

Anexa nr. 4 la proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea Regulamentului privind cadrul, modalitatea și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor sociale.

## CONTRACT – CADRU DE ÎNCHIRIERE

Încheiat între **ORAȘUL MIZIL**, cu sediul în orașul Mizil, B-dul Unirii, nr. 14, telefon 0244-250027, fax 0244-251120, cod fiscal 15562570, reprezentat legal prin domnul **NEGRARU SILVIU CĂLIN** – Primar, în calitate de PROPRIETAR (locator)

și

\_\_\_\_\_, legitimat/legitimată cu buletinul/cartea de identitate seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, eliberat/eliberată de \_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, în calitate de CHIRIAȘ (locatar), în baza Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, și a repartiției nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, emisă de \_\_\_\_\_

a intervenit prezentul contract

### I. Obiectul închirierii

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din localitatea \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, județul \_\_\_\_\_, compusă din \_\_\_\_\_ camere în suprafață de \_\_\_\_\_ mp (camera \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ mp, camera \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ mp, etc.), dependințe în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, folosite în exclusivitate, și \_\_\_\_\_, folosite în comun.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membrii familiei menționați în comunicarea de închiriere, astfel:

\_\_\_\_\_ chiriaș

\_\_\_\_\_ soție

\_\_\_\_\_ fiu

\_\_\_\_\_ fiica

\_\_\_\_\_ alte persoane (părinți, bunici, persoane aflate în regim consensul, etc.).

Locuința descrisă la cap. I se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

Termenul de închiriere este \_\_\_\_\_ ani (luni), cu începere de la data de \_\_\_\_\_, până

la data de \_\_\_\_\_, cu posibilitatea de prelungire, la cererea chiriaşului, pe baza documentelor prin care se justifică calitatea de beneficiar al unei locuinţe sociale, cu aprobarea Consiliului Local Mizil.

Cererea pentru prelungirea contractului de închiriere se va depune cu cel puţin 60 de zile înainte de expirarea duratei prezentului contract.

## II. Chiria aferentă locuinţei închiriate

Chiria lunară aferentă locuinţei închiriate este de \_\_\_\_\_ lei, calculată în conformitate cu prevederile legale. Plata chiriei se suportă, corespunzător art.44 alin.(2) din Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată, astfel:

- de către chiriaşi \_\_\_\_\_ lei;
- de la bugetul local \_\_\_\_\_ lei.

Chiria se datorează începând cu data de \_\_\_\_\_ şi se achită în numerar la casieria Primăriei Mizil.

Utilităţile aferente locuinţei închiriate se stabilesc sunt asigurate în baza contractelor încheiate direct de chiriaşi cu furnizorii de utilităţi.

Plata chiriei se face lunar, până la finele lunii în curs pentru care s-a calculat chiria.

În caz de neplată a chiriei la termenul stipulat în prezentul contract, proprietarul este în drept să rezilieze prezentul contract şi să ceară executarea silită a chiriaşului, cu obligarea acestuia din urmă la plata tuturor cheltuielilor ocazionale de procedura de executare silită.

Rezilierea se face în baza prezentului contract (pact comisoriu grad IV), iar executarea silită se face în baza unui titlu executoriu întocmit în condiţiile legii.

## III. Obligaţiile părţilor

### a) Proprietarul se obligă:

- să predea chiriaşului locuinţa în stare normală de folosinţă;
- să ia măsuri pentru repararea şi menţinerea în stare de siguranţă în exploatare şi funcţionalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinţei;
- să întreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă a clădirii, elementele de construcţie exterioare ale clădirii (acoperiş, faţade, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curţile şi grădinile, precum şi spaţiile comune din interiorul clădirii (instalaţii de alimentare cu apă, de canalizare, instalaţii electrice, etc.).

b) Chiriașul se obligă:

- să ia în primire bunul dat în locațiune;
- să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract;
- în termen de 15 zile de la semnarea prezentului contract, chiriașul are obligația solicitării semnării contractelor pentru furnizarea de utilități cu operatorii economici care furnizează aceste utilități;
- să plătească contravaloarea cheltuielilor pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina lor, la termenul stabilit de proprietar;
- să folosească bunul cu prudență și diligență;
- să efectueze, pe cheltuiala proprie, lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască, pe cheltuiala proprie, elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau 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 la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- să permită examinarea bunului de către proprietar la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului;
- să folosească numai aparate electrice omologate și să nu folosească instalații electrice improvizate. În situația în care, la inspecțiile periodice efectuate de către proprietar, se constată că este încălcată de către chiriaș această obligație, proprietarul va putea rezilia unilateral contractul și va putea solicita daune interese, dacă este cazul;
- să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- să predea proprietarului, la mutarea din locuință, din orice cauză, locuința în stare de folosință, prin proces verbal de predare-primire;
- să restituie bunul la încetarea, din orice cauză opozabilă condițiilor contractuale asumate, a contractului de locațiune;
- să restituie, la expirarea termenului pentru care s-a încheiat contractul de închiriere, locuința închiriată, în caz contrar proprietarul are dreptul de a cere evacuarea acestuia în baza prezentului contract de închiriere;

- să restituie bunul în starea sa inițială, mai puțin uzura normală a exploatării acestuia;
- să permită în condițiile legii, executarea controalelor și inspecțiilor de prevenire a incendiilor și să nu blocheze căile de evacuare în caz de incendiu.

#### IV. Încetarea contractului

##### a) Încetarea de drept

Contractul de locațiune încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare realabilă.

Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului.

În cazul decesului chiriașului, contractul încetează în termen de 30 de zile de la data decesului dacă descendenții și ascendenții nu optează pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, numai dacă aceștia din urmă au figurat în coccontract și au locuit împreună cu chiriașul.

##### b) Rezilierea contractului

Rezilierea contractului de închiriere va avea loc în următoarele situații:

- chiriașul nu a achitat chiria pe 3 luni, acesta fiind de drept în întârziere la împlinirea termenului de plată prevăzut în contract, fără a mai fi necesară efectuarea vreunei formalități;
- chiriașul, membrii familiei lui sau alte persoane cărora acesta le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul la locuința care face obiectul prezentului contract, fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile apropiate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune sau 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;
- chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni;
- chiriașul a subînchiriat, a transmis dreptul de locuire sau a schimbat destinație spațiului închiriat;
- când proprietarul nu își execută obligațiile contractuale.

În toate cazurile de reziliere a contractului de închiriere prevăzute în contract sau de lege, partea aflată în culpă va fi obligată să plătească celelalte părți daune-interese.

c) Denunțarea contractului

Proprietarul poate denunța unilateral contractul de închiriere, prin notificare, cu respectarea unui preaviz de cel puțin 60 de zile, în cazul în care interesul național sau local o impune.

Chiriașul poate denunța unilateral contractul de închiriere, prin notificare, cu respectarea unui preaviz de cel puțin 60 de zile.

d) Alte clauze

Chiriașul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, din culpa sa, dacă nu se dovedește că a survenit fortuit.

Chiriașul răspunde pentru degradarea bunului închiriat cauzată de membrii familiei sale, cât și de fapta celorlalte persoane care utilizează locuința împreună cu acesta.

Locatorul are dreptul de a păstra lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata locațiunii și nu poate fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al locatorului. Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al locatorului, acesta poate alege să ceară locatarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar. În cazul în care nu a avut acordul prealabil al locatorului, locatarul nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenție.

V. Evacuarea chiriașului

Evacuarea chiriașului se va face în următoarele situații:

- la expirarea duratei pentru care a fost încheiat, chiriașul are obligația să evacueze locuința și să restituie locuința care face obiectul prezentului contract în starea corespunzătoare de întrebuințare potrivit destinației stabilite.
- în situația în care chiriașul nu restituie locuința, acesta va fi evacuat silit, toate costurile privind executarea silită, vor fi în sarcina chiriașului.
- în celelalte cazuri de încetare a contractului de închiriere, evacuarea chiriașului se va face în baza prezentului contract (pact comisoriu grad IV).

VI. Dispoziții finale

Părțile convin ca, în cazul în care chiriașul nu-și execută obligațiile sale asumate prin prezentul contract, contractul de închiriere să fie desființat de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate prealabilă.

Prin semnarea prezentului contract părțile confirmă că sunt de acord integral și necondiționat cu clauzele inserate în prezentul contract.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi \_\_\_\_\_ în \_\_\_\_\_ exemplare.

PROPRIETAR

CHIRIAȘ

ORAȘ MIZIL

PRIMAR

NEGRARU Silviu-Călin

DIRECTOR EXECUTIV

DINU Daniela

CONSILIER JURIDIC