ANEXA NR. 3 model contract de închiriere

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE nr...../.....
pentru suprafețele cu destinația de locuință construită prin programul PNRR

Între Municipiul Vaslui, cu sediul în localitatea Vaslui, Str. Spiru Haret, nr. 2 județul Vaslui, reprezentat prin dl. Lucian Branișteprimarul Municipiului Vaslui, în calitate de locator și _____cu domiciliul în _____ , legitimat/ă cu CI seria _____ Nr. _____, eliberată de SPCLEP Vaslui, la data de _____ , CNP _____, în calitate de locatar, a intervenit prezentul contract de închiriere :

I. Obiectul închirierii

Primul, în calitate de locator, închiriază în baza Hotărârii Consiliului Local nr. ____ și a Legii 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar al doilea în calitate de locatar, preia cu chirie locuința din Vaslui, Str. _____, nr. ____, bl. _____, ap. ____, etaj ____, județul Vaslui, înscrisă în CF nr.____ Vaslui, nr. top _____, compusă din: _____ camere în suprafață de _____ mp, dependințe în suprafață de _____ mp (baie ____ mp, bucătărie ____ mp, debara____ mp, cămară ____, mp, hol ____mp) și _____ mp folosiți în comun.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de locatar și de familia lui compusă din:

1.		- născut/ă în anul_____– titular de contract"
2.		- născut/ă în anul ____ – soț/soție
3.		- născut în anul – fiu
4.		- născută în anul - fiică

Locuința descrisă la cap. 1 s-a predat în stare bună de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare - preluare încheiat între subsemnații la data de _____ .

Termenul de închiriere este de 1 an, cu începere de la data încheierii procesului verbal de predare primire, cu posibilitatea de prelungire anual dar nu mai mult de 7 ani.

II. Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului

Chiria lunară este de _____ lei, calculată în conformitate cu dispozițiile legii. **Conform Legii nr. 448 din 2006, republicată, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, locatarul beneficiază de prevederile art. 20, alin. 2 și 3 (scutire de la plata chiriei pentru perioada aferentă valabilității Certificatului de încadrare în handicap a titularului contractului de închiriere).**

Chiria se datorează începând cu data..... și se achită la casieria SC Locativa Vaslui SRL până la finele fiecărei luni pentru luna în curs.

Pentru neachitarea la termenul de scadență de către locatar a chiriei, acesta datorează penalități de întârziere.

Nivelul de penalități este de **0,5%** asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii integrale a debitului.

Chiria se actualizează anual, potrivit dispozițiilor legale în vigoare **și se comunică în scris** chiriașului.

În caz de neexecutare a obligațiilor contractuale locatarul este de drept pus în întârziere la împlinirea termenului la care trebuia să-și execute obligațiile fără îndeplinirea unei alte formalități prevăzute de lege.

III. Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului, locatorul se obligă:

- să predea locatarului locuința în stare normală de folosință;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațade, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);
- 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, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie, etc.)

b) Locatarul se obligă:

- să predea locatorului, la mutarea din locuință, imobilul ce face obiectul prezentului contract de închiriere în stare bună de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare- preluare întocmit la preluarea locuinței;
- să nu folosească locuința ca sediu pentru activități economice de orice fel/ să nu desfășoare în spațiul închiriat activități economice;
- să nu desfășoare în spațiul închiriat activități ilegale/ilicite, activități ce pun în pericol siguranța și bunăstarea locatarilor și a celorlalți;
- să nu introducă în locuința închiriată materiale dăunătoare sănătăţii sau interzise de lege (droguri, arme, muniții, explozibili, etc.);
- să nu permită șederea sau mutarea unei alte persoane față de cele cuprinse în Anexa 1 pe o perioadă mai mare de 15 zile/lună;
- să comunice în termen de 5 zile locatorului orice modificare intervenită în componența familiei și să ceară în scris locatorului acordul pentru adăugarea/scoaterea respectivei persoane/persoanelor din fișa locativă;
- să permită locatorului accesul în imobil, periodic și ori de câte ori se impune, pentru evaluarea stării fizice a acestuia și a condițiilor socio-economice, locative ale familiei;
- să nu subînchirieze, să nu cesioneze folosința și să nu efectueze modificări constructive neautorizate; poate executa lucrări de îmbunătățire a locuinței numai cu acordul prealabil, expres și scris al locatorului și cu respectarea condițiilor stabilite de acesta;
- să suporte contravaloarea pagubelor produse locuinței, precum și terților din orice cauze imputabile locatarilor sau celor care au acces în locuința acestora;

- să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații interioare date în folosință exclusivă;
- 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;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței, și a părților in folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- să respecte normele de conviețuire socială, regulile igienico-sanitare și normele de protecție a mediului, inclusiv cele privind colectarea selectivă și depozitarea corespunzătoare a deșeurilor, păstrarea curățeniei în locuință și în spațiile comune, precum și liniștea și drepturile celorlalți locatari;
- să permită accesul în locuință, ori de câte ori situația o impune, în vederea verificării indecșilor de pe contoarele utilităților.
- să comunice locatorului în termen de 5 zile orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere; declarațiile de venit, făcute cu nesinceritate, atrag răspunderea materială sau penală, după caz;
- să folosească locuința ca un bun proprietar și numai pentru destinația de habitat;
- să nu subînchirieze sau să cesioneze locuința;
- să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilit prin contract, precum și toate cheltuielile pentru servicii de întreținere (gaz, energie electrică, salubritate, etc.).
- să transmită autorităților publice locale documentele cu privire la orice modificări intervenite în:
    a. starea civilă;
    b. numărul persoanelor aflate în întreținere;
    c. situația locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală.

La data prelungirii contractelor de închiriere, titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada că nu au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea. În situația în care această condiție nu este îndeplinită, contractul de închiriere nu se mai prelungește. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Toate persoanele/familiile care au primit repartiție în locuință, au obligația să prezinte la data încheierii contractului de închiriere și anual (când se recalculează chiria), pe lângă documentele prevăzute la art. 23 din HG nr. 1275/2000, cu modificările și completările ulterioare și a celor prevăzute în HCL de aprobare a repartizării următoarele documente:

- declarație autentificată a titularului contractului de închiriere și ai celorlalți membri din familie din care rezultă că „nu dețin și nu au deținut în proprietate o locuință, nu au beneficiat de

sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe, nu dețin în calitate de chiriași, o altă locuință din fondul locativ de stat sau din fondul locativ al Municipiului Vaslui, nu au înstrăinat o locuință.";

- certificat de atestare fiscală de la Direcția taxe și impozite locale că sunt achitate obligațiile de plată față de bugetul local pentru toți membrii majori din familie.

Toate măsurile privind paza și protecția contra incendiilor la imobilul închiriat revin locatarului, în condițiile legii.

IV. Rezilierea contractului

În afara cazurilor de încetare de drept prevăzute de lege, rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor operează numai după punerea în întârziere a locatarului și acordarea unui termen rezonabil de remediere, dacă natura încălcării permite remedierea.

Notificarea va cuprinde obligația încălcată, situația de fapt, dovezile, termenul de remediere și consecințele neconformării. Locatarul are dreptul să formuleze apărări și să depună înscrisuri.

Evacuarea se realizează numai în condițiile legii, în baza unui titlu executoriu, cu respectarea dreptului la apărare și a măsurilor speciale de protecție aplicabile copiilor, persoanelor cu dizabilități și altor persoane vulnerabile.

(1)Rezilierea contractului înainte de termen, se face de către Locativa, în următoarele condiții:

a) în cazul schimbării de către locatar a destinației spațiului închiriat;
b) la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minim 30 de zile;
c) la cererea locatorului atunci când:

✓ locatarul nu a achitat chiria cel mult 3 luni;

✓ locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și altor bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora; Dacă locatarul modifică bunul sau dacă îl întrebuințează astfel încât îl prejudiciază pe locator, acesta din urmă datorează daune interese, iar locatorul este îndreptățit să ceară rezilierea contractului;

✓ locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

✓ locatarul nu a respectat clauzele contractuale.

d) supraaglomerarea imobilului.

(2)Contractul încetează de drept:

a) prin decesul beneficiarului**;**
b) prin acordul părților;
c) la pieirea bunului ce face obiectul contractului de închiriere;
d) neîndeplinirea condițiilor de eligibilitate;
e) părăsirea imobilului pentru o perioadă mai mare de 30 de zile cu următoarele excepții: internare în spital, delegație de serviciu, alte situații justificate.

(3)Evacuarea locatarului se face cu încuviințare a executării silite, acesta fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract, până la data execuției efective.

Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii efective a locuinței de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința. Contractul constituie titlu executoriu.

În situația în care, la momentul recalculării anuale a cuantumului chiriei, titularul contractului de închiriere al locuinței nu face dovada achitării la zi a tuturor obligațiilor de plata față de bugetul local, atât pentru solicitant, cât și pentru toți membrii majori din familie, contractul de închiriere va fi reziliat.

Locatarul este obligat să plătească chiria prevăzută în contract, până la data execuției efective a evacuării.

Neplata chiriei pentru o perioadă ce depășește contravaloarea a cel mult 3 chirii, inclusiv a majorărilor de întârziere, duce la rezilierea unilaterală a contractului de către locator fără plata de despăgubiri din partea sa și fără nicio formalitate (pact comisoriu de gradul IV – art. 1553 Cod civil)și la evacuare.

Toate cheltuielile ocazionate de evacuare vor fi suportate de locatar. Locatarul va fi de drept în întârziere la împlinirea termenului fără a fi necesară notificarea. Pentru neplata la termen a obligațiilor care decurg din contract se va proceda la recuperarea datoriei pe calea executării silite conform prevederilor Codului de procedură civilă.

V. Alte clauze convenite între părți

În cazul în care clauzele din contract vor contraveni unor viitoare reglementări legislative, acestea se vor considera modificate în mod corespunzător sau, după caz, nule de drept.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi_____ în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Locator,
Municipiul Vaslui,
Primar,

Locatar,

Director economic,

Vizat,
Consilier juridic,

ANEXA la Contractul de închiriere nr.....

PROCES – VERBAL

de predare – primire a locuinței din Vaslui, str._____ , nr. __ , bloc __,
apartament ____

În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr._____ se încheie prezentul proces verbal de predare – primire. Primăria municipiului Vaslui, prin reprezentanții săi _____ și_____, în calitate de locator **predă**, și_____**preia**, în baza contractului de închiriere **nr.**_____imobilul de la adresa din Vaslui**, strada , nr._, bloc__ , ap.__ ,** așa cum este specificat în contractul de închiriere. Starea în care se preia și se predă locuința cu întregul inventar este următoarea:

- pereții, dușumelele și tavanele - _____
- tâmplăria - _____
- instalația electrică- _____
- instalația de încălzire - _____
- instalația sanitară - _____
- instalații de aer condiționat -_____
- instalație de alarmare -_____
- alte neprevăzute în listă _____
- contor gaz:_____
- contor energie electrică: _____
- contor apă: - apă rece _____
  - apă caldă_____

OBSERVAȚII:_____
_____.

Prezentul proces verbal fost încheiat azi_____ în 2 exemplare, din care 1 ex. a fost predat chiriașului.

Am primit locator, **Am predat locatar,**