

ROMANIA
JUDEȚUL CARAȘ SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 222
din 27 AUGUST 2013

privind aprobarea modelului de contract pentru închirierea spațiilor situate în Reșița, str. Mociur, bl.1-2 aflate în proprietatea Municipiului Reșița

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 27.08.2013.

Având în vedere Expunerea de motive și Raportul de specialitate al Serviciului Public – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița” ;

Având în vedere contractul de vânzare cumpărare nr.3279 din 04.10.2011;

Văzând Hotărârea de Consiliu Local al Municipiului Reșița nr.49 din 13.02.2013 privind aprobarea închirierii imobilelor situate în Municipiul Reșița, str.Mociur, bl.1-2,cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art.1777-1835 din Codul Civil;

În temeiul art. 36 alin. 2 lit.c, alin.9, art. 45 alin. 3 , art. 49 alin.1, art.115 alin.1 lit.b, alin.3 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă modelul de contract pentru închirierea spațiilor situate în Reșița, str. Mociur, bl.1, sc.1-2 și bl.2, sc.1-2 aflate în proprietatea Municipiului Reșița, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Contractele de închiriere ce au ca obiect închirierea de spații în imobilul situat în Reșița, str. Mociur, bl.1-2 se vor încheia pentru o perioadă de 3 luni, cu posibilitatea de prelungire pe încă 3 luni prin act adițional cu acordul prealabil al părților conform art.1 din Hotărârea de Consiliu Local al Municipiului Reșița nr.49 din 13.02.2013 privind aprobarea închirierii imobilelor situate în Municipiul Reșița, str.Mociur, bl.1-2, cu modificările și completările ulterioare;

Art.3 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciul Public – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița”.

Art.4 Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

Art.5 Prezenta hotărâre se comunică :

- Primarului Municipiului Reșița ;
- Prefectului și Instituției Prefectului – Județul Caraș-Severin ;
- Serviciului Public – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița ;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DURUȚ GABRIEL DUMITRU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
BUCUR Lucian-Cornel

Serviciul Public – “Direcția pentru Administrarea
Domeniului Public și Privat al Mun.Reșița”

Nr
Data.....

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru spațiile din Reșița, str. Mociur, bl. _____

Între Consiliul Local al Municipiului Reșița - Serviciul Public – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița”, în calitate de proprietar, cu sediul în Reșița, str. Petru Maior, nr.2 (Bloc 800), județul Caraș-Severin, reprezentată prin **Director Executiv-Coordonator, BILȚ VALERIA** și _____ cu domiciliul în Reșița, str. _____, nr. _____, ap. _____ județul Caraș-Severin, legitimat cu B.I. (Cartea de identitate) seria K.S. nr. _____, eliberat(ă) la data _____ de către _____ Reșița, CNP: _____ a intervenit prezentul contract de închiriere, în baza înștiințării/repartiției nr. _____, eliberată de către Consiliul Local Reșița.

CAP. I OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 Primul în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea în calitate de chiriaș, ia cu chirie spațiul din Reșița, str. _____, nr. _____, ap. _____, jud. Caraș - Severin, compus din _____ camere și dependințe, conform fișei anexe nr.1, parte integrantă din prezentul contract.

Art.2 Spațiul care face obiectul închirierii va fi folosit de către titularul de contract și familia sa, enunțați în fișa anexa 1, parte integrantă din prezentul contract.

Art.3 Spațiul descris la art.1 se predă în starea în care se află cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire anexa nr.2, parte integrantă din prezentul contract.

Art.4 Termenul de închiriere este de ____ () ani (luni) cu începere de la data _____ până la data de _____.

La expirarea termenului, contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

CAP. II CHIRIA AFERENTĂ SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

Art.5 Chiria lunară este calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum rezultă din fișa de calcul a chiriei, anexa nr.3, parte integrantă din prezentul contract.

Art.6 Chiria se datorează începând cu data de _____ și se achită în numerar la casieria din Reșița, str. Petru Maior. Nr.2- Bloc 800.

Art.7 Pe durata închirierii, cuantumul chiriei lunare se poate modifica conform prevederilor legale.

Art.8 Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5 % asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante cf.Ordonanței de Urgență nr.40/1999.

În caz de neplată, executarea se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și dobânda (majorările) și cheltuielile de judecată.

CAP. III. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.9 PROPRIETARUL se obligă :

- să predea chiriașului spațiul în starea în care se află ;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de construcție exterioară ale clădirilor (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, scări exterioare);
- să participe la plata lucrărilor de reparații executate la părțile și instalațiile de folosință comună (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, acoperiș) în cotă parte ce-i revine spațiului închiriat;
- să asigure locatarului linistea și utila folosință a bunului, fiind ținut să-l garanteze pe locatar pentru tulburările cauzate prin fapta proprie.
- locatorul nu este ținut să îl garanteze pe locatar de tulburarea cauzată de fapta unui terț care nu pretinde vreun drept asupra bunului.

Art.10 CHIRIAȘUL (LOCATARUL) se obligă :

- să preia bunul în primire;
 - ca în termen de 30 de zile de la semnarea contractului de locațiune să efectueze demersurile necesare pentru încheierea contractelor de furnizare de servicii cu operatorii servicii (apă – canal, gunoi menajer, apă caldă menajeră, gaz metan, energie termică, energie electrică) și să depună dovada încheierii lor la sediul locatorului.
 - să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;
 - să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință;
 - să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință 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, atunci 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 spațiului și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere ;
 - să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere ;
- Locatarul va plăti chiria recalculată cu începere din prima zi a lunii următoare, aceleia când s-a produs modificarea venitului.
- să predea la încetarea contractului, proprietarului, spațiul în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea acestuia ;
 - să achite către Asociația de proprietari (locatari) sau la furnizor, obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune (apă-canal, gunoi menajer, apă caldă menajeră gaz metan, energie termică, energie electrică, etc.) ;
 - să nu subînchirieze spațiul sau parte din acesta.
 - să plătească chiria în cuantumul la termenul stabilit în contract, cunoscând faptul că neplata acesteia pe o perioadă de 2 luni consecutiv conduce la rezilierea contractului de închiriere;
 - să folosească bunul cu prudență și diligență potrivit destinației stabilite din contract;
 - locatarul este obligat sub sancțiunea plății de daune interese să îl notifice pe locator cu privire la reparațiile care sunt în seama acestuia.
 - locatarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit.
 - locatarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de membrii familiei sale și de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea sau accesul la bun.

- să nu efectueze modificări sau transformări neautorizate și fără acordul locatarului.
- să notifice locatorul dobândirea în proprietate de către el și/sau de către ceilalți membrii de familie cu care locuiește împreună, a unei locuințe, în termen de 15 zile de la data dobândirii.
- să notifice locatorul în termen de 15 zile de la producerea schimbării locului de muncă în altă localitate decât municipiul Reșița, a titularului de contract.
- ~~- să permită locatorului accesul în spațiul închiriat în vederea efectuării de către acesta a~~
lucrărilor de întreținere și reparații ce cad în sarcina sa, precum și a controalelor periodice privind verificarea modului de îndeplinire a obligațiilor contractuale.
- pe durata folosinței exercitate asupra spațiului, toate persoanele care locuiesc împreună cu locatarul, vor fi ținute solidar cu acesta, pentru oricare dintre obligațiile izvorâte din contract. Încetarea din orice cauză a contractului de locațiune, precum și hotărârea judecătorească de evacuare a locatarului, sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu locatarul.
- să participe voluntar la activitățile Primăriei.
- să nu fure din spațiul închiriat.
- să nu fure de la proprietarii de imobile sau de la titularii altor contracte,
- să nu se certe cu vecinii.
- să nu se certe, să nu aducă injurii sau să amenințe reprezentanții legali ai Serviciilor Publice/Instituțiilor Publice de sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Reșița, respectiv reprezentanților Societăților Comerciale în care Consiliul Local al Municipiului Reșița este acționar majoritar.
- este obligat în caz de degradare a bunului închiriat la achitarea unei despăgubiri de 3(trei) ori valoarea acesteia potrivit HCL nr.147/2012 privind completarea HCL nr.378/2009 privind recuperarea pagubelor produse pe domeniul public și privat al Municipiului Reșița.

CAP. IV ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.11 Contractul încetează de drept:

- a) la expirarea termenului convenit de părți sau după caz, prevăzut de lege, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă;
- b) dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite;
- c) desființarea dreptului locatorului să asigure folosința bunului închiriat;
- d) contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii spațiului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului chiriașului.

Descendenții și ascendenții chiriașului au dreptul, în termenul prevăzut de lege să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, dacă sunt menționați în contract și dacă au locuit împreună cu chiriașul. Aceste dispoziții sunt aplicabile și soțului supraviețuitor.

Art.12 Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la :

- a) cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile ;
- b) dacă folosirea bunului este parțială, locatarul poate să ceară fie rezilierea locațiunii, fie reducerea proporțională a chiriei.
- c) cererea proprietarului (administratorului) atunci când :
 - chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;
 - chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 2 luni consecutiv;
 - chiriașul, membrii familiei sau persoanele care locuiesc cu acesta au pricinuit însemnate stricăciuni spațiului sau clădirii, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept, părți ale acestora.
 - chiriașul, membrii familiei sau persoanele care locuiesc cu acesta au un comportament care face imposibilă conviețuirea și împiedică folosirea normală a spațiului;
 - atunci când locatarul modifică bunul sau îi schimbă destinația;
 - atunci când locatarul a părăsit spațiul;

- atunci când chiriașul nu a ocupat spațiul în termen de 3 (trei) luni de la data semnării procesului verbal de predare-primire al acestuia, din motive imputabile chiriașului;
 - în cazul dobândirii în proprietate de către chiriaș și/sau de către ceilalți membrii ai familiei cu care locuiește împreună , o locuință
 - în cazul schimbării locului de muncă și al domiciliului titularului de contract în altă localitate;
 - atunci când locatarul nu respectă normelor de conduită.
- d) atunci când fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

Membrii contractului de închiriere sunt doar titularul, soția/soțul, copii și persoanele aflate în întreținerea familiei titularului contractului de închiriere.

CAP. V ALTE CLAUCZE CONVENITE ÎNTRE PĂRȚI

Sunt anexe ale prezentului contract și fac parte din cuprinsul său: fișa locativă, procesul verbal de predare-primire și actele adiționale ulterioare.

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

LOCATOR
S.P.D.A.D.P.P
Director Executiv
Coordonator
Valeria BILT



Serviciul pentru Administrarea Spațiilor
Construite

Coordonator,
Carla SCHORNIG

Serviciul Juridic, Executări Silite
Parcări cu Plată , de Reședință
și Ridicarea Mașinilor

Coordonator
Andreea DRAGOESCU

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DURUȚ GABRIEL DUMITRU



CHIRIAȘ (LOCATAR),

Compartiment Financiar-Contabil,

Inspector de Specialitate,
Dumitru OBUF

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
BUCUR Iacian-Cornel

FIȘA

Spațiului închiriat în :

Municipiul(orașul,comuna)Reșița, str. _____, nr._____, încălzire(b)-____, apă curentă (c) – _____, canalizare (d) – _____, instalație electrică(e) – _____.

Construite din materiale inferioare – _____.

A

Date privind spațiul închiriat

Nr. crt.	Denumirea încăperii	Supr.mp.	În folosință	
			exclusivă	comună
0	1	2	3	4
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				

Suprafața curții și grădinii

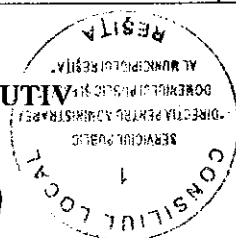
- a) Subsol, etaj, mansardă,alte niveluri
- b) Centrală,sobe de gaz, alte mijloace de încălzire
- c) În locuință, în clădire, în curte, în stradă
- d) Idem
- e) Da sau nu
- f) Da sau nu
- g) Cameră, hol, oficiu, baie, vestibul, cămară , WC,debara, antreu, tindă, culoar, boxă, magazie, șură, șopron etc.

Titularul contractului de închiriere și persoanele care utilizează spațiul închiriat împreună cu acesta

Nr. Crt.	Numele și Prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere(i)	Anul nașterii	Unitatea unde lucrează	Adresa unității	Salariul tarifar lunar, pensia sau venitul
0	1	2	3	4	5	6
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						

DIRECTOR EXECUTIV
Coordonator
Valeria BILT

Bilt



CHIRIAȘ,

Serviciul pentru Administrarea
Spațiilor Construite,
Coordonator
Carla SCHORNIG

MS

COMP. FINANCIAR-CONTABIL,

[Signature]

Serviciul Juridic, Executări Silite,
Parcări cu Plată, de Reședință și
Ridicarea Mașinilor
COORDONATOR
Andreea DRAGOESCU

[Signature]

INSPECTOR DE SPECIALITATE,
OBUF DUMITRU

[Signature]

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DURUȚ GABRIEL DUMITRU

[Signature]



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
BUCUR Lucian-Cornel

[Signature]

PROCES -VERBAL
de predare-primire a spațiului din
Reșița, str. Mociur, nr. _____

1) În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. _____ din data de _____ se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire.

2) Consiliul Local al Municipiului Reșița – Serviciul Public „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița prin reprezentantul său **Director Executiv-Coordonator, Valeria BILȚ** a predat și _____ în calitate de chiriaș a preluat, potrivit **ordinului de repartizare nr. _____ din _____** (sau în baza **contractului de închiriere nr. _____ din data de _____** în folosință spațiul având încăperile, dependințele principale, celelalte dependințe, curte și grădină, în folosință exclusivă și/sau comună, așa cum sunt specificate în contractul de închiriere.

3) Starea în care se predă și se preia spațiul cu întregul inventar fix și mobil este următoarea :

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

.....

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

.....

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

.....

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

.....

e) instalația sanitară (dușuri, vase WC, chiuvete, spălătoare, robinete, etc.)

.....

4) Prezentul proces-verbal care face parte integrantă din contractul de închiriere a fost întocmit astăzi _____ în dublu exemplar, din care unul a fost predat chiriașului.

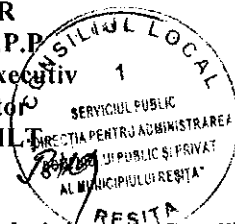
LOCATOR

S.P.D.A.D.P.

Director Executiv

Coordonator

Valeria BILȚ



CHIRIAȘ (LOCATAR),

Serviciul pentru Administrarea Spațiilor Construite

Coordonator,

Carla SCHORNIG

[Signature]

Serviciul Juridic, Executări Silite

Parcări cu Plată, de Reședință

și Ridicarea Mașinilor

Coordonator

Andreea DRAGOESCU

[Signature]

Compartiment Financiar-Contabil,

[Signature]

Inspector de Specialitate,

OBUDUMITRU

[Signature]

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
DURUȚ GABRIEL DUMITRU

[Signature]

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

BUCUR Lucian-Cornel

[Signature]

