

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 129
din 28.05.2013

privind aprobarea modelului de contract pentru închirierea locuințelor (din fondul de stat, sociale , ANL) aflate în proprietatea Municipiului Reșița

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 28.05.2013.

Având în vedere Expunerea de motive și Raportul de specialitate al Serviciului Public – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița ,’, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate al Consiliului Local;

Ținând cont de H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea normelor metodologice de punere în aplicare a Legii locuințelor nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea normelor metodologice de punere în aplicare a Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând prevederile H.G nr.165/2008 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuință;

Având în vedere prevederile H.G nr.587/2009 privind stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale , și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuință, referitoare la administrarea și vânzarea acestora;

Având în vedere prevederile H.G nr.1546/2009 privind stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale, și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuință, referitoare la administrarea și vânzarea acestora;

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

Având în vedere prevederile Legii nr. 114/1996 privind locuințele, republicată cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuință, republicată 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 privind închirierea locuințelor (din fondul de stat, sociale, ANL) aflate în proprietatea Municipiului Reșița, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă ca acest contract de închiriere ce are ca obiect închirierea de locuințe (fondul de stat, sociale, ANL) să se încheie pentru o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire prin acte adiționale cu acordul prealabil al părților și conform prevederilor legale în vigoare.

Art. 3 Se aprobă ca și contractele de închiriere ce au ca obiect închirierea spațiilor cu altă destinație să fie adaptate astfel încât prevederile privind obligațiile chiriașilor să fie în concordanță cu cele aprobate în modelul de contract anexat la prezenta.

Art.4 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciul Public – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița”.

Art.5 Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică :

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MONE Mariana Magdalena

Mone



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
BUCUR Lucian Cornel

Bucur

R O M Â N I A
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
CONSILIUL LOCAL AL MUN.REȘIȚA
Serviciul Public – “Direcția pentru Administrarea
Domeniului Public și Privat al Mun.Reșița”

Nr
Data.....

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețe cu destinația de locuințe

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**,
_____, și _____ cu domiciliul în Reșița,
_____, legitimat cu B.I. (Cartea de identitate) _____,
eliberat(ă) la data _____ de către _____ 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 locuința din Reșița, str. _____, nr. _____, jud. Caraș-Severin, compusă din _____ camere și dependințe, conform fișei anexe nr.1, parte integrantă din prezentul contract.

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

Art.3 Locuința descrisă la art.1 se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire anexa nr.2, parte integrantă din prezentul contract.

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

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

CAP. II CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI ÎNCHIRIATE

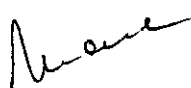
Art.5 Chiria lunară este calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum rezultă din fișa de calcul a chiriei, anexa nr.3, parte integrantă din prezentul contract.

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.



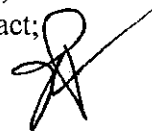
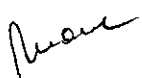
CAP. III OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.9 PROPRIETARUL (LOCATORUL) se obligă :

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință ;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a locuinței pe toată durata închirierii locuinței ;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de construcție exterioară ale clădirilor (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, scări exterioare) – în cazul apartamentelor situate în case individuale ;
- să participe la plata lucrărilor de reparații executate la părțile și instalațiile de folosință comună (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, acoperiș, ascensor, hidrofor, instalație de alimentare cu apă, de canalizare, de încălzire centrală și prepararea apei calde menajere, instalații electrice și de gaze, centrale termice, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă), în cotă parte ce-i revine apartamentului închiriat – în cazul apartamentelor situate în blocuri de locuințe sau case cu mai multe apartamente, în care nu toate sunt proprietate de stat;
- să asigure locatarului liniștea 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 de 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 locuinței, exteriorul locuinței 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, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței ;
 - 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 locuința sau parte din aceasta.
 - 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 locatorului.

- 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 locuință 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 locuinței toate persoanele care locuiesc împreună cu locatarul, vor fi ținute solidar cu acesta, pentru oricare dintre obligațiile izvorate 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 aibe antecedente penale privind furtul din domeniul public.

- să nu fure din locuința închiriată.

- să nu se certe cu vecinii.

- 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

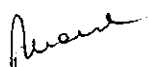
Art.11 Contractul încetează de drept:

- 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 domiciliului 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 cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea sau accesul la bun au pricinuit însemnate stricăciuni locuinței sau clădirii, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror altor bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora ;



- chiriașul, membrii familiei sau persoanele cărora le-a îngrădit în orice mod folosirea sau accesul la bun are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței ;
- atunci când locatarul modifică bunul sau îi schimbă destinația.
- atunci când locatarul a părăsit imobilul.
- atunci când chiriașul nu a ocupat locuința în termen de 3 luni de la data semnării procesului verbal de predare-primire a acesteia , din motive imputabile chiriașului.
- în cazul dobândirii în proprietate de către chiriaș și/sau de către ceilalți membri ai familiei cu care locuiește împreună o altă locuință.
- în cazul schimbării locului de muncă și al domiciliului titularului de contract în altă localitate.
- atunci când locatarul nu respectă normele 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
SPDADPP
DIRECTOR EXECUTIV
Valeria BILT

BILT

CHIRIAȘ (LOCATAR),

ȘEF SERVICIU,
Carla SCHORNIG

SCHORNIG

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

ȘEF SERVICIU,
Andreea DRAGOESCU

DRAGOESCU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MONE MARIANA MAGDALENA

MONE



CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR
BUCUR LUCIAN CORNEL

BUCUR LUCIAN CORNEL

FIȘA

Suprafeței locative închiriate în :

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

A

Date privind locuința închiriată

Nr crt	Denumirea încăperii	Supr.m p.	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.

Anexa

[Signature]

Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc 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
Valeria BILT



CHIRIAȘ,

ȘEF SERVICIU,
Carla SCHORNIG



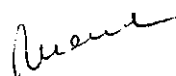
COMP. FINANCIAR-CONTABIL,

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

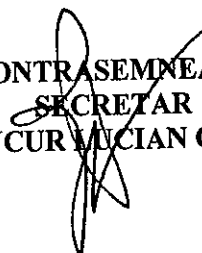


INSPECTOR DE SPECIALITATE,
Daniela DĂOGARU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MONE MARIANA MAGDALENA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
BUCUR MUCIAN CORNEL




PROCES -VERBAL
de predare-primire a locuinței din
Reșița, str. _____, 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 locuința având încăperile de locuit, 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 locuința 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, broaștele, 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 (cazane, baie, căzi, dușuri, vase WC, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătării, robinete, etc.)

f) altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, sobe metalice de gătit, 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.

Am predat,
DIRECTOR EXECUTIV

Am primit,
CHIRIAȘ,

ȘEF SERVICIU,
CARLA SCHORNIG

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

INSPECTOR DE SPECIALITATE,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MONE MARIANA MAGDALENA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
BUCUR LUCIA CORNEL



