiile comune sau a unității locative aparținând altui locatar din imobil, respectivul are obligația să repare stricăciunile sau să suporte cheltuielile pentru lucrările de reparații, în condițiile legii;**
- (12) să respecte prevederile Legii nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor pentru spațiul din folosința exclusivă, în scopul prevenirii și reducerii riscului de producere a incendiilor;
- (13) să nu aducă modificări, în interiorul apartamentelor, instalațiilor electrice, de gaze și apă cu excepția cazurilor în care este necesară intervenția personalului specializat, asigurat de către Direcția Administrativă din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4.

CAPITOLUL III

REGULI SPECIALE PENTRU TITULARII CONTRACTELOR DE ÎNCHIRIERE

Art.11 Să achite chiria și toate cheltuielile de întreținere la termenele scadente din contract;

Art.12 Este interzisă subînchirierea unității locative de către chiriași;

Art.13 Să predea locatorului, respectiv Sectorului 4 al Municipiului București, 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;

Art.14 Să anunțe în scris situația părăsirii domiciliului pentru o perioadă mai mare de 30 de zile calendaristice. În cazul în care se solicită scutirea de la plata cotelor de întreținere, titularul contractului de închiriere este obligat să informeze în scris Sectorul 4 al Municipiului București și să aducă probe în acest sens:

- a. adeverință de la Asociația de proprietari de unde locuiesc sau de unde vor locui;
- b. declarații scrise pe propria răspundere de la doi vecini la care să fie atașate copii după BI/CI alte persoanelor care dau declarațiile respective pe propria răspundere;
- c. contract de muncă în țară sau străinătate (tradus în limba română).

Art.15 Locatarii care dețin animale de companie au obligația să respecte prevederile legale pentru deținerea acestora, precum și obligația de a nu tulbura liniștea locatarilor, de a menține curățenia pe spațiile comune, precum și de a lua toate măsurile necesare pentru a nu aduce atingere drepturilor celorlalți locatari. Animalele de companie vor fi vaccinate și vor avea atestată starea de sănătate în carnete de sănătate eliberate de unitățile sanitare veterinare. Locatarii deținători de animale de companie vor curăța obligatoriu dejecțiile propriilor animale, iar animalele de companie calificate ca fiind periculoase vor fi echipate cu botniță și lesă. Este interzis accesul cu animale de companie în spațiile de joacă amenajate pentru copii.

Art.16 Închiderea balcoanelor, montarea aparatelor de aer condiționat și a antenelor se va face numai cu acordul expres prealabil al Sectorului 4 al Municipiului București, în caz contrar elementele folosite pentru închiderea balcoanelor, montarea aparatelor de aer condiționat sau a antenelor vor fi demontate, iar reparațiile necesare refacerii suprafeței afectate vor fi suportate de către titularul contractului.

Art.17 Să nu săvârșescă în public fapte, acte sau gesturi obscene, să nu aducă expresii jignitoare sau vulgare, amenințări cu acte de violență împotriva persoanelor sau bunurilor acestora, de natură să tulbure ordinea și liniștea publică sau să provoace indignarea cetățenilor ori să lezeze demnitatea și onoarea acestora

CAPITOLUL IV SPAȚIILE COMUNE

Art.18 Pe spațiile comune sunt interzise următoarele:

1. introducerea și/sau depozitarea în cadrul ansamblului a substanțelor chimice, a drogurilor, explozibililor sau a substanțelor poluante, a deșeurilor precum și a oricăror alte materiale care prin natura lor sau printr-o greșită întrebuințare pot conduce la apariția unor situații periculoase;
2. depozitarea deșeurilor menajere în alte locuri decât cele special amenajate cât și depozitarea acestora cu titlu provizoriu pe holul, scara, terasa sau subsolul blocului;
3. blocarea și depozitarea în spațiile comune sau instalarea în acest perimetru a oricăror obiecte;

4. deteriorarea pereților (atât interiori cât și exteriori) spațiilor comune, înțelegând prin aceasta, murdărirea, pictarea, spargerea sau găurirea acestora;
5. în cazul dispariției elementelor de iluminat, a accesoriilor aparținând ferestrelor, ușilor, balustradelor din patrimoniul părților comune, precum și a neidentificării făptașului, în conformitate cu legea, costurile de înlocuire vor fi suportate de toți locatarii de pe scara respectivă;
6. organizarea de petreceri în cadrul spațiilor comune ale imobilelor de locuințe (foișor, terase, holuri, scări și subsoluri);
7. fumatul pe holuri, scările blocului în subsoluri – în perimetrul spațiilor comune;
8. amenajarea de cuști/cotețe/adăposturi pentru animale de companie;
9. parcarea autovehiculelor în așa fel încât să blocheze căile de acces în bloc, ghelele de gunoi, spațiile de joacă pentru copii;
10. intervenții de orice natură asupra instalațiilor existente în spațiile comune, atât în interiorul cât și în exteriorul blocului. De exemplu: la instalația de gaze, la centrala termică, la canalizare, la instalația electrică etc.

Art.19 Toți locatarii sunt obligați să întrețină căile de acces ale imobilului în care locuiesc, în cazul deteriorării vor suporta cheltuielile pentru remedierea lor.

Art.20 Locatarii vor utiliza spațiile comune numai potrivit destinației acestora, fără ca prin exercitarea acestui drept să aducă atingere drepturilor celorlalți chiriași, să contravină legislației române sau să pună în pericol siguranța condominiului sau a persoanelor din condominiu.

Art.21 Locatarii nu vor desfășura în spațiile comune, nicio altă activitate generatoare de poluare fonică, poluare prin emisii de noxe sau poluare de orice altă natură, care ar putea conduce la deteriorarea acestor spații și/sau la tulburarea liniștii celorlalți locatari.

Art.22 Este interzisă extinderea locuinței proprietății pe spațiile comune.

CAPITOLUL V

INTERIORUL UNITĂȚII LOCATIVE

Art.23 În interiorul unităților locative este interzisă modificarea sau demolarea oricărui perete care să afecteze structura de rezistență a blocului, pentru orice alte modificări chiriașii sunt obligați să anunțe, în scris, cu 7 zile lucrătoare înaintea demarării lucrărilor, Sectorul 4 al Municipiului București.

Art.24 Toți locatarii sunt obligați să-și facă dezinsecția și deratizarea unității locative ori de câte ori este nevoie pentru stingerea unui focar, în conformitate cu legislația în vigoare.

Art.25 Toți locatarii sunt obligați să păstreze curățenia în interiorul unității locative, astfel încât să evite apariția unui focar de infecție care să afecteze sănătatea celor din jur.

CAPITOLUL VI

DISPOZIȚII TRANZITORII FINALE

Art.26 Toate cererile și sesizările locatarilor pot fi făcute în scris și depuse la Registratura Sectorului 4 al Municipiului București sau transmise prin e-mail la adresa: contact@ps4.ro.

Art.27 Relația cu furnizorii de utilități este asigurată de către Sectorul 4 al Municipiului București iar orice situație legată de aceste utilități trebuie comunicată, fără întârziere, Direcției Administrative din cadrul Sectorului 4 al Municipiului București pe adresa de e-mail: administrativ@ps4.ro sau la nr. de telefon: 0219441.

Art. 28 Orice încălcare a acestui regulament poate conduce la rezilierea contractului de închiriere.

Art. 29 Prezentul Regulament va fi anexă la contractul de închiriere, fiind parte integrantă a acestuia. Fiecare titular de contract va lua la cunoștință de prezentul regulament prin întocmirea unui act adițional la contract.

CAPITOLUL VII

SANCTIUNI ȘI CONTRAVENȚII

Art.30 Nerespectarea regulilor stabilite în prezentul regulament se sancționează în funcție de gravitatea faptelor conform:

1. Legii nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr.287/2009 privind Codul civil actualizată;
2. Codului de Procedură Civilă;
3. Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
4. H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

5. Legii locuinței nr.114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
6. H.G. nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996;
7. Legii nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor,
8. Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
9. Legii nr.61/1991 privind sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Art.31 Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se fac de către Primarul Sectorului 4 al Municipiului București, prin împuterniciții acestuia.

Art.32 Prevederile Ordonanței Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare, se aplică corespunzător. Contravenientul poate achita în termen de cel mult 48 de ore de la data încheierii procesului-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor, jumătate din minimul amenzii prevăzute.

**LOCATOR,
PRIMARUL Sectorului 4**

LOCATAR,

Întocmit,