

ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
MUNICIPIUL BÂRLAD
CONSILIUL LOCAL

HOTARAREA nr. 54 /26.02.2021

privind aprobarea modelului contractului de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință socială și de necesitate, aflate în administrarea Consiliului Local Municipal Bârlad

având în vedere referatul de aprobare a primarului, potrivit raportului Serviciului public Administrarea Fondului Locativ și Încasare Taxă Salubritate ;

având în vedere avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Municipal Bârlad;

în conformitate cu prevederile Legii locuinței nr.114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Guvernului nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii locuinței nr. 114/1996;

în conformitate cu prevederile art. 129 alin.(2) lit.a) si alin.(3) lit.c) din Ordonanța de Urgență nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ;

Consiliul Local Municipal Bârlad, întrunit în sesiune ordinară;

HOTARASTE:

Art.1 Se aprobă modelul contractului de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință socială și de necesitate aflate în administrarea Consiliului Local Municipal Bârlad.

Art. 2 Contractele de închiriere pentru suprafețele cu destinație de locuință socială și de necesitate, se reînnoiesc conform art. 1 din prezenta.

Art.3 Prevederile prezentei hotarari vor fi duse la îndeplinire de serviciile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Bârlad si de Serviciu public Administrarea fondului Locativ și Încasare Taxă Salubritate ;

Art.4 Prezenta hotărâre se comunică:Instituției Prefectului Județului Vaslui; Serviciilor din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Bârlad;Serviciului Public Administrarea Fondului Locativ si Încasare Taxa Salubritate;

Data astăzi, 26.02.2021

**Președinte de sesiune,
Consilier,
Av.Dima-Ifrim Carmen**



**Contrasemnează,
Secretar General,
jur.Haret Cătălin**

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele cu destinația de locuință socială și de necesitate

I. Părțile contractante

1. Între Municipiul Bârlad, cu sediul în localitatea Bârlad, str. 1 Decembrie nr. 21, județul Vaslui, , reprezentat prin Primar -avocat Dumitru Boroș, în calitate de **locator** și

2., legitimat/legitimată cu cartea de identitate seria..... nr.....,CNP....., eliberată de....., la data de....., în calitate de **locatar**.

II. Obiectul închirierii

Art.1. Primul, în calitate de locator închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuința din localitatea Bârlad, Str.....nr..... Bl.....scară..... etaj,....., **ap.....**, compusă din.....cameră în suprafață de.....mp., dependințe în suprafață de.....mp., folosite în exclusivitate.

Art.2. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membrii familiei conform fișei suprafeței locative închiriate (Anexa nr.1), care face parte integrantă din prezentul contract.

Art.3. Locuința descrisă la art.1 se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între părți (Anexa nr. 3), care face parte integrantă din prezentul contract.

III. Durata contractului

Art.4. Termenul de închiriere este de un an, cu începere de la data de.....până la data de.....

La expirarea termenului, contractul poate fi prelungit prin act adițional, pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.

Art.5. Durata contractului poate fi prelungită numai cu acordul scris al părților, în lipsa unui astfel de acord, contractul încetează de plin drept la data menționată la art. 4.

Art.6. Prelungirea prezentului contract se face doar la cererea scrisă a locatarului.

IV. Prețul contractului

Art.7. Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de.....lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, conform Fișei de calcul (Anexa nr.2) la prezentul contract.

- a) Plata chiriei se suportă, corespunzător art. 44 alin. 2 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, astfel:
- de către chiriaș.....lei
 - de la bugetul local.....lei

Art.8. Chiria se datorează începând cu data de.....și va fi plătită lunar de locatar, pînă la 28 a fiecărei luni, putând fi achitată în numerar la casieria unității.

Art.9. 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. În caz de neplată, executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar locatarul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

Art.10. Cuanumul chiriei va putea fi modificat de către părți, numai prin act adițional la prezentul contract, în baza prevederilor legale în vigoare.

V. Obligațiile părților

Art.11. Obligațiile locatarului

- **a)** Să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință.
- **b)** Să controleze trimestrial sau ori de câte ori se impune, bunul închiriat, precum și dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat prezentul contract.
- **c)** Să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței.
- **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).

Art.12. Obligațiile locatarului

- a)** Să încheie contracte în nume propriu cu furnizorii de utilități, în termen de maxim 30 de zile de la intrarea în imobil sub sancțiunea rezilierii contractului;
- b)** Să folosească bunul conform destinației sale (locuință);
- c)** Să permită accesul locatorului în locuință trimestrial sau ori de câte ori este necesar, pentru verificarea bunului închiriat;
- d)** Să achite lunar chiria stabilită conform prevederilor Cap. IV din prezentul contract de închiriere;
- e)** Să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă. În cazul în care efectuează lucrări fără acordul locatorului, acesta din urmă are dreptul să ceară aducerea locuinței la starea sa inițială pe cheltuiala locatarului.
- f)** Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente.

g) Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

h) Să anunțe în scris în termen de 30 de zile calendaristice locatorului orice modificare intervenită în venitul net al familiei;

i) Să anunțe în scris în termen de 30 de zile locatorului orice modificare produsă în componența familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, precum și numărul de persoane care urmează să locuiască temporar împreună cu chiriașul, mai mult de 15 zile calendaristice;

j) Să nu subînchirieze locuința unei terțe persoane;

k) Să nu constituie sediu social pentru orice entitate juridică;

l) Să respecte regulile de conviețuire în comun;

m) Să predea proprietarului, la plecare, locuința în stare de folosință și curățenie, cu toate obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței, în caz contrar urmând a achita contravaloarea pagubelor sau a obiectelor lipsă;

VI. Încetarea și rezilierea contractului

Art.13. Încetarea contractului

- **a)** La expirarea duratei contractului, dacă nu s-a convenit prelungirea acestuia prin act adițional, de către părțile contractante;
- **b)** în termen de 30 de zile de la data părăsirii locuinței de către titularul contractului, dovedită prin orice mijloc de probă, sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat transcrierea contractului de închiriere pe numele lor.
- **c)** Prin denunțarea contractului de către moștenitorii locatarului decedat, în termen de 60 de zile de la data la care au luat cunoștință de moartea acestuia și existența locațiunii.

Art.14. Rezilierea contractului

- **14.1. La cererea locatarului**, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile.

14.2. La cererea locatorului, atunci când:

- **a)** locatarul nu a îndeplinit în termen de 3 luni consecutiv obligațiile de plată privind chiria.
- **b)** venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% salarul minim prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar locatarul nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare;
- **c)** locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora;
- **d)** locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- **e)** chirasul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urma le-a îngaduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință, au un comportament ce face imposibilă conviețuirea sau care împiedică folosirea normală a locuinței, dacă tulbură liniștea locatarilor între orele 22,00-8,00 și 13,00-14,00 prin producerea de zgomote, larma sau prin folosirea oricarui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare, dacă aceste fapte au fost constatate și sancționate în baza Legii nr. 61/1991, de cel puțin 3 ori.
- **f)** locatarul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare respectiv în cazul în care locatarul a subînchiriat, a transmis dreptul de locuire sau a schimbat destinația spațiului închiriat, locatorul are dreptul ca fără punere în întârziere sau alte formalități să considere contractul reziliat de drept, urmând ca locatarul să suporte eventualele daune aduse locuinței și clădirii;
- **g)** dacă pe perioada contractului de închiriere, titularul sau membrii familiei acestuia înscrși în contract, dobândesc sub orice formă în proprietate o locuință, contractul va fi

reziliat de drept fără punere în întârziere sau alte formalități, prin simpla notificare a locatarului;

- h) în cazul nefolosirii neîntrerupte a locuinței timp de 1 an, fără a fi detașat în interes de serviciu în alta localitate, a locatarului și a persoanelor menționate în fișa suprafeței locative (Anexa 1) fără aprobarea prealabilă a Municipiului Bârlad și în baza unor documente justificative (acte medicale, bilete de vacanță, etc);
- i) locatarul nu a comunicat locatorului în termen de 30 de zile orice modificare produsă în componența familiei sau a venitului net al familiei sale.

VII. Clauze speciale

Art.15. Prezentul Contract de închiriere înregistrat la organele fiscale constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și modalitățile stabilite în contract conform art. 1798 din Codul Civil și va fi înaintat către executorul judecătoresc în vederea recuperării sumelor restante.

Art.16. Prezentul Contract de închiriere constituie titlu executoriu în privința obligativității de restituire a bunului închiriat, la expirarea termenului convenit de părți, conform art. 1809, alin. (2) din Codul Civil.

Art.17. Titularul contractului de închiriere împreună cu membrii familiei sale care au împlinit vârsta de 14 ani sunt obligați în termen de 30 de zile calendaristice să-și schimbe domiciliul în cartea de identitate la adresa ce face obiectul prezentului contract;

Art.18. Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești definitive, iar chiriașul este obligat să plătească despăgubiri egale cu chiria prevăzută în contract până la data eliberării efective a locuinței cât și repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locuinței până la acea dată;

Art.19. Anexe:

- - Anexa 1, fișa suprafeței locative închiriate;
- - Anexa 2, fișa de calcul;
- - Anexa 3, proces verbal de predare-primire al locuinței;

- - Anexa 4, listă acte necesare pentru încheierea contractului de închiriere; fac parte integrantă din prezentul contract.

VIII. Litigii

Art.20. Litigiile de orice fel, decurgând din executarea contractului, se vor soluționa pe cale amiabilă, iar în cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi soluționat de instanțele judecătorești competente de la sediul locatorului.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, în 3 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar pentru Administrația Financiară .

LOCATOR,

LOCATAR,

ANEXA I

Parte integrantă din contractul de închiriere înregistrat la nr...../....

FIȘA suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Bârlad, Str.....
nr.....Bl.....,scara..... situată la etaj....., **ap.....** încălzire.....,

apă curentă în locuință, canalizare în locuință, instalație electrică în locuință, construită din
materiale inferioare - NU

-A-

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii	Suprafața m.p.	în folosință	
			exclusivă	comună
0	1	2	3	4
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				

-B-

Titularul contractului de închiriere și membrii de familie *care locuiesc împreună

Nr. crt	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul	Anul nașterii	Unitatea unde lucrează	Adresa unității	Retribuția sau venitul
0	1	2	3	4	5	6
I		titular				
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

LOCATOR

Întocmit,

*Soț, Soție, fiu, fiică, precum și părinții soților întreținuți de acesta (tată, mamă, soacră, socru)

ANEXA2

Parte integrantă din contractul de închiriere înregistrat sub nr.....J.....

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținute de locatarul.....

(conf. Legii nr. 241/2001 și a O.U.G. nr. 40/1999, conf. H.G. nr. 310/2007)

ZONA-C-

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp)	Tarif (lei/mp.)	Coeficient zonă	Suma (col. 2x3x4)
0	1	2	3	4	5
1	Suprafața locuită			2,0	
2	Reduceri: -15% pentru camerele situate la subsol, demisol sau mansardă*				
3	-10% pentru locuințe lipsite de instalație de apă, canal, electricitate	-	-	-	-
4	-10% pentru locuințe construite din materiale de construcții inferioare	-	-	-	-
5	TOTAL I I-(2+3+4)J		X	X	
6	Suprafață antreu, tindă, verandă, culoar, bucătărie, hol, chichinetă, oficiu, debara, cămară, cameră baie, WC.			2,0	
7	Suprafață terase, pivnițe, boxe, logii spălătorii, uscătorii	-	-	-	-
8	TOTAL n (S+6+7+8)				
9	Salariul mediu net lunar/economie	X			X
10	Venitul mediu net lunar pe membru de familie	X			X
11	Venitul net lunar pe familie (col. 2*3)	10%		X	
12	TOTAL chirie locuință (rând 8 sau rând 11)	-			
13	Curte și grădină aferente locuinței (cotă parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută)				
14	TOTAL GENERAL (12+13)	-	-		

LOCATOR, PRIMAR

ANEXA 3

Parte integranta din contractul de inchiriere înregistrat la nr. _____

din data de _____

PROCES VERBAL DE PREDARE - PRIMIRE AL LOCUINȚEI

Din Municipiul București, sector 4, Str....., nr....., bl....., etaj....., ap.....

încheiat azi _____

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr.....se încheie prezentul proces

verbal de predare - primire între al Municipiul Bârlad prin reprezentantul său, care predă și în calitate de locatar, care primește locuința în folosință având încăperile de locuit, dependențele, curtea și grădina în folosință exclusivă și comună, așa cum sunt specificate în fișa suprafeței locative închiriate.

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, druckerele, broaștele, jaluzelele, cremoanele,

geamurile, galeriile, etc.

- c) -instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplicile,

tablourile electrice, globurile, etc.).....

- d)- instalația de încălzire (radiatoare, convectoare, 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.).....

3. Acest proces verbal s-a întocmit în triplu exemplar, din care unul a fost predat chiriașului.

AM PREDAT, LOCATOR

AM PRIMIT, LOCATAR,

Anexa 4

la Contractul de închiriere nr. _____ ! _____

LISTĂ ACTE NECESARE PENTRU ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Documente necesare în vederea prelungirii contractului de închiriere :

- Cerere;

-Buletinul/carta de identitate pentru titular și toți membrii familiei care au împlinit vârsta de 14 ani — original și copie;

- Certificatul de naștere al solicitantului și membrilor familiei (dacă este cazul) - original și copie

- Certificat de încadrare într-un grad de handicap (valabil) - original și copie

- Declarație pe proprie răspundere comună pentru titular și toți membrii majori ai familiei, din care să rezulte:

- că nu ați deținut, nu dețineți și nu ați înstrăinat o locuință proprietate personală pe teritoriul României, după data de 01.01.1990;

- - nu ați beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
- - nu dețineți în calitate de chiriaș, o altă locuință;
- - locuiți efectiv în apartamentul care face obiectul contractului de închiriere.

- veniturile obținute din alte surse (dividente, acțiuni la societăți comerciale, inclusiv veniturile ocazionale realizate în ultimele 12 luni);

-Adeverință privind venitul net realizat în ultimele 12 luni, pentru toți membrii familiei care realizează venituri din activități lucrative, taloane de pensie de orice fel, îndeminizații sau alocații de stat, adeverințe de ajutor social sau alte prestații financiare, pentru toți membrii familiei care beneficiază de aceste venituri - original;

-Adeverință de venituri eliberată de A.N.A.F. pentru toți membrii familiei care nu realizează venituri;

Notă: Toate documentele depuse în copie vor fi semnate de către solicitant cu „conform cu originalul” și data depunerii.