

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 120
DIN 20.03.2020

**privind aprobarea modelului de contract cadru pentru închirierea
locuințelor fond de stat, sociale și ANL, aflate în proprietatea Municipiului Reșița, precum și
a măsurilor de eficientizare a gestiunii acestor contracte de închiriere**

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 20.03.2020;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița, nr. 21707/18.03.2020 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița, nr. 21708/18.03.2020, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Ținând cont de 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;

Luând în considerare 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, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome;

Văzând 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 Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora, cu modificările și completările ulterioare;

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, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora, cu modificările și completările ulterioare;

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

Ținând seama de prevederile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 1166 și art. 1777 – 1835 din Noul Cod Civil, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 108 lit. c), art.129 alin. (2) lit. c) și d) coroborat cu alin. (6) lit. b) și c) și alin (7) lit. q) și, alin. (14), art.139 alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (1), alin. (2) și alin. (4), art. 198 alin.(1) și alin.(2), art. 240 și art. 243 alin.(1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, modificat și completat,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă modelul de contract cadru privind închirierea *locuințelor fond de stat*, aflate în proprietatea Municipiului Reșița, conform **anexei nr. 1**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă modelul de contract cadru privind închirierea *locuințelor sociale*, aflate în proprietatea Municipiului Reșița, conform **anexei nr. 2**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă modelul de contract cadru privind închirierea *locuințelor A.N.L.*, aflate în proprietatea Municipiului Reșița, conform **anexei nr. 3**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă procedura privind măsurile de eficientizare a gestionării contractelor de închiriere a locuințelor (fond de stat, sociale, ANL), conform **anexei nr. 4**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, se revocă H.C.L. nr. 222/2013 și H.C.L. nr. 126/2016.

Art.6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei, se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița.

Art.7. Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică.

Art.8. Hotărârea se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BORU MIHAIL ILIUȚĂ



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN-CORNEL



ROMÂNIA

ANEXA 1 parte integrantă la
H.C.L. nr. 126 din 20.03.2020

JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
DIRECȚIA PENTRU ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinație de locuințe fond de stat

Nr. /

CAPITOLUL I
PĂRȚILE CONTRACTANTE

ART.1. Prezentul contract se încheie între:

1. MUNICIPIUL REȘIȚA, cu sediul în Reșița, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1A, județul Caraș-Severin, având C.I.F. RO....., cont IBAN: RO.....TREZ....., deschis la Trezoreria Reșița, reprezentat legal prin, în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte
și

2., CNP, cu domiciliul în, str., nr., bl., sc., ap., județul, legitimat/ă cu carte de identitate/buletin de identitate/carte de identitate provizorie, seria nr., eliberat/ă la data de, de, în calitate de **CHIRIAȘ/LOCATAR**.

ART.2. Părțile, cunoscând prevederile legale în domeniul închirierii locuințelor, convin asupra încheierii prezentului contract.

CAPITOLUL II
DEFINIȚII

ART. 3. Termenii din prezentul contract au următoarele semnificații:

- 1. Contractul de închiriere/locatiune** - contractul prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numite chiriaș/locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie.
- 2. Chiria** - constă într-o sumă de bani, stabilită prin aplicarea dispozițiilor legale în materie, plata ei căzând în sarcina chiriașului/locatarului la termenele și în condițiile stabilite de prezentul contract.
- 3. 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.
- 4. Membrii de familie** - prin familie, în sensul prezentului contract, se înțelege soțul, soția, copiii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună.

5. Punerea în întârziere de drept - în cazul prezentului contract de închiriere, simpla neîndeplinire a termenului stabilit pentru executare ori ajungerea la scadență a unei obligații, au ca și consecință faptul că debitorul este considerat ca fiind de drept pus în întârziere cu privire la executarea respectivei obligații.

6. Lucrări de întreținere și reparații cu caracter curent - obligația efectuării lor se află în sarcina chiriașului/locatarului, acestea fiind caracterizate prin eforturi financiare relativ scăzute din partea chiriașului/locatarului și rezultând de regulă din folosința obișnuită a bunului. Așadar, acestea reprezintă lucrări de mică amploare, care nu necesită emiterea unei autorizații de construcție.

Fără a ne limita la acestea, reprezintă lucrări de întreținere și reparații cu caracter curent, următoarele:

A. Lucrări din interiorul locuinței și la părțile de folosință comună:

- La partea de construcții: refacerea treptelor, zugrăveli; vopsitorii la pereți și tavane (dacă au existat); curățirea sobelor; înlocuirea geamurilor sparte; chituirea geamurilor; repararea și înlocuirea afişelor, cutiilor pentru corespondență, mobilierului din dotarea locuinței, jardinierelor și bățătoarelor de covoare; rașchetarea și curățirea parchetului; repararea prin lipire a pardoselilor din materiale plastice; curățirea coșurilor de fum; curățirea canalelor pentru evacuarea gunoaielor; curățirea platformelor de gunoi; curățirea jgheaburilor; curățirea burlanelor, inclusiv a teraselor și iluminatoarelor pe timp de primăvară, vară și toamnă de frunze și alte depuneri, iar iarna de zăpadă; protejarea teraselor sau acoperișurilor ca urmare a montării antenelor individuale de radio și televiziune.

- La partea de încălzire centrală: întărirea brățărilor și consolelor existente pentru conducte și radiatoare; curățirea injectoarelor și arzătoarelor; ungerea părților mobile de motoare și mecanisme; curățirea rezervoarelor de combustibil pentru îndepărtarea reziduurilor; desfundarea conductelor de alimentare cu combustibil; revizuirea robinetilor de dublu reglaj; aerisirea și reglajul periodic al instalațiilor de încălzire.

- La partea de instalații sanitare: repararea și înlocuirea sifoanelor de scurgere de la obiectele sanitare; desfundarea sifoanelor de scurgere și a canalizării până la căminul de racordare de la ieșirea din clădire; curățirea căminelor de racordare de gunoaie și depuneri; repararea sau înlocuirea portprosopului, portsăpunului, porthârtiei, etajerei și oglinzii; vidanjarea haznalelor.

- La partea de instalații electrice: înlocuirea globurilor; repararea sau înlocuirea butoanelor de sonerii.

- La instalația de ascensor: înlocuirea geamurilor, globurilor, becurilor, oglinzilor și a covoarelor din material plastic din cabine.

- La instalația de gaze: curățirea dispozitivelor de ardere; șlefuirea și ajustarea robinetilor cu cană pentru gaze; revopsirea conductelor aparente; întărirea brățărilor și consolelor acestora.

B. Lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire la elementele de construcții și instalații din interiorul locuinței, de la părțile de folosință comună ale clădirii precum și de la anexele acesteia, pe toată durata de serviciu normată a elementelor respective astfel:

- La partea de construcții: vopsitorii la tâmplărie; repararea și înlocuirea feroneriei la tâmplăria interioară și exterioară de la uși și ferestre; repararea și înlocuirea jaluzelelor și a chingilor; repararea tencuielilor interioare în jurul tocurilor de la uși și ferestre; fixarea garniturilor metalice la sobe; repararea sobelor și a mașinilor de gătit; fixarea sau înlocuirea plăcilor de faianță, mozaic, lemn etc. din placajele pereților interiori.

- La partea de încălzire centrală: vopsirea conductelor aparente și a radiatoarelor.
- La partea de instalații sanitare: repararea și înlocuirea robinetilor și a bateriilor de tot felul la chiuvete, băi etc.; vopsirea conductelor aparente; repararea sau înlocuirea scaunului cu capac de la vasele WC; repararea cazanului de baie și înlocuirea burlanelor.
- La partea de instalații electrice: repararea sau înlocuirea fasungurilor, întrerupătoarelor, comutatoarelor, prizelor, siguranțelor fuzibile sau automate, automatelor de scară.

7. Lucrări (reparații) necesare - acestea se află conform Noului Cod Civil în sarcina locatorului și sunt acele lucrări în lipsa cărora imobilul obiect al închirierii ar pieri ori s-ar deteriora.

8. Îmbunătățirile - sunt înțelese ca fiind acele lucrări autonome sau adăugate (utile sau voluptuare) așa cum sunt ele definite de Noul Cod Civil, fiind efectuate de către chiriaș/locatar pentru sporirea confortului și valorii economice a locuinței precum și pentru simpla plăcere a acestuia.

9. Părăsirea locuinței - acțiunea sau inacțiunea din care rezultă existența unor indicii temeinice privind intenția neechivocă a chiriașului/locatarului de a renunța în mod definitiv la exercitarea drepturilor sale asupra imobilului.

10. Neuzul - neexercitarea folosinței imobilului în mod neîntrerupt de către titular, precum și de membrii chiriași trecuți în fișa locativă, timp de 6 luni calendaristice, consecutive.

CAPITOLUL III

OBIECTUL ȘI DURATA ÎNCHIRIERII

ART. 4. Primul, în calitate de titular al dreptului de proprietate închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș/locatar ia cu chirie, locuința din **Reșița, str., nr., bl., sc., et., ap., județul Caraș-Severin**, compusă din camere și dependințe, conform fișei suprafeței locative specificate în anexa nr. II - parte integrantă din prezentul contract.

ART. 5.

(1) Membrii de familie ai chiriașului/locatarului, trecuți în fișa locativă (anexa nr. III) au aceleași drepturi și obligații în legătură cu executarea contractului de închiriere ca și chiriașul/locatarul menționat expres ca titular în contract, fiind ținuti să răspundă în solidar cu privire la oricare dintre obligațiile izvorâte din acesta.

(2) La fel, persoanele care fără a fi trecute în fișa locativă, locuiesc în fapt cu chiriașul/locatarul în baza acordului exprimat de locator, sunt ținute să răspundă în solidar cu titularul contractului de închiriere, pe durata folosinței exercitate în mod efectiv, pentru toate obligațiile din contract.

(3) Acordul locatorului privind folosirea locuinței de către alte persoane, care în fapt nu sunt înscrise în fișa locativă dar locuiesc și gospodăresc împreună cu chiriașul/locatarul, poate fi exprimat prin îndeplinirea cumulativă a două condiții, care constau în solicitarea scrisă depusă de chiriaș/locatar în prealabil, însoțită de declarația autentică notarială semnată de chiriaș/locatar.

Declarația autentică notarială va identifica și individualiza în mod concret fiecare din acele persoane pentru care se solicită acordul locatorului de a folosi bunul în aceleași condiții ca și chiriașul/locatarul.

(4) În măsura în care chiriașul/locatarul nu își îndeplinește obligația stipulată în alineatul de mai sus, locatorul are posibilitatea de a cere în instanță rezilierea și evacuarea chiriașului/locatarului alături de orice persoană care locuiește în imobilul închiriat.

ART. 6. Termenul de închiriere este pe o perioadă determinată de, cu începere de la data de până la data de

ART. 7. Locuința descrisă la art. 4, se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare - primire (anexa nr. I), încheiat între părțile contractante, care face parte integrantă din prezentul contract.

ART. 8

(1) Contractul încetează în mod normal prin expirarea termenului prevăzut de către părți.

(2) După acest moment, contractul poate fi reînnoit de către părți, printr-o nouă manifestare de voință și prin respectarea în totalitate a condițiilor prevăzute de actele normative la acel moment.

(3) Oricare dintre părți are posibilitatea de a-și manifesta intenția de a reînnoi/de a nu reînnoi contractul, printr-o cerere/înștiințare scrisă, datată, semnată și înregistrată la sediul locatorului. Părțile își vor comunica manifestarea de voință prin orice mijloace care asigură transmiterea textului și confirmarea primirii acestuia.

(4) Solicitarea de prelungire a contractului, se depune de către chiriaș/locatar cu cel puțin 45 de zile înaintea expirării contractului, însoțită de documentele solicitate de locator, prevăzute în anex nr.V, la sediul Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat (Bloc 800) din Reșița, str. Petru Maior, nr. 2.

(5) Locatorul are obligația de a răspunde în termen de 30 de zile de la data înregistrării cererii chiriașului/locatarului, cu privire la intenția sa de a prelungi sau nu contractul de închiriere.

(6) Simpla intenție de a prelungi contractul manifestată printr-o notificare scrisă nu instituie niciun fel de obligație în patrimoniul părții căreia îi este adresată, aceasta fiind liberă să decidă conform intereselor sale.

CAPITOLUL IV CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI

ART. 9. Pentru folosirea spațiului, chiriașul/locatarul datorează locatorului, lunar, chirie, începând cu data de 1 (întâi) a lunii următoare încheierii prezentului contract de închiriere, respectiv Chiria se datorează până la data eliberării efective a imobilului închiriat.

ART. 10. Chiria se stabilește și se actualizează în conformitate cu prevederile legale în materie.

ART. 11.

(1) Chiria la data încheierii prezentului contract este în cuantum de lei/lună, calculată conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 și Hotărârii Guvernului nr. 310/2007 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinație de locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Chiria se facturează lunar, de către locator, în data dea lunii, pentru luna în curs.

(3) Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaș/locatar de la plata chiriei datorate urmare a folosinței spațiului locativ menționat la art. 4.

(4) În caz de neprimire a facturilor, chiriașul/locatarul are obligația de a anunța de îndată locatorul, prin solicitare scrisă depusă la sediul acestuia, în cel mult 30 de zile de la data când se constată cele menționate.

ART. 12.

(1) Chiria se achită lunar, până în data de a lunii, dată la care factura devine scadentă. În caz de neplată a chiriei, se vor percepe majorări de întârziere în

cuantumul legal stabilit de legislația obligațiilor fiscale datorate bugetelor locale, începând cu prima zi următoare scadenței și până la data plății inclusiv.

(2) Simpla împlinire a termenului prevăzut în contract pentru executarea obligației de plată a chiriei de către chiriașul debitor, face ca acesta să se afle de drept în întârziere în conformitate cu prevederile art. 1523 din Noul Cod Civil.

(3) Fiind de drept în întârziere, locatorul creditor are opțiunea de a alege oricare dintre remediile prevăzute de Noul Cod Civil, fără a mai fi necesară notificarea chiriașului/locatarului privind executarea obligației.

ART. 13. Neplata chiriei la scadență atrage după sine posibilitatea recurgerii locatarului creditor la oricare dintre remediile prevăzute de Noul Cod Civil în cazul neexecutării obligațiilor de plată de către chiriaș/locatar, respectiv:

1. Executare silită,
2. Executare prin echivalent,
3. Reziliere sau reducerea prestațiilor,
4. Orice alt mijloc prevăzut de lege pentru realizarea dreptului său.

ART. 14. Plata chiriei se poate efectua:

- în numerar / cu cardul la casieria Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița (Bloc 800), aflată în Reșița, str. Petru Maior, nr. 2;
- prin virament bancar în contul Municipiului Reșița, având C.I.F. RO....., CONT: RO..... deschis la Trezoreria Reșița;

ART. 15.

(1) Pe perioada exercitării dreptului de folosință asupra spațiului locativ, așa cum este acesta identificat în prezentul contract, titularul contractului de închiriere este scutit de la plata chiriei în cazul în care posedă un certificat de încadrare în grad de handicap grav valabil, depus și înregistrat la sediul locatarului. Scutirea de la plata chiriei se acordă și în situația în care oricare dintre membrii de familie, așa cum sunt definiți aceștia în prezentul contract, deține un certificat de încadrare în grad de handicap grav valabil, depus și înregistrat la sediul locatarului.

(2) În situația în care titularul contractului de închiriere ori membrii familiei acestuia sau reprezentantul legal, au în îngrijire un copil cu handicap grav ori un adult cu handicap grav, beneficiază de scutire de la plata chiriei, pe perioada acordării îngrijirii.

(3) Beneficiază de prevederile art. 15 alin. (1) și (2) din prezentul contract și adultul cu handicap accentuat.

(4) În cazul expirării termenului de valabilitate a certificatului de handicap grav/ accentuat acordat cu caracter temporar, titularul contractului de închiriere sau oricare din membrii de familie ai acestuia respectiv reprezentantul legal, au obligația de a depune și înregistra la sediul locatarului, în termen de 20 de zile calendaristice de la data expirării, un nou certificat de încadrare în grad de handicap valabil. În caz contrar, chiriașii vor fi obligați la plata chiriei în conformitate cu prevederile O.U.G.nr. 40/1999 actualizată precum și cu orice alte dispoziții legale aplicabile în vigoare, de la data expirării ultimului certificat de încadrare în grad de handicap până la data depunerii unui nou certificat de încadrare în grad de handicap valabil.

(5) Efectele art.30, alin.(3), pct.1 din Capitolul VIII din prezentul contract se suspendă pe perioada valabilității certificatului de încadrare într-un grad de handicap.

ART. 16. Pe durata derulării contractului chiria se poate modifica în următoarele situații:

1. modificări la nivelul veniturilor nete realizate lunar de titularul contractului și membrii familiei acestuia înscrși în contract, inclusiv de către persoanele care folosesc imobilul cu acordul locatarului;

2. modificări ale nivelului salariului mediu net pe economie comunicat trimestrial de Institutul Național de Statistică;
3. modificări în suprafața utilă a locuinței închiriate;
4. modificări ale cuantumului chiriei prin acte normative emise de către autoritățile legislative, atât cele de la nivel central cât și cele de la nivel local;
5. modificări ale tarifului de bază (lei/mp) ca urmare a actualizării acestuia conform actelor normative emise în acest sens;
6. încadrarea titularului contractului sau a unuia dintre membrii familiei acestuia – înscriși în contract, într-un grad de handicap grav sau accentuat.

ART. 17. Orice modificare a nivelului chiriei ca urmare a modificărilor intervenite la articolul precedent, operează în baza legii, fără o prealabilă înștiințare din partea locatorului.

ART. 18. Chiriașul/locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

ART. 19. Chiriașul/locatarul este obligat să aducă la cunoștința locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare privind schimbarea locului de muncă, a venitului net lunar realizat de titularul contractului, membrii familiei acestuia înscriși în contract, inclusiv de către persoanele care folosesc imobilul cu acordul locatorului, de natură să determine modificarea cuantumului chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului.

CAPITOLUL V

DREPTURILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 20. Drepturile locatorului:

- a) să păstreze orice îmbunătățiri, înțelese ca lucrări autonome sau lucrări adăugate (utile sau voluptuare) efectuate pe durata închirierii, fără a putea fi obligat la plata unor despăgubiri;
- b) în cazul în care locatorul nu dorește să păstreze lucrările de îmbunătățire a imobilului, efectuate fără acordul său, acesta poate alege să ceară chiriașului/locatarului aducerea bunului în starea inițială precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către chiriaș/locatar;
- c) să accepte sau să respingă propunerile avansate de chiriaș/locatar de modificare a imobilului închiriat prin prezentul contract, în prealabil sau ori de câte ori este necesar;
- d) să verifice imobilul ori de câte ori este nevoie, în prezența chiriașului/locatarului, conform programării periodice comunicate în prealabil chiriașului/locatarului, verificare concretizată prin înregistrare pe suport magnetic și prin încheierea unui proces verbal. Reprezentantul locatorului are posibilitatea de a consemna în procesul verbal încheiat și declarațiile vecinilor;
- e) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale chiriașului/locatarului, iar în cazul în care constată neachitarea acestor sume, locatorul are dreptul de a efectua plata în numele și pe seama chiriașului/locatarului, reținând suma necesară din fondul de garanție constituit conform prezentului contract.

ART. 21. Drepturile chiriașului/locatarului:

- a) să exercite o folosință liniștită și utilă a bunului pe toată perioada derulării contractului;
- b) să folosească bunul potrivit destinației stabilite de părți.

CAPITOLUL VI
OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR
CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 22. Obligațiile locatarului:

- a) să predea chiriașului/locatarului bunul dat în închiriere;
- b) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii;
- c) să asigure chiriașului liniștită și utila folosință a bunului pe tot timpul închirierii.

ART. 23. Obligațiile chiriașului/locatarului:

- a) să ia în primire bunul și să folosească locuința închiriată doar în interesul său, al persoanelor înscrise în fișa locativă anexă la contract și eventual al persoanelor care folosesc imobilul cu acordul locatarului;
- b) să folosească locuința închiriată potrivit destinației stabilite de părți și cu bună-credință; în folosința bunului să dea dovadă de prudență, diligență și un comportament demn de un bun proprietar;
- c) să nu subînchirieze locuința și să nu cedeze folosința acesteia în nicio situație;
- d) să efectueze lucrările de întreținere și reparații cu caracter curent și să înlocuiască elementele de construcții/instalații din folosință exclusivă ce se subsumează noțiunii de întreținere curentă, fără a avea nicio pretenție financiară din partea locatarului;
- e) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a culpei sale din cauza folosirii necorespunzătoare, indiferent dacă acestea se află în interiorul respectiv exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate conform dispozițiilor legale în vigoare;
- f) să păstreze și să asigure un nivel decent al curățeniei și igienei în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- g) la momentul încetării din orice motive a contractului, să predea locuința locatarului, în stare de folosință și curățenie, cu obiectele de inventar descrise în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;
- h) să achite chiria la termenele prevăzute în prezentul contract;
- i) să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociației de proprietari din care face parte, cota de contribuție ce îi revine la cheltuielile acelei asociații, inclusiv cele aferente fondurilor din asociație (ex. fondul de reparații); plata acestor cheltuieli se va face la asociația de proprietari a blocului, la termenele stabilite de legile speciale;
- j) să facă dovada către locator a încheierii contractelor cu prestatorii de servicii (apă, gunoi, gaz, curent electric etc.) în termen de 60 de zile de la data semnării contractului de închiriere;
- k) să achite lunar obligațiile ce-i revin, conform contractelor încheiate cu prestatorii de servicii: apă, gunoi, gaz, curent electric, alte cheltuieli, în condițiile legii;
- l) să facă dovada, lunar, locatarului, a achitării obligațiilor asumate în baza contractelor menționate la lit. k);
- m) să facă dovada, lunar, locatarului, cu privire la plata cheltuielilor comune către asociația de proprietari;
- n) să constituie fondul de rulment pentru neplata datoriilor față de asociația de proprietari, în cuantumul prevăzut de legislația în vigoare;
- o) să comunice locatarului, sub sancțiunea rezilierii contractului, orice modificare intervenită ulterior încheierii contractului în ceea ce privește schimbarea locului de muncă (al tuturor persoanelor înscrise în fișa locativă, inclusiv persoanele care folosesc imobilul cu acordul locatarului), venitul net al titularul contractului, al membrilor familiei acestuia înscrși în contract, inclusiv al persoanelor care folosesc imobilul cu acordul

- locatorului, numărul persoanelor înscrise în fișa locativă, în termen de 30 zile de la data producerii modificării;
- p) să comunice locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare privind starea civilă, datele de identificare ale titularului și membrilor de familie care locuiesc cu acesta înscrși în fișa locativă precum și al persoanelor care folosesc imobilul cu acordul locatorului;
 - q) să comunice locatorului, în termen de 30 de zile calendaristice de la data producerii modificării, situația locativă, inclusiv dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau coproprietate de către titularul contractului de închiriere sau de către oricare dintre membrii familiei cuprinși în fișa locativă;
 - r) să se prezinte la responsabilul cărții de imobil cu copie după contractul de închiriere și actele de identitate al titularului și ale membrilor chiriași trecuți în fișa locativă, în termen de 30 de zile de la încheierea contractului de închiriere;
 - s) să notifice locatorului, înainte cu 30 de zile calendaristice, părăsirea imobilului pe o perioadă determinată (maxim 6 luni pe an), cu menținerea dreptului locativ, condiționat de notificarea revenirii în imobil; în cazul părăsirii imobilului atât de chiriaș/locatar cât și de către membrii de familie trecuți în fișa locativă, titularul contractului de închiriere are obligația de a comunica datele de contact ale unei persoane care va aduce la îndeplinire obligațiile contractuale curente;
 - t) să permită accesul reprezentanților locatorului în incinta spațiului locativ ori de câte ori locuința închiriată este programată pentru verificarea periodică.

CAPITOLUL VII GARANȚII

ART. 24.

- (1) Chiriașul/locatarul se obligă să constituie un fond de garanție în contul locatorului. Quantumul garanției se stabilește la nivelul chiriei calculate pentru o perioadă de 3 luni conform prevederilor legale la data încheierii contractului.
- (2) Conturile de garanții sunt conturi închise pentru chiriaș/locatar și deschise pentru locator pe perioada exercitării de către chiriaș/locatar a dreptului de folosință asupra spațiului locativ care face obiectul prezentului contract.
- (3) Garanția se constituie în numerar/cu cardul la casieria Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița (Bloc 800), aflată în Reșița, str. Petru Maior, nr. 2, ori prin virament bancar în contul Municipiului Reșița, având C.I.F. R....., CONT IBAN: RO..... - deschis la Trezoreria Reșița;

ART. 25. Sumele ce pot fi reținute de locator din depozitul de garanție sunt pentru:

- 1. neplata chiriei și majorările de întârziere aferente;
- 2. neplata obligațiilor ce-i revin din cheltuielile comune și majorările de întârziere aferente acestora;
- 3. constituirea fondului de rulment așa cum se prevede în Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
- 4. reparațiile de întreținere curentă care conform Noului Cod Civil sunt în sarcina chiriașului/locatarului;
- 5. alte servicii realizate în folosul chiriașului/locatarului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat.

ART. 26.

(1) Dovada constituirii fondului de garanție trebuie făcută la momentul semnării contractului de către părți sau cel mai târziu în termen de 15 zile de la momentul încheierii contractului de închiriere.

(2) Sancțiunea pentru nerespectarea obligației de constituire a fondului de garanție o reprezintă rezilierea contractului de închiriere.

(3) În cazul efectuării de către locator a unor plăți din fondul de garanție, care potrivit contractului și legii ar fi trebuit suportate de chiriaș/locatar ori în cazul modificării nivelului chiriei, chiriașul/locatarul va completa garanția până la concurența valorii prevăzute la art. 24 alin. (1), în termen de 15 zile de la data înștiințării lui de către locator, sub sancțiunea rezilierii contractului.

ART. 27. Depozitul de garanție se restituie la încetarea contractului, pe bază de cerere, într-un termen de 3 luni, care începe să curgă de la data depunerii cererii de restituire.

**CAPITOLUL VIII
MODURILE DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI**

ART. 28. Expirarea contractului

- 1) Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți.
- 2) În privința obligației de restituire a bunului dat în închiriere, contractul încheiat pe durată determinată și constatat prin înscris sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal constituie, în condițiile legii, titlu executoriu, la expirarea termenului contractual.
- 3) Chiriașul/locatarul este obligat să restituie locuința în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractual, dacă părțile nu au convenit reînnoirea contractului de închiriere.
- 4) Chiriașul/locatarul este de drept în întârziere cu privire la executarea obligației de restituire a bunului de la momentul expirării termenului de 30 de zile prevăzut mai sus.

ART. 29. Denunțare unilaterală

- 1) Contractul de închiriere încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia de către chiriaș/locatar, înainte de termenul stabilit, cu condiția notificării prealabile a locatorului în termen de 60 de zile.
- 2) Nerespectarea termenului de preaviz de 60 de zile de către chiriaș/locatar, atrage după sine pierderea garanției instituite prin contract în favoarea locatorului.
- 3) Prezentul contract încetează de asemenea și prin denunțarea unilaterală a acestuia de către locator, doar în vederea satisfacerii nevoilor locative proprii, înainte de termenul stabilit, în acest sens fiind acordat un preaviz de 60 de zile în favoarea chiriașului/locatarului.
- 4) Contractul încetează de plin drept, cu respectarea unui termen de preaviz, de 60 de zile, stabilit prin notificarea/inștiințarea emisă de către locator, în situația în care interesele publice, cerințele urbanistice sau orice fel de lucrări de utilitate publică, proiecte, etc. impun eliberarea spațiului. Chiriașul/locatarul se află de drept în întârziere cu privire la eliberarea spațiului locativ de la momentul expirării termenului de preaviz. În măsura în care eliberarea spațiului nu se va face în mod voluntar, locatorul va utiliza toate mijloacele legale în vederea soluționării situației.

ART. 30. Pact comisoriu

- (a) Părțile convin ca rezilierea de plin drept a contractului de închiriere să se producă fără nici o intervenție din partea instanței de judecată, temeiul rezilierii automate nemaifiind hotărârea instanței de judecată, ci chiar voința expresă a părților manifestată prin semnarea prezentului contract. Acest mod de încetare a contractului este preferat de părți ca urmare a acordului liber consimțit și exprimat în cunoștință de cauză.
- (b) Chiriașul/locatarul este pus de drept în întârziere cu privire la orice încălcare a obligațiilor contractuale astfel:
1. cu privire la executarea obligațiilor de a face, punerea în întârziere operează automat din primul moment în care obligația nu mai putea să fie executată;
 2. în ce privește obligațiile de a nu face, punerea de drept în întârziere operează automat chiar din momentul exercitării unei conduite contrare;
 3. privitor la obligațiile de a da, punerea în întârziere de drept operează automat la momentul ajungerii la scadență a fiecărei obligații în parte.
- (c) Pactul comisoriu va opera de plin drept, în următoarele cazuri
1. chiriașul/locatarul nu a achitat chiria și majorările de întârziere aferente;
 2. chiriașul/locatarul a subînchiriat locuința sau a cedat folosința imobilului închiriat;
 3. chiriașul/locatarul nu comunică locatorului modificările prevăzute la art.23 lit o), în termenul stabilit;
 4. chiriașul/locatarul nu a făcut dovada încheierii contractelor prevăzute la art. 23 lit.j), locatorului, în termen de 60 de zile de la momentul semnării contractului de închiriere;
 5. chiriașul/locatarul nu constituie sau nu completează depozitul de garanție în condițiile art. 24 și 26;
- (d) Orice îngăduință din partea locatorului nu se interpretează ca o renunțare la pactul comisoriu expres stipulat.

ART. 31. Rezilierea contractului de închiriere:

Rezilierea contractului de închiriere intervine atunci când:

1. chiriașul/locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora;
2. chiriașul/locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
3. s-a constatat neuzul ori părăsirea locuinței, așa cum sunt acestea definite la art. 3 pct. 9 și pct. 10 din prezentul contract;
4. chiriașul/locatarul nu a efectuat lucrările de întreținere, reparații și igienizare, care cad în sarcina acestuia potrivit prezentului contract;
5. chiriașul/locatarul a modificat destinația locuinței ce face obiectul prezentului contract;
6. chiriașul/locatarul nu face, lunar, locatorului, dovada îndeplinirii obligațiilor asumate către furnizori conform art. 23 lit. k), respectiv dovada îndeplinirii obligațiilor către asociația de proprietari conform art. 23 lit i) și m);
7. chiriașul/locatarul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune și majorările aferente acestora;
8. chiriașul/locatarul nu constituie fondul de rulment menționat la art. 23 lit. n);
9. chiriașul/locatarul nu-și îndeplinește orice alte obligații prevăzute la art. 23;

ART. 32. Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului/locatarului se face în baza unui titlu executoriu reprezentat fie de o hotărâre judecătorească, fie de contractul de închiriere înregistrat la organul fiscal sau notar, după caz. Chiriașul/locatarul este

obligat la plata chiriei, a cheltuielilor de întreținere, a cheltuielilor ce decurg din folosința părților și instalațiilor comune ale clădirii, până la data eliberării efective a imobilului închiriat. De asemenea, chiriașul/locatarul este obligat la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la data efectivă a eliberării imobilului.

ART. 33. Contractul încetează să își producă orice fel de efecte în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului/locatarului, dacă ascendenții și descendenții care sunt trecuți în fișa locativă și care au locuit efectiv împreună cu chiriașul, nu au optat pentru continuarea contractului.

ART. 34. Presentul contract încetează să își producă orice fel de efecte în condițiile convenite de părți, cuprinse într-un acord de stingere a închirierii/locațiunii, încheiat în formă scrisă între acestea.

CAPITOLUL IX LITIGII

ART. 35. Orice diferend legat de executarea prezentului contract se va rezolva pe cale amiabilă, iar dacă acest fapt nu este posibil, de către instanțele judecătorești competente de la locul executării contractului.

ART. 36. Orice modificare a legislației referitoare la locuințele fond de stat, la chiriași sau calculul chiriei, va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

CAPITOLUL X ALTE CLAUCZE ÎNTRE PĂRȚI

ART. 37. Lucrările de reparații și întreținere care cad în sarcina locatorului se efectuează numai la solicitarea scrisă a chiriașului/locatarului și în limitele fondurilor disponibile existente în acest sens.

ART. 38. (1) Lucrările de îmbunătățire și sporire a confortului, se efectuează numai cu acordul locatorului. La predarea locuinței de către chiriaș/locatar, acesta nu va putea avea nici o pretenție materială de la locator, pentru lucrările efectuate.

(2) În cazul îmbunătățirilor aduse bunului de către chiriaș/locatar, locatorul poate să-i ceară acestuia fie aducerea bunului în starea inițială precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă care ar fi fost cauzată bunului de către chiriaș/locatar, fie să păstreze lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului. În niciuna dintre cele două situații menționate anterior, locatorul nu poate să fie obligat la plata de despăgubiri.

(3) Chiriașul/locatarul nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenție asupra locuinței.

ART. 39. (1) În cazul în care la predarea locuinței, ca urmare a încetării contractului indiferent de modalitatea concretă în care s-a realizat aceasta, se constată că starea locuinței s-a deteriorat, altfel decât prin uzură normală, chiriașul/locatarul, membrii de familie trecuți în fișa locativă, inclusiv persoanele care folosesc bunul cu acordul locatorului, se obligă să achite contravaloarea reparațiilor ce trebuiesc efectuate pentru a aduce locuința la starea inițială.

(2) Pe lângă restituirea valorii lucrărilor de reparații, locatorul poate solicita și daune interese pentru stricăciunile provocate din culpa titularului contractului, a

membrilor trecuți în fișa locativă ori a persoanelor care folosesc imobilul cu acordul locatarului.

- ART. 40.** Chiriașul/locatarul, membrii de familie înscrși în fișa locativă precum și persoanele care folosesc imobilul cu acordul locatarului răspund material, civil sau penal, după caz, de stricăciunile cauzate în incinta imobilului în care se află locuința închiriată, precum și de toate stricăciunile cauzate în locuință. De asemenea, persoanele menționate anterior, răspund de pagubele cauzate la împrejmuirea imobilului în care se află locuința închiriată, inclusiv pentru stricăciunile cauzate la părțile clădirii folosite în comun cu alți locatari și pentru pagubele cauzate la 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 etc.).
- ART. 41.** Obiectele cuprinse în inventarul bunurilor din procesul verbal de predare-primire a locuinței vor fi păstrate în stare bună și predate în această stare la încetarea contractului de închiriere. Chiriașul/locatarul răspunde de predarea în stare bună a locuinței, așa cum a fost preluată. Chiriașul/locatarul este obligat la plata chiriei și la plata cheltuielilor de întreținere până la data predării efective (proces-verbal de predare primire, predarea cheilor) a locuinței închiriate.
- ART. 42.** Chiriașul/locatarul se obligă să permită accesul delegaților Primăriei Municipiului Reșița, precum și a delegaților furnizorilor de servicii (apă, gaz, curent, etc.) în incinta locuinței, în cazul în care se impune acest lucru (verificarea periodică a modului de îngrijire a locuinței, citirea contoarelor de utilități, sistarea utilităților în caz de neplată etc.).
- ART. 43.** Chiriașul/locatarul este obligat să plătească întreaga chirie precum și toate cheltuielile pentru servicii și întreținere, aferente perioadei în care a ocupat efectiv locuința.
- ART. 44.** (1) Presentul contract se încheie cu mențiunea că, în situația în care ulterior se vor constata diferențe în ceea ce privește suprafața imobilului, părțile convin de comun acord să facă modificarea convenită în fișa de calcul a chiriei.
- (2) În cazul în care, se constată de către locatar că unul sau mai mulți membri ai familiei, înscrși în contractul de închiriere, nu mai folosesc locuința, timp de 6 luni neîntrerupt, aceștia vor fi radiați motivat, din fișa locativă a contractului de închiriere. În vederea radierii, ceilalți membri ai familiei care locuiesc și sunt înscrși în fișa locativă a contractului de închiriere, vor da o declarație notarială în acest sens.
- (3) Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante, cu excepția prevederilor referitoare la cuantumul chiriei care se modifică în baza legii.
- ART.45.** (1) Datele cu caracter personal cuprinse în prezentul contract de închiriere, furnizate de către titularul de contract sau de membrii de familie trecuți în fișa locativă în vederea încheierii și executării în bune condiții a contractului de închiriere, sunt prelucrate de Primăria Municipiului Reșița, cu respectarea tuturor condițiilor și standardelor impuse de prevederile Regulamentului European nr. 679/2016 privind protecția datelor cu caracter personal.
- (2) Colectarea și prelucrarea acestor date cu caracter personal, are scopul de a organiza executarea contractului de închiriere în modalitatea și condițiile convenite de părți și de a înlesni desfășurarea raporturilor contractuale dintre acestea.
- (3) Titularii datelor cu caracter personal cuprinse în prezentul contract pot să își exercite drepturile de acces, intervenție și de opoziție, în condițiile prevăzute de

Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

- (4) Având în vedere alineatele superioare, semnarea prezentului contract de închiriere valorează consimțământ liber și neechivoc la prelucrarea datelor cu caracter personal, în modalitatea anterior precizată.

ART. 46. Prezentul contract constituie titlu executoriu în privința obligativității de restituire a bunului închiriat, la expirarea termenului convenit de părți, în conformitate cu prevederile art. 1809 din Codul Civil.

Prezentul contract, s-a întocmit în baza Noului Cod Civil, Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 40/1999, actualizată și a Hotărârii Guvernului nr. 310/2007 (actualizată) privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, azi, la data de, în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Prezentul contract are 5 (cinci) anexe părți integrante: Anexa nr. I – Procesul Verbal de Predare-Primire a spațiului locativ, Anexa nr. II – Fișa suprafeței locative, Anexa nr. III – Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta, Anexa nr. IV – Fișa de calcul a chiriei lunare și Anexa nr. V – Condiții obligatorii care trebuie îndeplinite pentru prelungirea contractului de închiriere respectiv documentele solicitate de locator.

Dispozițiile prezentului contract se completează cu dispozițiile Noului Cod Civil, precum și cu dispozițiile din Legea nr. 114/1996 privind locuințele.

LOCATOR
MUNICIPIUL REȘIȚA

CHIRIAȘ/LOCATAR

Primar

Director Executiv

Director Economic

Consilier Juridic

Viză CFP

Compartiment

PREȘEDINTE DE ȘESINTĂ
BORU MIHAIL ILIUTĂ

[Signature]



CONTRASERINEREA
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ȘEFUL DE SECȚIE

ȘEFUL DE SECȚIE

PROCES – VERBAL
DE PREDARE / PRIMIRE

A spațiului locativ situat în Reșița, strada nr.
sc., (corp)....., etaj, ap., județul Caraș-Severin.

1. În conformitate cu repartitia înregistrată sub nr. din, se
încheie prezentul proces-verbal de predare-primire, între

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița, prin
reprezentantul său

și

....., în calitate de chiriaș/locatar, care preia locuința.

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.)

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

c – instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice,
tablouri electrice, globurile, candelabrele etc.)

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

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

f – altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, sobă metalică de gătit etc.)

3. Prezentul proces-verbal s-a întocmit astăzi,, în dublu
exemplar, din care unul a fost predat chiriașului/locatarului.

INDEX CONTOR APĂ RECE BUCĂTĂRIE ȘI BAIE

INDEX CONTOR APĂ CALDĂ BUCĂTĂRIE ȘI BAIE

INDEX CONTOR GAZ

INDEX CONTOR ELECTRIC

AM PREDAT,

LOCATOR

AM PRIMIT,

Chiriaș/Locatar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

BORU MIHAIL ILIUTĂ



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL

BUOUR LUCIAN CORNEL

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 h)	Anul nașterii	Locul de muncă	Veniturile nete realizate lunar (din salarii, pensii, alocații de stat pentru copii, ajutoare sociale, profesii libere precum și alte surse reglementate legal)
0	1	2	3	4	5

LOCATOR,

CHIRIAȘ/LOCATAR,

.....
ÎNTOCMIT,

- a) Subsol, etaj, mansardă, alte niveluri;
b) Centrală, sobe de gaze, 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, bucătărie, vestibul, cămară, WC, debara, antreu, tindă, culoar, boxă, magazie, șură, șopron etc.
h) Soț, soție, fiu/fică precum și părinții soților, întreținuți de aceștia (tată, mamă, soacră, socru), dacă locuiesc și gospodăresc împreună.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BORU MIHAIL ILIUȚĂ

[Signature]



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ZONA FISCALĂ

FIȘA DE CALCUL A CHIRIEI LUNARE

pentru locuința deținută de chiriașul
 Reșița, str., nr., bl., sc., ap.

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Supraf. (mp)	Tarif de bază (lei/m ²)	Coeficient zonă	Chirie (lei)
0	1	2	3	4	5 = 2 x 3 x 4
1.	Suprafața locuibilă plătită cu tariful de bază				
2.	Dependințe plătite cu tarif pentru antreu, tindă, verandă, culoar, bucătărie, chichinetă, oficiu, debara, cămară, cameră de baie, WC				
3.	Dependințe plătite cu tarif pentru terasă, pivniță, boxă, logii, spălătorii, uscătorii				
4.	Suprafața garajelor, dotărilor speciale: piscină, saună, seră, crămă și altele asemenea				
5.	Suprafața anexelor gospodărești aferente locuințelor din mediul rural				
6.	Curți și grădini				
7.	Total I (rd.1 - rd.6)				
8.	Tarif de bază pentru suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș Tb redus = col.3, rd.1 (1 - 15%)				
9.	Tarif de bază pentru suprafețele locuibile ale locuințelor lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai unele dintre acestea Tb redus = col.3, rd.1 (1 - 10%)				
10.	Tarif de bază pentru suprafețele locuibile ale locuințelor construite din materiale de construcții inferioare, cum este paieanța Tb redus = col.3, rd.1 (1 - 10%)				
11.	Total II (rd.8 + rd.9 + rd.10)				
12.	Chiria lunară stabilită după aplicarea reducerii la tariful de bază (rd.7 - rd.11)				
13.	Total III (rd.12)				
14.	Reduceri ale chiriei lunare conf. art. 31, alin. (1) din O.U.G. nr. 40/1999 modificată și actualizată				
15.	Chiria ce se va factura rd.11*3 sau rd.12*3, dacă rd.12 ≤ rd.11				

Notă:

LOCATOR,

CHIRIAȘ/LOCATAR,

ÎNTOCMIT,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
 BORU MIHAIL ILIUTĂ



CONTRASEMNEAZĂ
 SECRETAR GENERAL
 BUCURIA LUCIAN CORNEL

CONDITII OBLIGATORII
CARE TREBUIE ÎNDEPLINITE PENTRU PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE
PENTRU LOCUINTELE FOND DE STAT, PROPRIETATE PRIVATĂ A STATULUI ROMÂN,
ADMINISTRATE PRIN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI REȘITA

1. Titularul contractului de închiriere să fie cetățean român cu domiciliul în municipiul Reșița.
2. Titularul contractului de închiriere, membrii familiei acestuia (soț/soție, copiii care locuiesc și se află în întreținerea acestuia) sau alte persoane aflate în întreținere să nu dețină ori să nu fi înstrăinat o locuință proprietate personală sau coproprietate după data de 1 ianuarie 1990;
3. Titularul contractului de închiriere, membrii familiei acestuia (soț/soție, copiii care locuiesc și se află în întreținerea acestuia) sau alte persoane aflate în întreținere să nu dețină ori să nu fi înstrăinat o suprafață de teren constructibil mai mare de 250 mp. după data de 1 ianuarie 1990;
4. Pe durata derulării contractului de închiriere, titularul contractului de închiriere, precum și membrii familiei acestuia (soț/soție, copiii care locuiesc și se află în întreținerea acestuia) sau alte persoane aflate în întreținere au respectat obligațiile contractuale și/ sau prevederile legale în materie;
5. Titularul contractului de închiriere, membrii familiei acestuia (soț/soție, copiii care locuiesc și se află în întreținerea acestuia) sau alte persoane aflate în întreținere să nu beneficieze ori să nu fi beneficiat de sprîlinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
6. Titularul contractului de închiriere sau un alt membru major al familiei acestuia să facă dovada realizării unui venit stabil pe ultimele 12 luni, prin contract individual de muncă în țară/ contract individual de muncă încheiat în străinătate pentru o perioadă mai mare de 6 luni, *tradus și legalizat* /adeverință de venit/ cupon de pensie/ convenție civilă/ PFA/ sau alte documente doveditoare, în vederea dovedirii capacității de plată a chiriei lunare și a cheltuielilor aferente locuinței;
7. Titularul contractului de închiriere, membrii familiei acestuia (soț/soție, copiii care locuiesc și se află în întreținerea acestuia) sau alte persoane aflate în întreținere să nu dețină, în calitate de chiriaș, un spațiu cu destinația de locuință din fondul locativ de stat sau municipal;
8. Titularul contractului de închiriere, membrii familiei acestuia (soț, soție, copiii care locuiesc și se află în întreținerea acestuia) sau alte persoane aflate în întreținere să nu fi fost evacuați, din motive imputabile lor, dintr-un imobil proprietatea Statului Român/ proprietatea municipiului Reșița;
9. Titularul contractului de închiriere, membrii familiei acestuia (soț, soție, copiii care locuiesc și se află în întreținerea acestuia) sau alte persoane aflate în întreținere să nu ocupe abuziv un imobil proprietatea Statului Român/ proprietatea municipiului Reșița;
10. Titularul contractului de închiriere, membrii familiei acestuia (soț/soție, copiii care locuiesc și se află în întreținerea acestuia) sau alte persoane aflate în întreținere să nu figureze cu debite restante față de bugetul local;
11. Contractele de închiriere ale locuințelor care fac obiectul unui litigiu între chiriaș și administrator nu se prelungesc, urmând ca în funcție de soluția instanței, să se procedeze în consecință.

NOTĂ: Contractul de închiriere încetează de drept la data ajungerii la termen în cazul în care cel puțin una din condițiile sus - amintite nu sunt îndeplinite.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BORU MIHAIL ILIUTĂ


CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL




ÎNCHIRIERE N. 27/1999
REȘITA, ROMANIA 11.06

Către

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI REȘIȚA

DIRECȚIA PENTRU ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT - COMPARTIMENTUL VÂNZĂRI LOCUINȚE ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE

Subsemnatul/a _____
având CNP _____, domiciliat/a în municipiul Reșița,
str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, prin prezenta
solicite prelungirea contractului de închiriere pentru locuința fond de stat situată în
municipiul Reșița, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____,
_____ județul Caraș-Reșița

Anexez prezentei cereri următoarele documente¹:

1. Copie după vechiul contract de închiriere;
2. Copii după actele de identitate și de stare civilă ale tuturor membrilor familiei (soț, soție, copii): cărți de identitate, certificate naștere, certificat căsătorie, hotărâre de divorț (după caz) -dacă au intervenit modificări față de documentele existente la dosar;
3. Declarații/declarație notarială din care rezultă că titularul contractului de închiriere și după caz, soțul, soția acestuia, copiii majori și/sau alte persoane aflate în întreținerea sa, inclusiv copiii minori: nu dețin în proprietate sau coproprietate o locuință; nu au înstrăinat o locuință proprietate personală sau cotă-parte dintr-o locuință după 01.01.1990; nu dețin cu chirie o altă locuință din fondul locativ de stat; nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe; nu dețin teren constructibil mai mare de 250 mp; nu dețin alte venituri în afara celor prezentate ori nu sunt încadrați în câmpul muncii și nu realizează venituri, respectiv perioada în care nu au realizat venituri (unde este cazul); nu este căsătorit (unde este cazul) sau este divorțat (unde este cazul);
4. Documente doveditoare cu veniturile nete realizate pentru ultimele 12 luni (detalii pentru fiecare lună în parte) de către titular și ceilalți membri ai familiei (soț, soție, copii, alte persoane aflate în întreținere), după caz: adeverință salariat, contract individual de muncă încheiat în străinătate pentru o perioadă mai mare de 6 luni (tradus și legalizat), cupon pensie, ajutor șomaj, indemnizații, alocații copii etc.;
5. Certificat de încadrare într-un grad de handicap, valabil, al solicitantului și/sau al altor membri ai familiei solicitantului care sunt înscrși în contractul de închiriere, după caz;
6. Adeverință de la Asociația de Proprietari, că nu figurează cu debite restanțe, chitanțe utilități (apă, curent electric, gunoi, încălzire termică, după caz);
7. Hotărâre judecătorească (definitivă) de atribuire a beneficiului contractului de închiriere în caz de divorț;
8. În cazul persoanelor care figurează în contract și pentru care titularul solicită radierea (ștergerea acestora) din contract, declarație notarială din partea acestor persoane că înțeleg să renunțe la beneficiul contractului de închiriere.

Totodată, declar că am luat la cunoștință faptul că orice neconformitate privitoare la documentele indicate și cele depuse de subsemnatul/a determină respingerea solicitării și neîncheierea contractului de închiriere.

Dosarul cu actele depuse conține un număr de file (inclusiv prezenta cerere).

REȘIȚA,

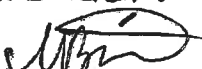
Data _____

Semnătură _____

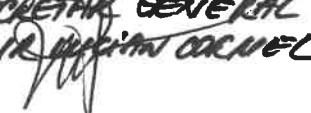
Nr. telefon: _____

1

Este necesar să bifați corespunzător documentele efectiv atasate de către dumneavoastră prezentei cereri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BORU MIHAIL ILIUȚĂ




CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MURILIA MIHAIL IONEL


1950-1951
1952-1953
1954-1955

1956-1957
1958-1959
1960-1961

ROMÂNIA

ANEXA 2 parte integrantă la
H.C.L. nr. 120. din 26.03.2020

JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
DIRECȚIA PENTRU ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinație de locuințe sociale

Nr. /

CAPITOLUL I
PĂRȚILE CONTRACTANTE

ART. 1. Prezentul contract se încheie între:

1. MUNICIPIUL REȘIȚA, cu sediul în Reșița, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1A, județul Caraș-Severin, având C.I.F. RO, cont IBAN: RO.....TREZ....., deschis la Trezoreria Reșița, reprezentat legal prin, în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte
și

2., CNP, cu domiciliul în, str., nr., bl., sc., ap., județul, legitimat/ă cu carte de identitate/buletin de identitate/carte de identitate provizorie, seria nr., eliberat/ă la data de, de, în calitate de **CHIRIAȘ/LOCATAR**.

ART. 2. Părțile, cunoscând prevederile legale în domeniul închirierii locuințelor, convin asupra încheierii prezentului contract.

CAPITOLUL II
DEFINIȚII

ART. 3. Termenii din prezentul contract au următoarele semnificații:

- 1. Contractul de închiriere/locațiune** - contractul prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numite chiriaș/locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie.
- 2. Chiria** - constă într-o sumă de bani, stabilită prin aplicarea dispozițiilor legale în materie, plata ei căzând în sarcina chiriașului/locatarului la termenele și în condițiile stabilite de prezentul contract.
- 3. Locuința socială** - locuință care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.
- 4. Membrii de familie** - prin familie, în sensul prezentului contract, se înțelege soțul, soția, copiii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună.
- 5. Punerea în întârziere de drept** - în cazul prezentului contract de închiriere, simpla împlinire a termenului stabilit pentru executare ori ajungerea la scadență a unei obligații, au ca și consecință faptul că debitorul este considerat ca fiind de drept pus în întârziere cu privire la executarea respectivei obligații.

6. Lucrări de întreținere și reparații cu caracter curent - obligația efectuării lor se află în sarcina chiriașului/locatarului, acestea fiind caracterizate prin eforturi financiare relativ scăzute din partea chiriașului/locatarului și rezultând de regulă din folosința obișnuită a bunului. Așadar, acestea reprezintă lucrări de mică amploare, care nu necesită emiterea unei autorizații de construcție.

Fără a ne limita la acestea, reprezintă lucrări de întreținere și reparații cu caracter curent, următoarele:

A. Lucrări din interiorul locuinței și la părțile de folosință comună:

- La partea de construcții: refacerea treptelor, zugrăveli; vopsitorii la pereți și tavane (dacă au existat); curățirea sobelor; înlocuirea geamurilor sparte; chituirea geamurilor; repararea și înlocuirea afişelor, cutiilor pentru corespondență, mobilierului din dotarea locuinței, jardinierele și bățătoarelor de covoare; rașchetarea și curățirea parchetului; repararea prin lipire a pardoselilor din materiale plastice; curățirea coșurilor de fum; curățirea canalelor pentru evacuarea gunoaielor; curățirea platformelor de gunoi; curățirea jgheaburilor; curățirea burlanelor, inclusiv a teraselor și iluminatoarelor pe timp de primăvară, vară și toamnă de frunze și alte depuneri, iar iarna de zăpadă; protejarea teraselor sau acoperișurilor ca urmare a montării antenelor individuale de radio și televiziune.
- La partea de încălzire centrală: întărirea brățărilor și consolelor existente pentru conducte și radiatoare; curățirea injectoarelor și arzătoarelor; ungerea părților mobile de motoare și mecanisme; curățirea rezervoarelor de combustibil pentru îndepărtarea reziduurilor; desfundarea conductelor de alimentare cu combustibil; revizuirea robinetilor de dublu reglaj; aerisirea și reglajul periodic al instalațiilor de încălzire.
- La partea de instalații sanitare: repararea și înlocuirea sifoanelor de scurgere de la obiectele sanitare; desfundarea sifoanelor de scurgere și a canalizării până la căminul de racordare de la ieșirea din clădire; curățirea căminelor de racordare de gunoaie și depuneri; repararea sau înlocuirea portprosopului, portsăpunului, porthârtiei, etajerei și oglinzii; vidanjarea haznalelor.
- La partea de instalații electrice: înlocuirea globurilor; repararea sau înlocuirea butoanelor de sonerie.
- La instalația de ascensor: înlocuirea geamurilor, globurilor, becurilor, oglinzilor și a covoarelor din material plastic din cabine.
- La instalația de gaze: curățirea dispozitivelor de ardere; șlefuirea și ajustarea robinetilor cu cană pentru gaze; revopsirea conductelor aparente; întărirea brățărilor și consolelor acestora.

B. Lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire la elementele de construcții și instalații din interiorul locuinței, de la părțile de folosință comună ale clădirii precum și de la anexele acesteia, pe toată durata de serviciu normată a elementelor respective astfel:

- La partea de construcții: vopsitorii la tâmplărie; repararea și înlocuirea feroneriei la tâmplăria interioară și exterioară de la uși și ferestre; repararea și înlocuirea jaluzelelor și a chingilor; repararea tencuielilor interioare în jurul tocurilor de la uși și ferestre; fixarea garniturilor metalice la sobe; repararea sobelor și a mașinilor de gătit; fixarea sau înlocuirea plăcilor de faianță, mozaic, lemn etc. din placajele pereților interiori.
- La partea de încălzire centrală: vopsirea conductelor aparente și a radiatoarelor.
- La partea de instalații sanitare: repararea și înlocuirea robinetilor și a bateriilor de tot felul la chiuvete, băi etc.; vopsirea conductelor aparente; repararea sau

înlocuirea scaunului cu capac de la vasele WC; repararea cazanului de baie și înlocuirea burlanelor.

- La partea de instalații electrice: repararea sau înlocuirea fasungurilor, întrerupătoarelor, comutatoarelor, prizelor, siguranțelor fuzibile sau automate, automatelor de scară.

7. Lucrări (reparații) necesare - acestea se află conform Noului Cod Civil în sarcina locatorului și sunt acele lucrări în lipsa cărora imobilul obiect al închirierii ar pieri ori s-ar deteriora.

8. Îmbunătățirile - sunt înțelese ca fiind acele lucrări autonome sau adăugate (utile sau voluptuare) așa cum sunt ele definite de Noul Cod Civil, fiind efectuate de către chiriaș/locatar pentru sporirea confortului și valorii economice a locuinței precum și pentru simpla plăcere a acestuia.

9. Părăsirea locuinței - acțiunea sau inacțiunea din care rezultă existența unor indicii temeinice privind intenția neechivocă a chiriașului/locatarului de a renunța în mod definitiv la exercitarea drepturilor sale asupra imobilului.

10. Neuzul - neexercitarea folosinței imobilului în mod neîntrerupt de către titular, precum și de membrii chiriași trecuți în fișa locativă, timp de 6 luni calendaristice, consecutive.

CAPITOLUL III

OBIECTUL ȘI DURATA ÎNCHIRIERII

ART. 4. (1) Primul, în calitate de titular al dreptului de proprietate închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș/locatar ia cu chirie, locuința din Reșița, str., nr., bl., sc., et., ap., județul Caraș-Severin, compusă din camere și dependințe, conform fișei suprafeței locative specificate în anexa nr. II - parte integrantă din prezentul contract.

(2) Locuințele sociale aparțin domeniului public al unităților administrativ teritoriale și nu pot fi vândute.

ART. 5. Membrii de familie ai chiriașului/locatarului, trecuți în fișa locativă (anexa nr. III) au aceleași drepturi și obligații în legătură cu executarea contractului de închiriere ca și chiriașul/locatarul menționat expres ca titular în contract, fiind ținuti să răspundă în solidar cu privire la oricare dintre obligațiile izvorâte din acesta.

ART. 6. Termenul de închiriere este pe o perioadă determinată de, cu începere de la data de până la data de

ART. 7. Locuința descrisă la art. 4, se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare - primire (anexa nr. I), încheiat între părțile contractante, care face parte integrantă din prezentul contract.

ART. 8. (1) Contractul încetează în mod normal prin expirarea termenului prevăzut de către părți.

(2) După acest moment, contractul poate fi reînnoit de către părți, printr-o nouă manifestare de voință și prin respectarea în totalitate a condițiilor prevăzute de actele normative la acel moment.

(3) Oricare dintre părți are posibilitatea de a-și manifesta intenția de a reînnoi/de a nu reînnoi contractul, printr-o cerere/înștiințare scrisă, datată, semnată și înregistrată la sediul locatorului. Părțile își vor comunica manifestarea de voință

prin orice mijloace care asigură transmiterea textului și confirmarea primirii acestuia.

- (4) Solicitarea de prelungire a contractului, se depune de către chiriaș/locatar cu cel puțin 45 de zile înainte expirării contractului, însoțită de documentele solicitate de locator, prevăzute în anexa nr.V, la sediul Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat (Bloc 800) din Reșița, str. Petru Maior, nr. 2.
- (5) Locatorul are obligația de a răspunde în termen de 30 de zile de la data înregistrării cererii chiriașului/locatarului, cu privire la intenția sa de a prelungi sau nu contractul de închiriere.
- (6) Simpla intenție de a prelungi contractul manifestată printr-o notificare scrisă nu instituie niciun fel de obligație în patrimoniul părții căreia îi este adresată, aceasta fiind liberă să decidă conform intereselor sale.

CAPITOLUL IV CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI

- ART. 9. (1)** Pentru folosirea spațiului, chiriașul/locatarul datorează locatorului, lunar, chirie, începând cu data de 1 (întâi) a lunii următoare încheierii prezentului contract de închiriere, respectiv.....
- (2)** Chiria lunară aferentă locuinței descrise la art. 4 este de lei/lună, conform anexei nr. IV parte integrantă din prezentul contract, calculată în conformitate cu dispozițiile legii.

- ART. 10. (1)** Chiria se stabilește și se actualizează în conformitate cu prevederile legale în materie.
- (2)** 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, precum și penalitățile și cheltuielile de judecată.

- ART. 11. (1)** Chiria se facturează lunar, de către locator, în data de a lunii, pentru luna în curs.
- (2)** Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaș de la plata chiriei datorate urmare a folosinței spațiului locativ menționat la art. 4.
- (3)** În caz de neprimire a facturilor chiriașul are obligația de a anunța de îndată locatorul prin solicitare scrisă depusă la sediul acestuia, în cel mult 30 de zile de la data când se constată cele menționate.
- (4)** Chiria se datorează până la data eliberării efective a imobilului închiriat.

- ART. 12. (1)** Chiria se achită lunar, până în data dea lunii, dată la care factura devine scadentă. 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.
- (2)** Simpla împlinire a termenului prevăzut în contract pentru executarea obligației de plată a chiriei de către chiriașul debitor face ca acesta să se aple de drept în întârziere în conformitate cu art. 1523 Noul Cod Civil.
- (3)** Fiind de drept în întârziere, locatorul creditor are opțiunea de a alege oricare dintre remediile prevăzute de Noul Cod Civil, fără a mai fi necesară notificarea chiriașului/locatarului privind executarea obligației.

ART. 13. Neplata chiriei la scadență atrage după sine posibilitatea recurgerii locatorului creditor la oricare dintre remediile prevăzute de Noul Cod Civil în cazul neexecutării obligațiilor de plată de către chiriaș/locatar, respectiv:

1. Executare silită,
2. Executare prin echivalent,
3. Reziliere sau reducerea prestațiilor,
4. Orice alt mijloc prevăzut de lege pentru realizarea dreptului său.

ART. 14. Plata chiriei se poate efectua:

- în numerar / cu cardul la casieria Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița (Bloc 800), aflată în Reșița, str. Petru Maior, nr. 2;
- prin virament bancar în contul Municipiului Reșița, având C.I.F. RO....., cont IBAN: RO.....TREZ.....deschis la Trezoreria Reșița;

ART. 15.(1) Pe perioada exercitării dreptului de folosință asupra spațiului locativ, așa cum este acesta identificat în prezentul contract, titularul contractului de închiriere este scutit de la plata chiriei în cazul în care posedă un certificat de încadrare în grad de handicap grav valabil, depus și înregistrat la sediul locatorului. Scutirea de la plata chiriei se acordă și în situația în care oricare dintre membrii de familie, așa cum sunt definiți aceștia în prezentul contract, deține un certificat de încadrare în grad de handicap grav valabil, depus și înregistrat la sediul locatorului.

(2) În situația în care titularul contractului de închiriere ori membrii familiei acestuia sau reprezentantul legal, au în îngrijire un copil cu handicap grav ori un adult cu handicap grav, beneficiază de scutire de la plata chiriei, pe perioada acordării îngrijirii.

(3) Beneficiază de prevederile art. 15 alin. (1) și (2) din prezentul contract și adultul cu handicap accentuat.

(4) În cazul expirării termenului de valabilitate a certificatului de handicap grav/ accentuat acordat cu caracter temporar, titularul contractului de închiriere sau oricare din membrii de familie ai acestuia respectiv reprezentantul legal, au obligația de a depune și înregistra la sediul locatorului, în termen de 20 de zile calendaristice de la data expirării, un nou certificat de încadrare în grad de handicap valabil. În caz contrar, chiriașii vor fi obligați la plata chiriei în conformitate cu dispozițiile legale aplicabile actualizate, precum și cu orice alte dispoziții legale aplicabile în vigoare, de la data expirării ultimului certificat de încadrare în grad de handicap până la data depunerii unui nou certificat de încadrare în grad de handicap valabil.

(5) Efectele art. 30, alin. (3), pct. 1 din Capitolul VIII din prezentul contract se suspendă pe perioada valabilității certificatului de încadrare într-un grad de handicap.

ART. 16. Pe durata derulării contractului chiria se poate modifica în următoarele situații:

1. modificări la nivelul veniturilor nete realizate lunar de titularul contractului și membrii familiei acestuia înscrși în contract;
2. modificări ale nivelului salariului mediu net pe economie comunicat trimestrial de Institutul Național de Statistică;
3. modificări în suprafața utilă a locuinței închiriate;
4. modificări ale cuantumului chiriei prin acte normative emise de către autoritățile legislative, atât cele de la nivel central cât și cele de la nivel local;
5. modificări ale tarifului de bază (lei/mp) ca urmare a actualizării acestuia conform actelor normative emise în acest sens;
6. încadrarea titularului contractului sau a unuia dintre membrii familiei acestuia - înscrși în contract, într-un grad de handicap grav sau accentuat.

- ART. 17.** Orice modificare a nivelului chiriei ca urmare a modificărilor intervenite la articolul precedent, operează în baza legii, fără o prealabilă înștiințare din partea locatorului.
- ART. 18.** Chiriașul/locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.
- ART. 19.** Chiriașul/locatarul este obligat să aducă la cunoștința locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare privind schimbarea locului de muncă, a venitului net lunar realizat de titularul contractului, membrii familiei acestuia înscrși în contract, de natură să determine modificarea cuantumului chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului.

CAPITOLUL V

DREPTURILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 20. Drepturile locatorului:

- a) să păstreze orice îmbunătățiri, înțelese ca lucrări autonome sau lucrări adăugate (utile sau voluptuare) efectuate pe durata închirierii, fără a putea fi obligat la plata unor despăgubiri;
- b) în cazul în care locatorul nu dorește să păstreze lucrările de îmbunătățire a imobilului, efectuate fără acordul său, acesta poate alege să ceară chiriașului/locatarului aducerea bunului în starea inițială precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către chiriaș/locatar;
- c) să accepte sau să respingă propunerile avansate de chiriaș/locatar de modificare a imobilului închiriat prin prezentul contract, în prealabil sau ori de câte ori este necesar;
- d) să verifice imobilul ori de câte ori este nevoie, în prezența chiriașului, conform programării periodice comunicate în prealabil chiriașului, verificare concretizată prin înregistrare pe suport magnetic și prin încheierea unui proces verbal. Reprezentantul locatorului are posibilitatea de a consemna în procesul verbal încheiat și declarațiile vecinilor;
- e) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale chiriașului, iar în cazul în care constată neachitarea acestor sume, locatorul are dreptul de a efectua plata în numele și pe seama locatarului, reținând suma necesară din fondul de garanție constituit conform prezentului contract.

ART. 21. Drepturile chiriașului/locatarului:

- a) să exercite o folosință liniștită și utilă a bunului pe toată perioada derulării contractului;
- b) să folosească bunul potrivit destinației stabilite de părți.

CAPITOLUL VI

OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 22. Obligațiile locatorului:

- a) să predea chiriașului/locatarului bunul dat în închiriere;
- b) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii;
- c) să asigure chiriașului liniștită și utilă folosință a bunului pe tot timpul închirierii.

- d) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejurimi, 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, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.);
- e) să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite.
- f) să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a bunului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință.

ART. 23. Obligațiile chiriașului/locatarului:

- a) să ia în primire bunul și să folosească locuința închiriată doar în interesul său, al persoanelor înscrise în fișa locativă anexă la contract;
- b) să folosească locuința închiriată potrivit destinației stabilite de părți și cu bună-credință; în folosința bunului să dea dovadă de prudență, diligență și un comportament demn de un bun proprietar;
- c) să nu subînchirieze locuința și să nu cedeze folosința acesteia în nicio situație;
- d) să efectueze lucrările de întreținere și reparații cu caracter curent și să înlocuiască elementele de construcții/instalații din folosința exclusivă ce se subsumează noțiunii de întreținere curentă, fără a avea nicio pretenție financiară din partea locatorului;
- e) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a culpei sale din cauza folosirii necorespunzătoare, indiferent dacă acestea se află în interiorul respectiv exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate conform dispozițiilor legale în vigoare;
- f) să păstreze și să asigure un nivel decent al curățeniei și igienei în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- g) la momentul încetării din orice motive a contractului, să predea locuința locatorului, în stare de folosință și curățenie, cu obiectele de inventar descrise în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;
- h) să achite chiria la termenele prevăzute în prezentul contract;
- i) să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociației de proprietari din care face parte, cota de contribuție ce îi revine la cheltuielile acelei asociații, inclusiv cele aferente fondurilor din asociație (ex. fondul de reparații); plata acestor cheltuieli se va face la asociația de proprietari a blocului, la termenele stabilite de legile speciale;
- j) să facă dovada către locator a încheierii contractelor cu prestatorii de servicii (apă, gunoi, gaz, curent electric etc.) în termen de 60 de zile de la data semnării contractului de închiriere;
- k) să achite lunar obligațiile ce-i revin, conform contractelor încheiate cu prestatorii de servicii: apă, gunoi, gaz, curent electric, alte cheltuieli, în condițiile legii;
- l) să facă dovada, lunar, locatorului, a achitării obligațiilor asumate în baza contractelor menționate la lit. k);
- m) să facă dovada, lunar, locatorului, cu privire la plata cheltuielilor comune către asociația de proprietari;
- n) să constituie fondul de rulment pentru neplata datoriilor față de asociația de proprietari, în cuantumul prevăzut de legislația în vigoare;
- o) să comunice locatorului, sub sancțiunea rezilierii contractului, orice modificare intervenită ulterior încheierii contractului în ceea ce privește schimbarea locului de

- muncă (al tuturor persoanelor înscrise în fișa locativă), venitul net al titularul contractului, al membrilor familiei acestuia înscrși în contract, numărul persoanelor înscrise în fișa locativă, în termen de 30 zile de la data producerii modificării;
- p) să comunice locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare privind starea civilă, datele de identificare ale titularului și membrilor de familie care locuiesc cu acesta înscrși în fișa locativă;
- q) să comunice locatorului, în termen de 30 de zile calendaristice de la data producerii modificării, situația locativă, inclusiv dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau coproprietate de către titularul contractului de închiriere sau de către oricare dintre membrii familiei cuprinși în fișa locativă;
- r) să se prezinte la responsabilul cărții de imobil cu copie după contractul de închiriere și actele de identitate al titularului și ale membrilor chiriași trecuți în fișa locativă, în termen de 30 de zile de la încheierea contractului de închiriere;
- s) să notifice locatorului, înainte cu 30 de zile calendaristice, părăsirea imobilului pe o perioadă determinată (maxim 6 luni pe an), cu menținerea dreptului locativ, condiționat de notificarea revenirii în imobil; în cazul părăsirii imobilului atât de chiriaș/locatar cât și de către membrii de familie trecuți în fișa locativă, titularul contractului de închiriere are obligația de a comunica datele de contact ale unei persoane care va aduce la îndeplinire obligațiile contractuale curente;
- t) să permită accesul reprezentanților locatorului în incinta spațiului locativ ori de câte ori locuința închiriată este programată pentru verificarea periodică.

CAPITOLUL VII GARANȚII

ART. 24.

- (1) Chiriașul/locatarul se obligă să constituie un fond de garanție în contul locatorului. Quantumul garanției se stabilește la nivelul chiriei calculate pentru o perioadă de 3 luni conform prevederilor legale la data încheierii contractului.
- (2) Conturile de garanții sunt conturi închise pentru chiriaș/locatar și deschise pentru locator pe perioada exercitării de către chiriaș/locatar a dreptului de folosință asupra spațiului locativ care face obiectul prezentului contract.
- (3) Garanția se constituie în numerar/cu cardul la casieria Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița (Bloc 800), aflată în Reșița, str. Petru Maior, nr. 2, ori prin virament bancar în contul Municipiului Reșița, având C.I.F. RO....., cont IBAN:RO.....TREZ....., deschis la Trezoreria Reșița;

ART. 25. Sumele ce pot fi reținute de locator din depozitul de garanție sunt pentru:

1. neplata chiriei și majorările de întârziere aferente;
2. neplata obligațiilor ce-i revin din cheltuielile comune și majorările de întârziere aferente acestora;
3. constituirea fondului de rulment așa cum se prevede în Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
4. reparațiile de întreținere curentă care conform Noului Cod Civil sunt în sarcina chiriașului/locatarului;
5. alte servicii realizate în folosul chiriașului/locatarului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat.

ART. 26. (1) Dovada constituirii fondului de garanție trebuie făcută la momentul semnării contractului de către părți sau cel mai târziu în termen de 15 zile de la momentul încheierii contractului de închiriere.

(2) Sancțiunea pentru nerespectarea obligației de constituire a fondului de garanție o reprezintă rezilierea contractului de închiriere.

(3) În cazul efectuării de către locator a unor plăți din fondul de garanție, care potrivit contractului și legii ar fi trebuit suportate de chiriaș/locatar ori în cazul modificării nivelului chiriei, chiriașul/locatarul va completa garanția până la concurența valorii prevăzute la art. 24 alin. (1), în termen de 15 zile de la data înștiințării lui de către locator, sub sancțiunea rezilierii contractului.

ART. 27. Depozitul de garanție se restituie la încetarea contractului, pe bază de cerere, într-un termen de 3 luni, care începe să curgă de la data depunerii cererii de restituire.

CAPITOLUL VIII

MODURILE DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI

ART. 28. Expirarea contractului

- 1) Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.
- 2) În privința obligației de restituire a bunului dat în închiriere, contractul încheiat pe durată determinată și constatat prin înscris sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal constituie, în condițiile legii, titlu executoriu, la expirarea termenului contractual.
- 3) Chiriașul/locatarul este obligat să restituie locuința în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractual, dacă părțile nu au convenit reînnoirea contractului de închiriere.
- 4) Chiriașul/locatarul este de drept în întârziere cu privire la executarea obligației de restituire a bunului de la momentul expirării termenului de 30 de zile prevăzut mai sus.

ART. 29. Denunțare unilaterală

- 1) Contractul de închiriere încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia de către chiriaș/locatar, înainte de termenul stabilit, cu condiția notificării prealabile a locatorului în termen de 60 de zile.
- 2) Nerespectarea termenului de preaviz de 60 de zile de către chiriaș/locatar, atrage după sine pierderea garanției instituite prin contract în favoarea locatorului.
- 3) Prezentul contract încetează de asemenea și prin denunțarea unilaterală a acestuia de către locator, doar în vederea satisfacerii nevoilor locative proprii, înainte de termenul stabilit, în acest sens fiind acordat un preaviz de 60 de zile în favoarea chiriașului/locatarului.
- 4) Contractul încetează deplin drept, cu respectarea unui termen de preaviz, de 60 de zile, stabilit prin notificarea/înștiințarea emisă de către locator, în situația în care interesele publice, cerințele urbanistice sau orice fel de lucrări de utilitate publică, proiecte, etc. impun eliberarea spațiului. Chiriașul/locatarul se află de drept în întârziere cu privire la eliberarea spațiului locativ de la momentul expirării termenului de preaviz. În măsura în care eliberarea spațiului nu se va face în mod voluntar, locatorul va utiliza toate mijloacele legale în vederea soluționării situației.

ART. 30. Pact comisoriu

(a) Părțile convin ca rezilierea de plin drept a contractului de închiriere să se producă fără nici o intervenție din partea instanței de judecată, temeiul rezilierii automate nemaifiind hotărârea instanței de judecată, ci chiar voința expresă a părților

manifestată prin semnarea prezentului contract. Acest mod de încetare a contractului este preferat de părți ca urmare a acordului liber consimțit și exprimat în cunoștință de cauză.

(b) Chiriașul/locatarul este pus de drept în întârziere cu privire la orice încălcare a obligațiilor contractuale astfel:

1. cu privire la executarea obligațiilor de a face, punerea în întârziere operează automat din primul moment în care obligația nu mai putea să fie executată;
2. în ce privește obligațiile de a nu face, punerea de drept în întârziere operează automat chiar din momentul exercitării unei conduite contrare;
3. privitor la obligațiile de a da, punerea în întârziere de drept operează automat la momentul ajungerii la scadență a fiecărei obligații în parte.

(c) Pactul comisoriu va opera de plin drept, în următoarele cazuri:

1. chiriașul/locatarul nu a achitat chiria și majorările de întârziere aferente;
2. chiriașul/locatarul a subînchiriat locuința, a cedat folosința locuinței sau a schimbat destinația locuinței închiriate.
3. chiriașul/locatarul nu comunică locatorului modificările prevăzute la art. 23 lit o), în termenul stabilit;
4. chiriașul/locatarul nu a făcut dovada încheierii contractelor prevăzute la art. 23 lit. j) locatorului în termen de 60 de zile de la momentul semnării contractului de închiriere;
5. chiriașul nu constituie sau nu completează depozitul de garanție în condițiile art. 24 și 26;
6. chiriașul/locatarul, sau oricare dintre membrii ai familiei trecuți în fișa locativă, dobândește în proprietate/coproprietate o locuință așa cum este aceasta definită de lege și prezentul contract.

(d) Orice îngăduință din partea locatorului nu se interpretează ca o renunțare la pactul comisoriu expres stipulat.

ART. 31. Rezilierea judecătorească a contractului de închiriere

La solicitarea locatorului, contractul de închiriere poate fi reziliat de către instanță, în următoarele cazuri:

1. atunci când venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul prevăzut de legislația specială în materie la zi, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare;
2. chiriașul/locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora;
3. chiriașul/locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
4. s-a constatat neuzul ori părăsirea locuinței, așa cum sunt acestea definite la art. 3 pct. 9 și pct. 10 din prezentul contract;
5. chiriașul/locatarul nu a efectuat lucrările de întreținere, reparații și igienizare, care cad în sarcina acestuia potrivit prezentului contract;
6. chiriașul/locatarul nu face, lunar, locatorului, dovada îndeplinirii obligațiilor asumate către furnizori conform art. 23 lit. l), respectiv, dovada îndeplinirii obligațiilor către asociația de proprietari conform art. 23 lit. m) și n), din prezentul contract;
7. chiriașul/locatarul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune și majorările aferente acestora;
8. chiriașul/locatarul nu constituie fondul de rulment menționat la art. 23 lit. n);

9. atunci când, fără justificare, chiriașul/locatarul nu își execută obligațiile născute din acest contract, locatorul are dreptul de a rezilia contractul de închiriere, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

ART. 32. Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului/locatarului se face în baza unui titlu executoriu reprezentat fie de o hotărâre judecătorească, fie de contractul de închiriere înregistrat la organul fiscal sau notar, după caz. Chiriașul/locatarul este obligat la plata chiriei, a cheltuielilor de întreținere, a cheltuielilor ce decurg din folosința părților și instalațiilor comune ale clădirii, până la data eliberării efective a imobilului închiriat. De asemenea, chiriașul/locatarul este obligat la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la data efectivă a eliberării imobilului.

ART. 33. Contractul încetează să își producă orice fel de efecte în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului/locatarului, dacă ascendenții și descendenții care sunt trecuți în fișa locativă și care au locuit efectiv împreună cu chiriașul, nu au optat pentru continuarea contractului.

ART. 34. Prezentul contract încetează să își producă orice fel de efecte în condițiile convenite de părți, cuprinse într-un acord de stingere a închirierii/locațiunii, încheiat în formă scrisă între acestea.

CAPITOLUL IX LITIGII

ART. 35. Orice diferend legat de executarea prezentului contract se va rezolva pe cale amiabilă, iar dacă acest fapt nu este posibil, de către instanțele judecătorești competente de la locul executării contractului.

ART. 36. Orice modificare a legislației specifice în materie raportat la chiriași sau calculul chiriei, va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

CAPITOLUL X ALTE CLAUZE ÎNTRE PĂRȚI

ART. 37. Lucrările de reparații și întreținere care cad în sarcina locatorului se efectuează numai la solicitarea scrisă a chiriașului/locatarului și în limitele fondurilor disponibile existente în acest sens.

ART. 38.

(1) Lucrările de îmbunătățire și sporire a confortului, se efectuează numai cu acordul locatorului. La predarea locuinței de către chiriaș/locatar, acesta nu va putea avea nici o pretenție materială de la locator, pentru lucrările efectuate.

(2) În cazul îmbunătățirilor aduse bunului de către chiriaș/locatar, locatorul poate să-i ceară acestuia fie aducerea bunului în starea inițială precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă care ar fi fost cauzată bunului de către chiriaș/locatar, fie să păstreze lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului. În niciuna dintre cele două situații menționate anterior, locatorul nu poate să fie obligat la plata de despăgubiri.

(3) Chiriașul/locatarul nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenție asupra locuinței.

ART. 39. (1) În cazul în care la predarea locuinței, ca urmare a încetării contractului indiferent de modalitatea concretă în care s-a realizat aceasta, se constată că starea locuinței s-a deteriorat, altfel decât prin uzură normală, chiriașul/locatarul, membrii de familie trecuți în fișa locativă, se obligă să achite contravaloarea reparațiilor ce trebuiesc efectuate pentru a aduce locuința la starea inițială.

(2) Pe lângă restituirea valorii lucrărilor de reparații, locatorul poate solicita și daune interese pentru stricăciunile provocate din culpa titularului contractului sau a membrilor trecuți în fișa locativă.

ART. 40. Chiriașul/locatarul precum și membrii de familie înscrși în fișa locativă, răspund material, civil sau penal, după caz, de stricăciunile cauzate în incinta imobilului în care se află locuința închiriată, precum și de toate stricăciunile cauzate în locuință. De asemenea, persoanele menționate anterior răspund de pagubele cauzate la împrejmuirea imobilului în care se află locuința închiriată, inclusiv pentru stricăciunile cauzate la părțile clădirii folosite în comun cu alți locatari și pentru pagubele cauzate la 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 etc.).

ART. 41. Obiectele cuprinse în inventarul bunurilor din procesul verbal de predare-primire a locuinței vor fi păstrate în stare bună și predate în această stare la încetarea contractului de închiriere. Chiriașul/locatarul răspunde de predarea în stare bună a locuinței, așa cum a fost preluată. Chiriașul/locatarul este obligat la plata chiriei și la plata cheltuielilor de întreținere până la data predării efective (proces-verbal de predare primire, predarea cheilor) a locuinței închiriate.

ART. 42. Chiriașul/locatarul se obligă să permită accesul delegaților Primăriei Municipiului Reșița, precum și a delegaților furnizorilor de servicii (apă, gaz, curent, etc.) în incinta locuinței, în cazul în care se impune acest lucru (verificarea periodică a modului de îngrijire a locuinței, citirea contoarelor de utilități, sistarea utilităților în caz de neplată etc.).

ART. 43. Chiriașul/locatarul este obligat să plătească întreaga chirie precum și toate cheltuielile pentru servicii și întreținere, aferente perioadei în care a ocupat efectiv locuința.

ART. 44. (1) Presentul contract se încheie cu mențiunea că, în situația în care ulterior se vor constata diferențe în ceea ce privește suprafața imobilului, părțile convin de comun acord să facă modificarea convenită în fișa de calcul a chiriei.

(2) În cazul în care, se constată de către locator că unul sau mai mulți membri ai familiei, înscrși în contractul de închiriere, nu mai folosesc locuința, timp de 6 luni neîntrerupt, aceștia vor fi radiați motivat, din fișa locativă a contractului de închiriere. În vederea radierii, ceilalți membri ai familiei care locuiesc și sunt înscrși în fișa locativă a contractului de închiriere, vor da o declarație notarială în acest sens.

(3) Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante, cu excepția prevederilor referitoare la cuantumul chiriei care se modifică în baza legii.

ART. 45. (1) Datele cu caracter personal cuprinse în prezentul contract de închiriere, furnizate de către titularul de contract sau de membrii de familie trecuți în fișa locativă în vederea încheierii și executării în bune condiții a contractului de închiriere, sunt prelucrate de Primăria Municipiului Reșița, cu respectarea tuturor condițiilor și standardelor impuse de prevederile Regulamentului European nr. 679/2016 privind protecția datelor cu caracter personal.

(2) Colectarea și prelucrarea acestor date cu caracter personal, are scopul de a organiza executarea contractului de închiriere în modalitatea și condițiile convenite de părți și de a înlesni desfășurarea raporturilor contractuale dintre acestea.

(3) Titularii datelor cu caracter personal cuprinse în prezentul contract pot să își exercite drepturile de acces, intervenție și de opoziție, în condițiile prevăzute de

Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

(4) Având în vedere alineatele superioare, semnarea prezentului contract de închiriere valorează consimțământ liber și neechivoc la prelucrarea datelor cu caracter personal, în modalitatea anterior precizată.

Prezentul contract, s-a întocmit în baza Codului Civil, Legii nr. 114/1996, Ordonanței de Urgență al Guvernului nr. 40/1999 și a Hotărârii Guvernului nr. 310/2007 (actualizată) privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, azi, la data de, în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Prezentul contract are cinci anexe părți integrante:

Anexa nr. I - Procesul Verbal de Predare -Primire a spațiului locativ,

Anexa nr. II - Fișa suprafeței locative,

Anexa nr. III - Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta

Anexa nr. IV - Fișa de calcul a chiriei lunare,

Anexa nr.V-Condiții obligatorii care trebuie îndeplinite pentru prelungirea contractului de închiriere. respectiv documentele solicitate de locator.

Dispozițiile prezentului contract se completează cu dispozițiile Noului Cod Civil, cu dispozițiile din Legea locuinței nr. 114/1996, respectiv cu Normele Metodologice la aceasta, precum și cu orice alt tip de legislație specifică în materie.

LOCATOR
MUNICIPIUL REȘIȚA

CHIRIAȘ/LOCATAR

Primar

Director Executiv

Director Economic

Consilier Juridic

Viză CFP

Compartiment

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ

BORU MIHAIL ILIUTĂ



13.04.2018
14.04.2018
15.04.2018



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR GENERAL

BUCUR LUCIAN CORNEL

13.04.2018
14.04.2018
15.04.2018

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
DIRECȚIA PENTRU ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Anexa nr. 1 - parte integrantă
a Contractului de închiriere nr. din

PROCES – VERBAL
DE PREDARE / PRIMIRE

A spațiului locativ situat în Reșița, strada, nr., sc., etaj, ap., județul Caraș-Severin.

1. În conformitate cu repartiția înregistrată sub nr. din, se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire, între

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița, prin reprezentantul său

și

....., în calitate de chiriaș/locatar, care preia locuința.

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.)

b – ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorii, drukerele, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile etc.)

c – instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, tablouri electrice, globurile, candelabrele etc.)

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

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

f – altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, sobă metalică de gătit etc.)

3. Prezentul proces-verbal s-a întocmit astăzi,, în dublu exemplar, din care unul a fost predat chiriașului/locatarului.

INDEX CONTOR APĂ RECE BUCĂTĂRIE ȘI BAIE

INDEX CONTOR APĂ CALDĂ BUCĂTĂRIE ȘI BAIE

INDEX CONTOR GAZ

INDEX CONTOR ELECTRIC

AM PREDAT
LOCATOR

AM PRIMIT,
CHIRIAȘ/LOCATOR

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BORU MIHAIL IULIA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR UCRAN CORNEL

Titularul contractului de închiriere și membrii de familie

care locuiesc împreună cu acesta

[illegible]

LOCATOR,

CHIRIAŞ/LOCATAR,

ÎNTOCMIT,

- a) Subsol, etaj, mansardă, alte niveluri;
b) Centrală, sobe de gaze, 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, bucătărie, vestibul, cameră, WC, debara, antreu, tindă, culoar, boxă, magazie, șură, șopron etc.;
h) Soț, soție, fiu/fică precum și părinții soților, întreținuți de aceștia (tată, mamă, soacră, socru), dacă locuiesc și gospodăresc împreună.

PRESEDINTE DE SENATUL *
BORU MIHAIL IULIAN



CONTRASEMNEAZA
SECRETAT GENERAL
MURUCU LUCIAN CORNEL

CONDITII OBLIGATORII
CARE TREBUIE ÎNDEPLINITE PENTRU PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE
PENTRU LOCUINTELE SOCIALE
ADMINISTRATE PRIN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI REȘITA

1. Titularul contractului de închiriere să fie cetățean român cu domiciliul în municipiul Reșița:
2. Titularul contractului de închiriere, membrii familiei acestuia (soț/soție, copiii care locuiesc și se află în întreținerea acestuia) sau alte persoane aflate în întreținere să nu dețină ori să nu fi înstrăinat o locuință proprietate personală sau coproprietate după data de 1 ianuarie 1990.
3. Titularul contractului de închiriere, membrii familiei acestuia (soț/soție, copiii care locuiesc și se află în întreținerea acestuia) sau alte persoane aflate în întreținere să nu dețină ori să nu fi înstrăinat o suprafață de teren constructibil mai mare de 250 mp, după data de 1 ianuarie 1990;
4. Pe durata derulării contractului de închiriere, titularul contractului de închiriere, precum și membrii familiei acestuia (soț/soție, copiii care locuiesc și se află în întreținerea acestuia) sau alte persoane aflate în întreținere au respectat obligațiile contractuale și/ sau prevederile legale în materie.
5. Titularul contractului de închiriere, membrii familiei acestuia (soț/soție, copiii care locuiesc și se află în întreținerea acestuia) sau alte persoane aflate în întreținere să nu beneficieze ori să nu fi beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
6. Titularul contractului de închiriere sau un alt membru major al familiei acestuia să facă dovada realizării unui venit stabil pe ultimele 12 luni, prin contract individual de muncă în țară/ contract individual de muncă încheiat în străinătate pentru o perioadă mai mare de 6 luni, *tradus și legalizat* /adeverință de venit/ cupon de pensie/ convenție civilă/ PFA/ sau alte documente doveditoare, în vederea dovedirii capacității de plată a chiriei lunare și a cheltuielilor aferente locuinței.
7. Titularul contractului de închiriere, membrii familiei acestuia (soț/soție, copiii care locuiesc și se află în întreținerea acestuia) sau alte persoane aflate în întreținere să nu dețină, în calitate de chirias, un spațiu cu destinația de locuință din fondul locativ de stat sau municipa
8. Titularul contractului de închiriere, membrii familiei acestuia (soț, soție, copiii care locuiesc și se află în întreținerea acestuia) sau alte persoane aflate în întreținere să nu fi fost evacuați, din motive imputabile lor, dintr-un imobil proprietatea Statului Român/ proprietatea municipiului Reșița;
9. Titularul contractului de închiriere, membrii familiei acestuia (soț, soție, copiii care locuiesc și se află în întreținerea acestuia) sau alte persoane aflate în întreținere să nu ocupe abuziv un imobil proprietatea Statului Român/ proprietatea municipiului Reșița;
10. Titularul contractului de închiriere, membrii familiei acestuia (soț/soție, copiii care locuiesc și se află în întreținerea acestuia) sau alte persoane aflate în întreținere să nu figureze cu debite restante față de bugetul local;
11. Contractele de închiriere ale locuințelor care fac obiectul unui litigiu între chiriaș și administrator nu se prelungesc, urmând ca în funcție de soluția instanței, să se procedeze în consecință.

NOTĂ: Contractul de închiriere încetează de drept la data ajungerii la termen în cazul în care cel puțin una din condițiile sus - amintite nu sunt îndeplinite.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

BORU MIHAIL ILIUȚĂ

REȘITA 13.09.2007
14.09.2007
15.09.2007



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR GENERAL

BUCUR UCRAN CORNEL

Anexa nr. IV – parte integrantă a contractului de închiriere nr. /
Vizat C.F.P.

ZONA FISCALĂ
FIȘA DE CALCUL A CHIRIEI LUNARE

pentru locuința deținută de chiriașul
Reșița, str., nr., bl., sc., ap.

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Supraf. (mp)	Tarif de bază (lei/m ²)	Coeficient zonă	Chirie (lei)
0	1	2	3	4	5 = 2 x 3 x 4
1.	Suprafața locuibilă plătită cu tariful de bază				
2.	Dependințe plătite cu tarif pentru antreu, tindă, verandă, culoar, bucătărie, chichinetă, oficiu, debara, cămară, cameră de baie, WC				
3.	Dependințe plătite cu tarif pentru terasă, pivniță, boxă, logii, spălătorii, uscătorii				
4.	Suprafața garajelor, dotărilor speciale: piscină, saună, seră, cramă și altele asemenea				
5.	Suprafața anexelor gospodărești aferente locuințelor din mediul rural				
6.	Curți și grădini				
7.	Total I (rd.1 – rd.6)				
8.	Tarif de bază pentru suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș Tb redus = col.3, rd.1 (1 – 15%)				
9.	Tarif de bază pentru suprafețele locuibile ale locuințelor lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai unele dintre acestea Tb redus = col.3, rd.1 (1 – 10%)				
10.	Tarif de bază pentru suprafețele locuibile ale locuințelor construite din materiale de construcții inferioare, cum este paianța Tb redus = col.3, rd.1 (1 – 10%)				
11.	Total II (rd.8 + rd.9 + rd.10)				
12.	Chiria lunară stabilită după aplicarea reducerii la tariful de bază (rd.7 – rd.11)				
13.	Total III (rd.12)				
14.	Reduceri ale chiriei lunare conf. art. 31, alin. (1) din O.U.G. nr. 40/1999 modificată și actualizată				
15.	Chiria ce se va factura rd.11*3 sau rd.12*3, dacă rd.12 ≤ rd.11				

Notă:

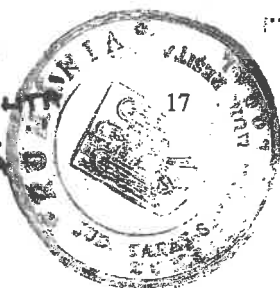
LOCATOR,

ÎNTOCMIT,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BORIS MIHAIL IUTĂ

CHIRIAȘ/LOCATAR,

CONTRASEMNEARĂ
SECRETAR GENERAL
BUDUR LUCIAN CORNEL



Către

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI REȘIȚA

DIRECȚIA PENTRU ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT - COMPARTIMENTUL VÂNZĂRI LOCUINȚE ȘI SPAȚII
CU ALTĂ DESTINAȚIE

Subsemnatul/aavând

CNPdomiciliat/a în municipiul Reșița, str.....,
nr..... bl....., sc....., et....., ap....., prin prezenta solicit prelungirea contractului de
închiriere pentru locuința socială situată în municipiul Reșița, str....., nr.....
, bl....., sc....., et....., ap....., județul Caraș-Reșița

Anexez prezentei cereri următoarele documente¹:

1. Copie după vechiul contract de închiriere;
2. Copii după actele de identitate și de stare civilă ale tuturor membrilor familiei(soț, soție, copii): cărți de identitate, certificate naștere, certificat căsătorie, hotărâre de divorț (după caz) -dacă au intervenit modificări față de documentele existente la dosar;
3. Declarații/declarație notarială din care rezultă că titularul contractului de închiriere și după caz, soțul, soția acestuia, copiii majori și/sau alte persoane aflate în întreținerea sa, inclusiv copiii minori: nu dețin în proprietate sau coproprietate o locuință; nu au înstrăinat o locuință proprietate personală sau cotă-parte dintr-o locuință după 01.01.1990; nu dețin cu chirie o altă locuință din fondul locativ de stat; nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe; nu dețin teren construibil mai mare de 250 mp; nu dețin alte venituri în afara celor prezentate ori nu sunt încadrați în câmpul muncii și nu realizează venituri, respectiv perioada în care nu au realizat venituri (unde este cazul); nu este căsătorit (unde este cazul) sau este divorțat (unde este cazul);
4. Documente doveditoare cu veniturile nete realizate pentru ultimele 12 luni(detaliat pentru fiecare lună în parte) de către titular și ceilalți membri ai familiei (soț, soție, copii, alte persoane aflate în întreținere), după caz: adeverință salariat,contract individual de muncă încheiat în străinătate pentru o perioadă mai mare de 6 luni (*tradus și legalizat*), cupon pensie, ajutor șomaj, indemnizații, alocații copii etc.;
5. Certificat de încadrare într-un grad de handicap, valabil, al solicitantului și/sau al altor membri ai familiei solicitantului care sunt înscrși în contractul de închiriere, după caz;
6. Adeverință de la Asociația de Proprietari, că nu figurează cu debite restante, chitanțe utilități (apă, curent electric, gunoi, încălzire termică, după caz);
- 7.Hotărâre judecătorească (definitivă) de atribuire a beneficiului contractului de închiriere-în caz de divorț;
8. În cazul persoanelor care figurează în contract și pentru care titularul solicită radierea (ștergerea acestora) din contract, declarație notarială din partea acestor persoane că înțeleg să renunțe la beneficiul contractului de închiriere.

Totodată, declar că am luat la cunoștință faptul că orice neconformitate privitoare la documentele indicate și cele depuse de subsemnatul/a determină respingerea solicitării și neîncheierea contractului de închiriere.

Dosarul cu actele depuse conține un număr de.....file (inclusiv prezenta cerere).

REȘIȚA,

Data.....

Semnătură

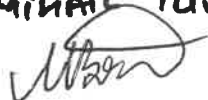
.....

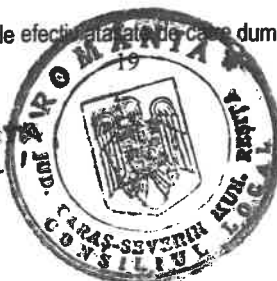
Nr. telefon:

1

Este necesar să bifați corespunzător documentele efectuate de către dumneavoastră prezentei cereri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BORU MIHAIL IULIA





CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL

BUCUR UCIAN CORNEL

1944-1945
1946-1947
1948-1949

1950-1951
1952-1953
1954-1955

ROMÂNIA

ANEXA nr.3 parte integrantă la
H.C.L. nr. 120 din 20.05.2020

JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
DIRECȚIA PENTRU ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinație de locuințe ANL**

Nr. /

**CAPITOLUL I
PĂRȚILE CONTRACTANTE**

ART. 1. Presentul contract se încheie între:

1. MUNICIPIUL REȘIȚA, cu sediul în Reșița, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1A, județul Caraș-Severin, având C.I.F. RO..... cont IBAN: RO.....TREZ....., deschis la Trezoreria Reșița, reprezentat legal prin, în calitate de LOCATOR, pe de o parte

și

2., CNP, cu domiciliul în, str., nr., bl., sc., ap., județul, legitimat/ă cu carte de identitate/buletin de identitate/carte de identitate provizorie, seria nr., eliberat/ă la data de, de, în calitate de **CHIRIAȘ/LOCATAR**.

ART. 2. Părțile, cunoscând prevederile legale în domeniul închirierii locuințelor, în temeiul înștiințării/repartiției nr. /, eliberată de către Municipiul Reșița și a procesului-verbal al Comisiei Sociale de analiză a solicitărilor de locuință nr. /, luând în considerare prevederile art. 1777 – 1835 din Codul Civil; prevederile Legii nr. 152/ 1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, prevederile H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998; prevederile Legii nr. 114/1996 privind locuințele; prevederile H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 114/1996; prevederile O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinație de locuințe, convin asupra încheierii prezentului contract.

**CAPITOLUL II
DEFINIȚII**

ART. 3. Termenii din prezentul contract au următoarele semnificații:

- 1. Contractul de închiriere/locatiune** - contractul prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numite chiriaș/locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie.
- 2. Chiria** - constă într-o sumă de bani, stabilită prin aplicarea dispozițiilor legale în materie, plata ei căzând în sarcina chiriașului/locatarului la termenele și în condițiile stabilite de prezentul contract.
- 3. 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.

4. Membrii de familie - prin familie, în sensul prezentului contract, se înțelege soțul, soția, copiii și copiii soților, care locuiesc și gospodăresc împreună.

5. Punerea în întârziere de drept - în cazul prezentului contract de închiriere, simpla împlinire a termenului stabilit pentru executare ori ajungerea la scadență a unei obligații, au ca și consecință faptul că debitorul este considerat ca fiind de drept pus în întârziere cu privire la executarea respectivei obligații.

6. Lucrări de întreținere și reparații cu caracter curent - obligația efectuării lor se află în sarcina chiriașului/locatarului, acestea fiind caracterizate prin eforturi financiare relativ scăzute din partea chiriașului/locatarului și rezultând de regulă din folosința obișnuită a bunului. Așadar, acestea reprezintă lucrări de mică amploare, care nu necesită emiterea unei autorizații de construcție.

Fără a ne limita la acestea, reprezintă lucrări de întreținere și reparații cu caracter curent, următoarele:

A. Lucrări din interiorul locuinței și la părțile de folosință comună:

- La partea de construcții: refacerea treptelor, zugrăveli; vopsitorii la pereți și tavane (dacă au existat); curățirea sobelor; înlocuirea geamurilor sparte; chituirea geamurilor; repararea și înlocuirea afișelor, cutiilor pentru corespondență, mobilierului din dotarea locuinței, jardinierele și bățătoarelor de covoare; rașchetarea și curățirea parchetului; repararea prin lipire a pardoselilor din materiale plastice; curățirea coșurilor de fum; curățirea canalelor pentru evacuarea gunoaielor; curățirea platformelor de gunoi; curățirea jgheaburilor; curățirea burlanelor, inclusiv a teraselor și iluminatoarelor pe timp de primăvară, vară și toamnă de frunze și alte depuneri, iar iarna de zăpadă; protejarea teraselor sau acoperișurilor ca urmare a montării antenelor individuale de radio și televiziune.
- La partea de încălzire centrală: întărirea brățărilor și consolelor existente pentru conducte și radiatoare; curățirea injectoarelor și arzătoarelor; ungerea părților mobile de motoare și mecanisme; curățirea rezervoarelor de combustibil pentru îndepărtarea reziduurilor; desfundarea conductelor de alimentare cu combustibil; revizuirea robinetilor de dublu reglaj; aerisirea și reglajul periodic al instalațiilor de încălzire.
- La partea de instalații sanitare: repararea și înlocuirea sifoanelor de scurgere de la obiectele sanitare; desfundarea sifoanelor de scurgere și a canalizării până la căminul de racordare de la ieșirea din clădire; curățirea căminelor de racordare de gunoaie și depuneri; repararea sau înlocuirea portprosopului, portsăpunului, porthârtiei, etajerei și oglinzii; vidanjarea haznalelor.
- La partea de instalații electrice: înlocuirea globurilor; repararea sau înlocuirea butoanelor de sonerie.
- La instalația de ascensor: înlocuirea geamurilor, globurilor, becurilor, oglinzilor și a covoarelor din material plastic din cabine.
- La instalația de gaze: curățirea dispozitivelor de ardere; șlefuirea și ajustarea robinetilor cu cană pentru gaze; revopsirea conductelor aparente; întărirea brățărilor și consolelor acestora.

B. Lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire la elementele de construcții și instalații din interiorul locuinței, de la părțile de folosință comună ale clădirii precum și de la anexele acesteia, pe toată durata de serviciu normată a elementelor respective astfel:

- La partea de construcții: vopsitorii la tâmplărie; repararea și înlocuirea feroneriei la tâmplăria interioară și exterioară de la uși și ferestre; repararea și înlocuirea jaluzelelor și a chingilor; repararea tencuielilor interioare în jurul tocurilor de la uși și ferestre; fixarea garniturilor metalice la sobe; repararea sobelor și a mașinilor de gătit; fixarea sau înlocuirea plăcilor de faianță, mozaic, lemn etc. din placajele pereților interiori.
- La partea de încălzire centrală: vopsirea conductelor aparente și a radiatoarelor.
- La partea de instalații sanitare: repararea și înlocuirea robinetilor și a bateriilor de tot felul la chiuvete, băi etc.; vopsirea conductelor aparente; repararea sau înlocuirea scaunului cu capac de la vasele WC; repararea cazanului de baie și înlocuirea burlanelor.

- La partea de instalații electrice: repararea sau înlocuirea fasungurilor, întrerupătoarelor, comutatoarelor, prizelor, siguranțelor fuzibile sau automate, automatelor de scară.
7. **Lucrări (reparații) necesare** - acestea se află conform Noului Cod Civil în sarcina locatorului și sunt acele lucrări în lipsa cărora imobilul obiect al închirierii ar pieri ori s-ar deteriora.
 8. **Îmbunătățirile** - sunt înțelese ca fiind acele lucrări autonome sau adăugate (utile sau voluptuare) așa cum sunt ele definite de Noul Cod Civil, fiind efectuate de către chiriaș/locatar pentru sporirea confortului și valorii economice a locuinței precum și pentru simpla plăcere a acestuia.
 9. **Părăsirea locuinței** - acțiunea sau inacțiunea din care rezultă existența unor indicii temeinice privind intenția neechivocă a chiriașului/locatarului de a renunța în mod definitiv la exercitarea drepturilor sale asupra imobilului.
 10. **Neuzul** - neexercitarea folosinței imobilului în mod neîntrerupt de către titular, precum și de membrii chiriași trecuți în fișa locativă, timp de 6 luni calendaristice, consecutive.

CAPITOLUL III OBIECTUL ȘI DURATA ÎNCHIRIERII

ART. 4. Primul, în calitate de titular al dreptului de proprietate închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș/locatar ia cu chirie, locuința din Reșița, str., nr., bl., sc., et., ap., județul Caraș-Severin, compusă din camere și dependințe, conform fișei suprafeței locative specificate în anexa nr. II - parte integrantă din prezentul contract.

ART. 5. (1) Membrii de familie ai chiriașului/locatarului, trecuți în fișa locativă (anexa nr. III) au aceleași drepturi și obligații în legătură cu executarea contractului de închiriere ca și chiriașul/locatarul menționat expres ca titular în contract, fiind ținuti să răspundă în solidar cu privire la oricare dintre obligațiile izvorâte din acesta.

(2) La fel, persoanele care fără a fi trecute în fișa locativă, locuiesc în fapt cu chiriașul/locatarul în baza acordului exprimat de locator, sunt ținute să răspundă în solidar cu titularul contractului de închiriere, pe durata folosinței exercitate în mod efectiv, pentru toate obligațiile din contract.

(3) Acordul locatorului privind folosirea locuinței de către alte persoane, care în fapt nu sunt înscrise în fișa locativă dar locuiesc și gospodăresc împreună cu chiriașul/locatarul, poate fi exprimat prin îndeplinirea cumulativă a două condiții, care constau în solicitarea scrisă depusă de chiriaș/locatar în prealabil, însoțită de declarația autentică notarială semnată de chiriaș/locatar.

Declarația autentică notarială va identifica și individualiza în mod concret fiecare din acele persoane pentru care se solicită acordul locatorului de a folosi bunul în aceleași condiții ca și chiriașul/locatarul.

(4) În măsura în care chiriașul/locatarul nu își îndeplinește obligația stipulată în alineatul de mai sus, locatorul are posibilitatea de a cere în instanță rezilierea și evacuarea chiriașului/locatarului alături de orice persoană care locuiește în imobilul închiriat.

ART. 6. Termenul de închiriere este pe o perioadă determinată de, cu începere de la data de până la data de

ART. 7. Locuința descrisă la art. 4, se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare - primire (anexa nr. I), încheiat între părțile contractante, care face parte integrantă din prezentul contract.

ART. 8.(1) Contractul încetează în mod normal prin expirarea termenului prevăzut de către părți.

(2) După acest moment, contractul poate fi reînnoit de către părți, printr-o nouă manifestare de voință și prin respectarea în totalitate a condițiilor prevăzute de actele normative la acel moment.

(3) Oricare dintre părți are posibilitatea de a-și manifesta intenția de a reînnoi/de a nu reînnoi contractul, printr-o cerere/înștiințare scrisă, datată, semnată și înregistrată la sediul

locatorului. Părțile își vor comunica manifestarea de voință prin orice mijloace care asigură transmiterea textului și confirmarea primirii acestuia.

(4) Solicitarea de prelungire a contractului, se depune de către chiriaș/locatar cu cel puțin 45 de zile înaintea expirării contractului, însoțită de documentele solicitate de locator, prevăzute în anex nr.V, la sediul Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat (Bloc 800) din Reșița, str. Petru Maior, nr. 2.

(5) Locatorul are obligația de a răspunde în termen de 30 de zile data înregistrării cererii chiriașului/locatarului, cu privire la intenția sa de a prelungi sau nu contractul de închiriere.

(6) Simpla intenție de a prelungi contractul manifestată printr-o notificare scrisă nu instituie niciun fel de obligație în patrimoniul părții căreia îi este adresată, aceasta fiind liberă să decidă conform intereselor sale.

CAPITOLUL IV CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI

ART. 9. Pentru folosirea spațiului, chiriașul/locatarul datorează locatorului, lunar, chirie, începând cu data de 1 (întâi) a lunii următoare încheierii prezentului contract de închiriere, respectiv Chiria se datorează până la data eliberării efective a imobilului închiriat.

ART. 10. Chiria se stabilește și se actualizează în conformitate cu prevederile legale în materie.

ART. 11. (1) Chiria la data încheierii prezentului contract este în cuantum de lei/lună, calculată conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 și Hotărârii Guvernului nr. 310/2007 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinație de locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Chiria se facturează lunar, de către locator, în data de a lunii, pentru luna în curs.

(3) Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaș/locatar de la plata chiriei datorate urmare a folosinței spațiului locativ menționat la art. 4.

(4) În caz de neprimire a facturilor, chiriașul/locatarul are obligația de a anunța de îndată locatorul, prin solicitare scrisă depusă la sediul acestuia, în cel mult 30 de zile de la data când se constată cele menționate.

ART. 12. (1) Chiria se achită lunar, până în data de a lunii, dată la care factura devine scadentă. În caz de neplată a chiriei, se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit de legislația obligațiilor fiscale datorate bugetelor locale, începând cu prima zi următoare scadenței și până la data plății inclusiv.

(2) Recalcularea chiriei și actualizarea anuală a cuantumului chiriei se vor face în funcție de coeficientul de ponderare precum și de rata anuală a inflației prevăzute de Legea nr.152/1998 cu modificările și completările ulterioare.

(3) Simpla împlinire a termenului prevăzut în contract pentru executarea obligației de plată a chiriei de către chiriașul debitor, face ca acesta să se afle de drept în întârziere în conformitate cu prevederile art. 1523 din Noul Cod Civil.

(4) Fiind de drept în întârziere, locatorul creditor are opțiunea de a alege oricare dintre remediile prevăzute de Noul Cod Civil, fără a mai fi necesară notificarea chiriașului/locatarului privind executarea obligației.

ART. 13. Neplata chiriei la scadență atrage după sine posibilitatea recurgerii locatorului creditor la oricare dintre remediile prevăzute de Noul Cod Civil în cazul neexecutării obligațiilor de plată de către chiriaș/locatar, respectiv:

1. Executare silită,
2. Executare prin echivalent,
3. Reziliere sau reducerea prestațiilor,
4. Orice alt mijloc prevăzut de lege pentru realizarea dreptului său.

ART. 14. Plata chiriei se poate efectua:

- în numerar / cu cardul la casieria Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița (Bloc 800), aflată în Reșița, str. Petru Maior, nr. 2;
- prin virament bancar în contul Municipiului Reșița, având C.I.F. RO.....,cont IBAN: RO.....TREZ..... deschis la Trezoreria Reșița;

ART. 15. (1) Pe perioada exercitării dreptului de folosință asupra spațiului locativ, așa cum este acesta identificat în prezentul contract, titularul contractului de închiriere este scutit de la plata chiriei în cazul în care posedă un certificat de încadrare în grad de handicap grav valabil, depus și înregistrat la sediul locatorului. Scutirea de la plata chiriei se acordă și în situația în care oricare dintre membrii de familie, așa cum sunt definiți aceștia în prezentul contract, deține un certificat de încadrare în grad de handicap grav valabil, depus și înregistrat la sediul locatorului.

(2) În situația în care titularul contractului de închiriere ori membrii familiei acestuia sau reprezentantul legal, au în îngrijire un copil cu handicap grav ori un adult cu handicap grav, beneficiază de scutire de la plata chiriei, pe perioada acordării îngrijirii.

(3) Beneficiază de prevederile art. 15 alin. (1) și (2) din prezentul contract și adultul cu handicap accentuat.

(4) În cazul expirării termenului de valabilitate a certificatului de handicap grav/ accentuat acordat cu caracter temporar, titularul contractului de închiriere sau oricare din membrii de familie ai acestuia respectiv reprezentantul legal, au obligația de a depune și înregistra la sediul locatorului, în termen de 20 de zile calendaristice de la data expirării, un nou certificat de încadrare în grad de handicap valabil. În caz contrar, chiriașii vor fi obligați la plata chiriei în conformitate cu prevederile O.U.G nr. 40/1999 actualizată precum și cu orice alte dispoziții legale aplicabile în vigoare, de la data expirării ultimului certificat de încadrare în grad de handicap până la data depunerii unui nou certificat de încadrare în grad de handicap valabil.

(5) Efectele art. 30, alin. (3), pct. 1 din Capitolul VIII din prezentul contract se suspendă pe perioada valabilității certificatului de încadrare într-un grad de handicap.

ART. 16. Pe durata derulării contractului chiria se poate modifica în următoarele situații:

1. modificări la nivelul veniturilor nete realizate lunar de titularul contractului și membrii familiei acestuia înscrși în contract, inclusiv de către persoanele care folosesc imobilul cu acordul locatorului;
2. modificări ale nivelului salariului mediu net pe economie comunicat trimestrial de Institutul Național de Statistică;
3. modificări în suprafața utilă a locuinței închiriate;
4. modificări ale cuantumului chiriei prin acte normative emise de către autoritățile legislative, atât cele de la nivel central cât și cele de la nivel local;
5. modificări ale tarifului de bază (lei/mp) ca urmare a actualizării acestuia conform actelor normative emise în acest sens;
6. încadrarea titularului contractului sau a unuia dintre membrii familiei acestuia – înscrși în contract, într-un grad de handicap grav sau accentuat.

ART. 17. Orice modificare a nivelului chiriei ca urmare a modificărilor intervenite la articolul precedent, operează în baza legii, fără o prealabilă înștiințare din partea locatorului.

ART. 18. Chiriașul/locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

ART. 19. Chiriașul/locatarul este obligat să aducă la cunoștința locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare privind schimbarea locului de muncă, a venitului net lunar realizat de titularul contractului, membrii familiei acestuia înscrși în contract, inclusiv de către persoanele care folosesc imobilul cu acordul locatorului, de natură să determine modificarea cuantumului chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului.

CAPITOLUL V
DREPTURILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC
OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 20. Drepturile locatarului:

- a) să păstreze orice îmbunătățiri, înțelese ca lucrări autonome sau lucrări adăugate (utile sau voluptuare) efectuate pe durata închirierii, fără a putea fi obligat la plata unor despăgubiri;
- b) în cazul în care locatorul nu dorește să păstreze lucrările de îmbunătățire a imobilului, efectuate fără acordul său, acesta poate alege să ceară chiriașului/locatarului aducerea bunului în starea inițială precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către chiriaș/locatar;
- c) să accepte sau să respingă propunerile avansate de chiriaș/locatar de modificare a imobilului închiriat prin prezentul contract, în prealabil sau ori de câte ori este necesar;
- d) să verifice imobilul ori de câte ori este nevoie, în prezența chiriașului/locatarului, conform programării periodice comunicate în prealabil chiriașului/locatarului, verificare concretizată prin înregistrare pe suport magnetic și prin încheierea unui proces verbal. Reprezentantul locatarului are posibilitatea de a consemna în procesul verbal încheiat și declarațiile vecinilor;
- e) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale chiriașului/locatarului, iar în cazul în care constată neachitarea acestor sume, locatorul are dreptul de a efectua plata în numele și pe seama chiriașului/locatarului, reținând suma necesară din fondul de garanție constituit conform prezentului contract.

ART. 21. Drepturile chiriașului/locatarului:

- a) să exercite o folosință liniștită și utilă a bunului pe toată perioada derulării contractului;
- b) să folosească bunul potrivit destinației stabilite de părți.

CAPITOLUL VI
OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR
CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 22. Obligațiile locatarului:

- a) să predea chiriașului/locatarului bunul dat în închiriere;
- b) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii;
- c) să asigure chiriașului liniștită și utilă folosință a bunului pe tot timpul închirierii.

ART. 23. Obligațiile chiriașului/locatarului:

- a) să ia în primire bunul și să folosească locuința închiriată doar în interesul său, al persoanelor înscrise în fișa locativă anexă la contract și eventual al persoanelor care folosesc imobilul cu acordul locatarului;
- b) să folosească locuința închiriată potrivit destinației stabilite de părți și cu bună-credință; în folosința bunului să dea dovadă de prudență, diligență și un comportament demn de un bun proprietar;
- c) să nu subînchirieze locuința și să nu cedeze folosința acesteia în nicio situație;
- d) să efectueze lucrările de întreținere și reparații cu caracter curent și să înlocuiască elementele de construcții/instalații din folosința exclusivă ce se subsumează noțiunii de întreținere curentă, fără a avea nicio pretenție financiară din partea locatarului;
- e) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a culpei sale din cauza folosirii necorespunzătoare, indiferent dacă acestea se află în interiorul respectiv exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate conform dispozițiilor legale în vigoare;
- f) să păstreze și să asigure un nivel decent al curățeniei și igienei în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- g) la momentul încetării din orice motive a contractului, să predea locuința locatarului, în stare de folosință și curățenie, cu obiectele de inventar descrise în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;
- h) să achite chiria la termenele prevăzute în prezentul contract;

l) să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociației de proprietari din care face parte, cota de contribuție ce îi revine la cheltuielile acelei asociații, inclusiv cele aferente fondurilor din asociație (ex. fondul de reparații); plata acestor cheltuieli se va face la asociația de proprietari a blocului, la termenele stabilite de legile speciale;

j) să facă dovada către locator a încheierii contractelor cu prestatorii de servicii (apă, gunoi, gaz, curent electric etc.) în termen de 60 de zile de la data semnării contractului de închiriere;

k) să achite lunar obligațiile ce-i revin, conform contractelor încheiate cu prestatorii de servicii: apă, gunoi, gaz, curent electric, alte cheltuieli, în condițiile legii;

l) să facă dovada, lunar, locatorului, a achitării obligațiilor asumate în baza contractelor menționate la lit. k);

m) să facă dovada, lunar, locatorului, cu privire la plata cheltuielilor comune către asociația de proprietari/locatari;

n) să constituie fondul de rulment pentru neplata datoriilor față de asociația de proprietari, în cuantumul prevăzut de legislația în vigoare;

o) să comunice locatorului, sub sancțiunea rezilierii contractului, orice modificare intervenită ulterior încheierii contractului în ceea ce privește schimbarea locului de muncă (al tuturor persoanelor înscrise în fișa locativă, inclusiv persoanele care folosesc imobilul cu acordul locatorului), venitul net al titularului contractului, al membrilor familiei acestuia înscrși în contract, inclusiv al persoanelor care folosesc imobilul cu acordul locatorului, numărul persoanelor înscrise în fișa locativă, în termen de 30 zile de la data producerii modificării;

p) să comunice locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare privind starea civilă, datele de identificare ale titularului și membrilor de familie care locuiesc cu acesta înscrși în fișa locativă precum și al persoanelor care folosesc imobilul cu acordul locatorului;

q) să comunice locatorului, în termen de 30 de zile calendaristice de la data producerii modificării, situația locativă, inclusiv dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau coproprietate de către titularul contractului de închiriere sau de către oricare dintre membrii familiei cuprinși în fișa locativă;

r) să se prezinte la responsabilul cărții de imobil cu copie după contractul de închiriere și actele de identitate al titularului și ale membrilor chiriași trecuți în fișa locativă, în termen de 30 de zile de la încheierea contractului de închiriere;

s) să notifice locatorului, înainte cu 30 de zile calendaristice, părăsirea imobilului pe o perioadă determinată (maxim 6 luni pe an), cu menținerea dreptului locativ, condiționat de notificarea revenirii în imobil; în cazul părăsirii imobilului atât de chiriaș/locatar cât și de către membrii de familie trecuți în fișa locativă, titularul contractului de închiriere are obligația de a comunica datele de contact ale unei persoane care va aduce la îndeplinire obligațiile contractuale curente;

t) să permită accesul reprezentanților locatorului în incinta spațiului locativ ori de câte ori locuința închiriată este programată pentru verificarea periodică.

CAPITOLUL VII GARANȚII

ART. 24.

(1) Chiriașul/locatarul se obligă să constituie un fond de garanție în contul locatorului. Cuantumul garanției se stabilește la nivelul chiriei calculate pentru o perioadă de 3 luni conform prevederilor legale la data încheierii contractului.

(2) Conturile de garanții sunt conturi închise pentru chiriaș/locatar și deschise pentru locator pe perioada exercitării de către chiriaș/locatar a dreptului de folosință asupra spațiului locativ care face obiectul prezentului contract.

(3) Garanția se constituie în numerar/cu cardul la casieria Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița (Bloc 800), aflată în Reșița, str. Petru Maior, nr. 2, ori prin virament bancar în contul Municipiului Reșița, având C.I.F. RO..... cont IBAN:: RO.....TREZ.....deschis la Trezoreria Reșița;

ART. 25. Sumele ce pot fi reținute de locator din depozitul de garanție sunt pentru:

1. neplata chiriei și majorările de întârziere aferente;
2. neplata obligațiilor ce-i revin din cheltuielile comune și majorările de întârziere aferente acestora;

3. constituirea fondului de rulment așa cum se prevede în Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
4. reparațiile de întreținere curentă care conform Noului Cod Civil sunt în sarcina chiriașului/locatarului;
5. alte servicii realizate în folosul chiriașului/locatarului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat.

ART. 26.

- (1) Dovada constituirii fondului de garanție trebuie făcută la momentul semnării contractului de către părți sau cel mai târziu în termen de 15 zile de la momentul încheierii contractului de închiriere.
- (2) Sancțiunea pentru nerespectarea obligației de constituire a fondului de garanție o reprezintă rezilierea contractului de închiriere.
- (3) În cazul efectuării de către locator a unor plăți din fondul de garanție, care potrivit contractului și legii ar fi trebuit suportate de chiriaș/locatar ori în cazul modificării nivelului chiriei, chiriașul/locatarul va completa garanția până la concurența valorii prevăzute la art. 24 alin. (1), în termen de 15 zile de la data înștiințării lui de către locator, sub sancțiunea rezilierii contractului.

ART. 27. Depozitul de garanție se restituie la încetarea contractului, pe bază de cerere, într-un termen de 3 luni, care începe să curgă de la data depunerii cererii de restituire.

CAPITOLUL VIII MODURILE DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI

ART. 28. Expirarea contractului

- 1) Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți.
- 2) În privința obligației de restituire a bunului dat în închiriere, contractul încheiat pe durată determinată și constatat prin înscris sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal constituie, în condițiile legii, titlu executoriu, la expirarea termenului contractual.
- 3) Chiriașul/locatarul este obligat să restituie locuința în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractual, dacă părțile nu au convenit reînnoirea contractului de închiriere.
- 4) Chiriașul/locatarul este de drept în întârziere cu privire la executarea obligației de restituire a bunului de la momentul expirării termenului de 30 de zile prevăzut mai sus.

ART. 29. Denunțare unilaterală

- 1) Contractul de închiriere încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia de către chiriaș/locatar, înainte de termenul stabilit, cu condiția notificării prealabile a locatorului în termen de 60 de zile.
- 2) Nerespectarea termenului de preaviz de 60 de zile de către chiriaș/locatar, atrage după sine pierderea garanției instituite prin contract în favoarea locatorului.
- 3) Prezentul contract încetează de asemenea și prin denunțarea unilaterală a acestuia de către locator, doar în vederea satisfacerii nevoilor locative proprii, înainte de termenul stabilit, în acest sens fiind acordat un preaviz de 60 de zile în favoarea chiriașului/locatarului.
- 4) Contractul încetează deplin drept, cu respectarea unui termen de preaviz, de 60 de zile, stabilit prin notificarea/inștiințarea emisă de către locator, în situația în care interesele publice, cerințele urbanistice sau orice fel de lucrări de utilitate publică, proiecte, etc. impun eliberarea spațiului. Chiriașul/locatarul se află de drept în întârziere cu privire la eliberarea spațiului locativ de la momentul expirării termenului de preaviz. În măsura în care eliberarea spațiului nu se va face în mod voluntar, locatorul va utiliza toate mijloacele legale în vederea soluționării situației.

ART. 30. Pact comisoriu

- (a) Părțile convin ca rezilierea de plin drept a contractului de închiriere să se producă fără nici o intervenție din partea instanței de judecată, temeiul rezilierii automate nemaifiind hotărârea instanței de judecată, ci chiar voința expresă a părților manifestată prin semnarea prezentului contract. Acest mod de încetare a contractului este preferat de părți ca urmare a acordului liber consimțit și exprimat în cunoștință de cauză.
- (b) Chiriașul/locatarul este pus de drept în întârziere cu privire la orice încălcare a obligațiilor contractuale astfel:
1. cu privire la executarea obligațiilor de a face, punerea în întârziere operează automat din primul moment în care obligația nu mai putea să fie executată;
 2. în ce privește obligațiile de a nu face, punerea de drept în întârziere operează automat chiar din momentul exercitării unei conduite contrare;
 3. privitor la obligațiile de a da, punerea în întârziere de drept operează automat la momentul ajungerii la scadență a fiecărei obligații în parte.
- (c) Pactul comisoriu va opera de plin drept, în următoarele cazuri
1. chiriașul/locatarul nu a achitat chiria și majorările de întârziere aferente;
 2. chiriașul/locatarul a subînchiriat locuința sau a cedat folosința imobilului închiriat;
 3. chiriașul/locatarul nu comunică locatorului modificările prevăzute la art.23 lit o), în termenul stabilit;
 4. chiriașul/locatarul nu a făcut dovada încheierii contractelor prevăzute la art. 23 lit. j), locatorului, în termen de 60 de zile de la momentul semnării contractului de închiriere;
 5. chiriașul/locatarul nu constituie sau nu completează depozitul de garanție în condițiile art. 24 și 26;
- (d) Orice îngăduință din partea locatorului nu se interpretează ca o renunțare la pactul comisoriu expres stipulat.

ART. 31. Rezilierea contractului de închiriere:

Rezilierea contractului de închiriere intervine atunci când:

1. chiriașul/locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora;
2. chiriașul/locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
3. s-a constatat neuzul ori părăsirea locuinței, așa cum sunt acestea definite la art. 3 pct. 9 și pct. 10 din prezentul contract;
4. chiriașul/locatarul nu a efectuat lucrările de întreținere, reparații și igienizare, care cad în sarcina acestuia potrivit prezentului contract;
5. chiriașul/locatarul a modificat destinația locuinței ce face obiectul prezentului contract;
6. chiriașul/locatarul nu face, lunar, locatorului, dovada îndeplinirii obligațiilor asumate către furnizori conform art. 23 lit. k), respectiv dovada îndeplinirii obligațiilor către asociația de proprietari conform art. 23 lit i) și m);
7. chiriașul/locatarul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune și majorările aferente acestora;
8. chiriașul/locatarul nu constituie fondul de rulment menționat la art. 23 lit. n);
9. chiriașul/locatarul nu-și îndeplinește orice alte obligații prevăzute la art. 23;

ART. 32. Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului/locatarului se face în baza unui titlu executoriu reprezentat fie de o hotărâre judecătorească, fie de contractul de închiriere înregistrat la organul fiscal sau notar, după caz. Chiriașul/locatarul este obligat la plata chiriei, a cheltuielilor de întreținere, a cheltuielilor ce decurg din folosința părților și instalațiilor comune ale clădirii, până la data eliberării efective a imobilului închiriat. De asemenea, chiriașul/locatarul este obligat la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la data efectivă a eliberării imobilului.

ART. 33. Contractul încetează să își producă orice fel de efecte în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului/locatarului, dacă ascendenții și descendenții care sunt trecuți în fișa locativă și care au locuit efectiv împreună cu chiriașul, nu au optat pentru continuarea contractului.

ART. 34. Prezentul contract încetează să își producă orice fel de efecte în condițiile convenite de părți, cuprinse într-un acord de stingere a închirierii/locațiunii, încheiat în formă scrisă între acestea.

CAPITOLUL IX LITIGII

ART. 35. Orice diferend legat de executarea prezentului contract se va rezolva pe cale amiabilă, iar dacă acest fapt nu este posibil, de către instanțele judecătorești competente de la locul executării contractului.

ART. 36. Orice modificare a legislației referitoare la locuințele fond de stat, la chiriași sau calculul chiriei, va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

CAPITOLUL X ALTE CLAUCZE ÎNTRE PĂRȚI

ART. 37. Lucrările de reparații și întreținere care cad în sarcina locatorului se efectuează numai la solicitarea scrisă a chiriașului/locatarului și în limitele fondurilor disponibile existente în acest sens.

ART. 38. (1) Lucrările de îmbunătățire și sporire a confortului, se efectuează numai cu acordul locatorului. La predarea locuinței de către chiriaș/locatar, acesta nu va putea avea nici o pretenție materială de la locator, pentru lucrările efectuate.

(2) În cazul îmbunătățirilor aduse bunului de către chiriaș/locatar, locatorul poate să-i ceară acestuia fie aducerea bunului în starea inițială precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă care ar fi fost cauzată bunului de către chiriaș/locatar, fie să păstreze lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului. În niciuna dintre cele două situații menționate anterior, locatorul nu poate să fie obligat la plata de despăgubiri.

(3) Chiriașul/locatarul nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenție asupra locuinței.

ART. 39. (1) În cazul în care la predarea locuinței, ca urmare a încetării contractului indiferent de modalitatea concretă în care s-a realizat aceasta, se constată că starea locuinței s-a deteriorat, altfel decât prin uzură normală, chiriașul/locatarul, membrii de familie trecuți în fișa locativă, inclusiv persoanele care folosesc bunul cu acordul locatorului, se obligă să achite contravaloarea reparațiilor ce trebuiesc efectuate pentru a aduce locuința la starea inițială.

(3) Pe lângă restituirea valorii lucrărilor de reparații, locatorul poate solicita și daune interese pentru stricăciunile provocate din culpa titularului contractului, a membrilor trecuți în fișa locativă ori a persoanelor care folosesc imobilul cu acordul locatorului.

- ART. 40.** Chiriașul/locatarul, membrii de familie înscrși în fișa locativă precum și persoanele care folosesc imobilul cu acordul locatorului răspund material, civil sau penal, după caz, de stricăciunile cauzate în incinta imobilului în care se află locuința închiriată, precum și de toate stricăciunile cauzate în locuință. De asemenea, persoanele menționate anterior, răspund de pagubele cauzate la împrejurirea imobilului în care se află locuința închiriată, inclusiv pentru stricăciunile cauzate la părțile clădirii folosite în comun cu alți locatari și pentru pagubele cauzate la 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 etc.).
- ART. 41.** Obiectele cuprinse în inventarul bunurilor din procesul verbal de predare-primire a locuinței vor fi păstrate în stare bună și predate în această stare la încetarea contractului de închiriere. Chiriașul/locatarul răspunde de predarea în stare bună a locuinței, așa cum a fost preluată. Chiriașul/locatarul este obligat la plata chiriei și la plata cheltuielilor de întreținere până la data predării efective (proces-verbal de predare primire, predarea cheilor) a locuinței închiriate.
- ART. 42.** Chiriașul/locatarul se obligă să permită accesul delegaților Primăriei Municipiului Reșița, precum și a delegaților furnizorilor de servicii (apă, gaz, curent, etc.) în incinta locuinței, în cazul în care se impune acest lucru (verificarea periodică a modului de îngrijire a locuinței, citirea contoarelor de utilități, sistarea utilităților în caz de neplată etc.).
- ART. 43.** Chiriașul/locatarul este obligat să plătească întreaga chirie precum și toate cheltuielile pentru servicii și întreținere, aferente perioadei în care a ocupat efectiv locuința.
- ART. 44.** (1) Prezentul contract se încheie cu mențiunea că, în situația în care ulterior se vor constata diferențe în ceea ce privește suprafața imobilului, părțile convin de comun acord să facă modificarea cuvenită în fișa de calcul a chiriei.
(2) În cazul în care, se constată de către locator că unul sau mai mulți membri ai familiei, înscrși în contractul de închiriere, nu mai folosesc locuința, timp de 6 luni neîntrerupt, aceștia vor fi radiați motivat, din fișa locativă a contractului de închiriere. În vederea radierii, ceilalți membri ai familiei care locuiesc și sunt înscrși în fișa locativă a contractului de închiriere, vor da o declarație notarială în acest sens.
(3) Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante, cu excepția prevederilor referitoare la cuantumul chiriei care se modifică în baza legii.
- ART. 45.** (1) Datele cu caracter personal cuprinse în prezentul contract de închiriere, furnizate de către titularul de contract sau de membrii de familie trecuți în fișa locativă în vederea încheierii și executării în bune condiții a contractului de închiriere, sunt prelucrate de Primăria Municipiului Reșița, cu respectarea tuturor condițiilor și standardelor impuse de prevederile Regulamentului European nr. 679/2016 privind protecția datelor cu caracter personal.
(2) Colectarea și prelucrarea acestor date cu caracter personal, are scopul de a organiza executarea contractului de închiriere în modalitatea și condițiile convenite de părți și de a înlesni desfășurarea raporturilor contractuale dintre acestea.
(3) Titularii datelor cu caracter personal cuprinse în prezentul contract pot să își exercite drepturile de acces, intervenție și de opoziție, în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.
(4) Având în vedere alineatele superioare, semnarea prezentului contract de închiriere valorează consimțământ liber și neechivoc la prelucrarea datelor cu caracter personal, în modalitatea anterior precizată.
- ART. 46.** Prezentul contract constituie titlu executoriu în privința obligativității de restituire a bunului închiriat, la expirarea termenului convenit de părți, în conformitate cu prevederile art. 1809 din Codul Civil.

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

Prezentul contract are 4 (patru) anexe părți integrante: Anexa nr. I - Procesul-Verbal de predare-primire a spațiului locativ, Anexa nr. II - Fișa suprafeței locative, Anexa nr. III - Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta, Anexa nr. IV - Condiții obligatorii care trebuie îndeplinite pentru prelungirea contractului de închiriere respectiv documentele solicitate de locator.

LOCATOR
MUNICIPIUL REȘIȚA

CHIRIAȘ/LOCATAR

Primar

Director Executiv

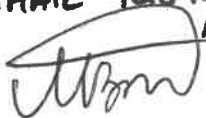
Director Economic

Consilier Juridic

Viză CFP

Compartiment

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BORU MIHAIL IULIĂ



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUUR IOHAN CORNEL



PROCES – VERBAL
DE PREDARE / PRIMIRE

A spațiului locativ situat în Reșița, strada, nr., sc.
....., (corp)....., etaj, ap., județul Caraș-Severin.

1. În conformitate cu repartitia înregistrată sub nr. din, se
încheie prezentul proces-verbal de predare-primire, între
Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița, prin
reprezentantul său,

și
....., în calitate de chiriaș/locatar, care preia locuința.

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.)

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

c – instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, tablouri
electrice, globurile, candelabrele etc.)

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

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

f – altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, sobă metalică de gătit etc.)

3. Prezentul proces-verbal s-a întocmit astăzi,, în dublu
exemplar, din care unul a fost predat chiriașului/locatarului.

INDEX CONTOR APĂ RECE BUCĂTĂRIE ȘI BAIE

INDEX CONTOR APĂ CALDĂ BUCĂTĂRIE ȘI BAIE

INDEX CONTOR GAZ

INDEX CONTOR ELECTRIC

AM PREDAT,
LOCATOR

Chiriaș/locatar

AM PRIMIT,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BORU MIHAIL IULIA





CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

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 h)	Anul nașterii	Locul de muncă	Veniturile nete realizate lunar (din salarii, pensii, alocații de stat pentru copii, ajutoare sociale, profesii libere precum și alte surse reglementate legal)
0	1	2	3	4	5

LOCATOR,

CHIRIAȘ/LOCATAR,

.....

.....

ÎNTOCMIT,

- a) Subsol, etaj, mansardă, alte niveluri;
- b) Centrală, sobe de gaze, 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, bucătărie, vestibul, cămară, WC, debara, antreu, tindă, culoar, boxă, magazie, șură, șopron etc.
- h) Soț, soție, fiu/fică precum și părinții soților, întreținuți de aceștia (tată, mamă, soacră, socru), dacă locuiesc și gospodăresc împreună.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BORU MIHAIL



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

CONDIȚII OBLIGATORII
CARE TREBUIE ÎNDEPLINITE PENTRU PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE
PENTRU LOCUINȚELE A.N.L. PROPRIETATE PRIVATĂ A STATULUI ROMÂN,
ADMINISTRATE PRIN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI REȘITA

1. Titularul contractului de închiriere să fie cetățean român cu domiciliul în municipiul Reșița;
2. Titularul contractului de închiriere, membrii familiei acestuia (soț/soție, copii care locuiesc și se află în întreținerea acestuia) sau alte persoane aflate în întreținere să nu dețină ori să nu fi înstrăinat o locuință proprietate personală sau coproprietate după data de 1 ianuarie 1990;
3. Titularul contractului de închiriere, membrii familiei acestuia (soț/soție, copii care locuiesc și se află în întreținerea acestuia) sau alte persoane aflate în întreținere să nu dețină ori să nu fi înstrăinat o suprafață de teren constructibil mai mare de 250 mp, după data de 1 ianuarie 1990;
4. Pe durata derulării contractului de închiriere, titularul contractului de închiriere, precum și membrii familiei acestuia (soț/soție, copii care locuiesc și se află în întreținerea acestuia) sau alte persoane aflate în întreținere au respectat obligațiile contractuale și/ sau prevederile legale în materie;
5. Titularul contractului de închiriere, membrii familiei acestuia (soț/soție, copii care locuiesc și se află în întreținerea acestuia) sau alte persoane aflate în întreținere să nu beneficieze ori să nu fi beneficiat de sprijinul statului în credite și executie pentru realizarea unei locuințe;
6. Titularul contractului de închiriere sau un alt membru major al familiei acestuia să facă dovada realizării unui venit stabil pe ultimele 12 luni, prin contract individual de muncă în țară/ contract individual de muncă încheiat în străinătate pentru o perioadă mai mare de 6 luni, tradus și legalizat /adeverință de venit/ cupon de pensie/ convenție civilă/ PFA/ sau alte documente doveditoare, în vederea dovedirii capacității de plată a chiriei lunare și a cheltuielilor aferente locuinței;
7. Titularul contractului de închiriere, membrii familiei acestuia (soț/soție, copii care locuiesc și se află în întreținerea acestuia) sau alte persoane aflate în întreținere să nu dețină, în calitate de chiriaș, un spațiu cu destinația de locuință din fondul locativ de stat sau municipa;
8. Titularul contractului de închiriere, membrii familiei acestuia (soț, soție, copii care locuiesc și se află în întreținerea acestuia) sau alte persoane aflate în întreținere să nu fi fost evacuați, din motive imputabile lor, dintr-un imobil proprietatea Statului Român/ proprietatea municipiului Reșița;
9. Titularul contractului de închiriere, membrii familiei acestuia (soț, soție, copii care locuiesc și se află în întreținerea acestuia) sau alte persoane aflate în întreținere să nu ocupe abuziv un imobil proprietatea Statului Român/ proprietatea municipiului Reșița;
10. Titularul contractului de închiriere, membrii familiei acestuia (soț/soție, copii care locuiesc și se află în întreținerea acestuia) sau alte persoane aflate în întreținere să nu figureze cu debite restante față de bugetul local;
11. Contractele de închiriere ale locuințelor care fac obiectul unui litigiu între chiriaș și administrator nu se prelungesc, urmând ca în funcție de soluția instanței, să se procedeze în consecință.

NOTĂ: Contractul de închiriere încetează de drept la data ajungerii la termen în cazul în care cel puțin una din condițiile sus - amintite nu sunt îndeplinite.

Către

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI REȘIȚA
DIRECȚIA PENTRU ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT - COMPARTIMENTUL VÂNZĂRI
LOCUINȚE ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE

Subsemnatul/a _____ având
CNP _____, domiciliat/a în municipiul Reșița,
str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, prin prezenta
solicit prelungirea contractului de închiriere pentru locuința A.N.L. situată în municipiul
Reșița, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, județul
Caraș-Reșița

Anexez prezentei cereri următoarele documente¹:

1. Copie după vechiul contract de închiriere;
2. Copii după actele de identitate și de stare civilă ale tuturor membrilor familiei (soț, soție, copii):
cărți de identitate, certificate naștere, certificat căsătorie, hotărâre de divorț (după caz) -dacă au
intervenit modificări față de documentele existente la dosar;
3. Declarații/declarație notarială din care rezultă că titularul contractului de închiriere și după
caz, soțul, soția acestuia, copiii majori și/sau alte persoane aflate în întreținerea sa, inclusiv
copiii minori: nu dețin în proprietate sau coproprietate o locuință; nu au înstrăinat o locuință
proprietate personală sau cotă-parte dintr-o locuință după 01.01.1990; nu dețin cu chirie o altă
locuință din fondul locativ de stat; nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție
pentru realizarea unei locuințe; nu dețin teren constructibil mai mare de 250 mp; nu dețin alte
venituri în afara celor prezentate ori nu sunt încadrați în câmpul muncii și nu realizează venituri,
respectiv perioada în care nu au realizat venituri (unde este cazul); nu este căsătorit (unde este
cazul) sau este divorțat (unde este cazul);
4. Documente doveditoare cu veniturile nete realizate pentru ultimele 12 luni (detaliate pentru
fiecare lună în parte) de către titular și ceilalți membri ai familiei (soț, soție, copii, alte persoane
aflate în întreținere), după caz: adeverință salariat, contract individual de muncă încheiat în
străinătate pentru o perioadă mai mare de 6 luni (*tradus și legalizat*), cupon pensie, ajutor
șomaj, indemnizații, alocații copii etc.;
5. Certificat de încadrare într-un grad de handicap, valabil, al solicitantului și/sau al altor membri
ai familiei solicitantului care sunt înscrși în contractul de închiriere, după caz;
6. Adeverință de la Asociația de Proprietari, că nu figurează cu debite restante, chitanțe utilități
(apă, curent electric, gunoi, încălzire termică, după caz);
7. Hotărâre judecătorească (definitivă) de atribuire a beneficiului contractului de închiriere-în caz
de divorț;
8. În cazul persoanelor care figurează în contract și pentru care titularul solicită radierea
(ștergerea acestora) din contract, declarație notarială din partea acestor persoane că înțeleg să
renunțe la beneficiul contractului de închiriere.

**Totodată, declar că am luat la cunoștință faptul că orice neconformitate privitoare la documentele indicate și
cele depuse de subsemnatul/a determină respingerea solicitării și neîncheierea contractului de închiriere.**

Dosarul cu actele depuse conține un număr de _____ file (inclusiv prezenta cerere).

REȘIȚA,

Data _____

Nr. telefon: _____

Semnătură _____

1

Este necesar să bifați corespunzător documentele efectuate până la data prezentării prezentei cereri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

BORU MIHAIL ILIUTĂ



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

THE UNIVERSITY OF
CHICAGO
LIBRARY

UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

Procedura privind măsurile de eficientizare a gestionării contractelor de închiriere a locuințelor (fond de stat, sociale, ANL)

Prezenta procedură urmărește gestionarea mai eficientă a contractelor de închiriere a locuințelor (fond de stat, sociale, ANL), astfel:

Art. 1. (1) Funcționarii/angajații care au în urmărire derularea contractelor de închiriere, trebuie să gestioneze situația acestora în mod eficient, astfel încât să fie respectate clauzele contractuale și termenele prevăzute în acestea.

(2) Pentru contractele de închiriere ale spațiilor locative în derularea cărora se înregistrează un număr de 3 facturi restante, se întocmește o notă de constatare urmată de o verificare în teren.

(3) Chiriașul va fi notificat să achite debitele restante în termen de maximum 10 zile calendaristice de la primirea înștiințării. Notificarea va fi comunicată acestuia prin poștă, cu confirmare de primire, iar în caz de restituire a scrisorii, se va proceda la afișarea la fața locului, ocazie cu care se va întocmi un proces-verbal de afișare.

(4) În termen de maxim 30 de zile de la expirarea termenului prevăzut în notificare, se înaintează documentele necesare în vederea introducerii acțiunilor în instanță, pentru recuperarea debitelor și accesoriilor la aceste debite, evacuarea chiriașului rău platnic și rezilierea contractului de închiriere.

Art. 2. (1) Chiriașii de rea credință, evacuați pentru neplata sumelor datorate în cadrul contractelor de închiriere spații locative, nu vor mai putea solicita ulterior atribuirea în chirie a altui spațiu locativ, aflat în administrarea/proprietatea municipiului Reșița, prin Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

(2) În cazul contractelor aflate în derulare și pentru care, la data expirării lor, nu se mai aprobă prelungirea, se întocmește o notă de constatare de către funcționarii/angajații care au în urmărire derularea contractelor de închiriere, care se va comunica conducerii Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

Nota de constatare va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- Situația de plată a chiriașului (chirie restantă, majorări de întârziere, cheltuieli înregistrate la Asociația de Proprietari, etc.);
- Dacă chiriașul și membrii familiei sale, trecuți în contractul de închiriere, mai locuiesc efectiv în locuința pe care au deținut-o cu titlu de chirie;
- Situația locuinței închiriate la data constatării, raportat la situația locuinței la momentul închirierii.

Art. 3. În vederea alinierii perioadelor de valabilitate a contractelor de închiriere ale spațiilor locative, pentru contractele încheiate după intrarea în vigoare a prezentei hotărâri, perioada contractuală se va stabili astfel încât data expirării să fie 31 Mai, aferentă anului expirării.

Art. 4. La data intrării în vigoare a prezentei, se sistează emiterea facturilor pentru toate contractele de închiriere locuințe, a căror perioadă contractuală a expirat și care nu au mai fost prelungite.

**DIRECTOR EXECUTIV,
GÂRTOI Marius-Liviu**

**Compartiment vânzări locuințe
și spații cu altă destinație**

Inspector DĂOGARU Daniela

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CORU MIHAIL IUST**

**CONTRASEMNEATĂ,
SECRETAR GENERAL**

CORU IULIAN CORNEA



အမည်အားဖြင့်
အမည်အားဖြင့်
အမည်အားဖြင့်

အမည်အားဖြင့်
အမည်အားဖြင့်
အမည်အားဖြင့်