

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1 Prezentul contract de închiriere se încheie între:

A. COMUNA TULGHEȘ, cu sediul administrativ în com Tulgheș, sat Tulgheș, nr. 339, județul Harghita, reprezentată prin **VANCU MARCEL - primar**, în calitate de **PROPRIETAR**, pe de o parte și

B. _____, cu domiciliul în _____ str. _____, nr.____, sc.____, et.____, ap.____, CNP _____, posesor al C.I. seria _____, nr. _____, eliberat de _____ la data de _____ în calitate de **CHIRIAȘ**, pe de altă parte;

În temeiul Legii nr. 114 din 11 octombrie 1996 - Legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Ordonanței de Urgență nr.40 din 8 aprilie 1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinație de locuință, a Legii nr. 287 din 17 iulie 2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr.71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, Titlul IX Capitolul V art. 1.777-1.835 Cod Civil; H.C.L. Tulgheș nr. ____ / 2019.

A intervenit prezentul contract de închiriere, cu următoarele clauze:

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI. DURATA CONTRACTULUI

Art.2 (1) Primul în calitate de proprietar al locuințelor din fondul locativ al comunei Tulgheș, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș primește în folosință locuința situată administrativ în comuna Tulgheș, str._____,nr.____, bl.____, ap.____, jud. Harghita, compusă din _____ cameră/e în suprafață de _____mp, dependințe în suprafață de mp(baie __mp, chicineta __mp, bucătărie __debara __mp, cămară __mp, boxă internă __mp, hol mp, pod __mp, pivniță __mp, folosite în exclusivitate și __mp spații folosite în comun.

(2) Locuința ce face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de chiriaș și membrii familiei, astfel:

| Nr. crt | Numele și prenumele* | Calitatea** | CNP |
|---------|----------------------|-------------|-----|
| 1 | | | |
| 2 | | | |
| 3 | | | |
| 4 | | | |
| 5 | | | |
| 6 | | | |
| 7 | | | |

* se trece numele și prenumele titularului și a membrilor familiei

**soț, soție, fiu, fiică, concubin/ă si părinții soților întreținuți de aceștia (tată, mamă, socru, soacră)

Art. 3. (1) Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de __ / __ / __ până la data de __ / __ / __, conform Legii nr.114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare.

(2) După expirarea perioadei contractuale prevăzută la alin.(1), contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți, în baza Hotărârii Consiliului Local, în urma solicitării scrise a titularului

contractului de închiriere însoțită de :

- a) actul de identitate din care rezultă domiciliul sau reședința stabilite conform contractului de închiriere;
- b) adeverință emisă de angajator din care să rezulte că este încadrat în muncă;
- c) adeverință eliberată de furnizorii de utilități (gaz, apă, curent, gunoi) din care să rezulte că are achitate la zi toate facturile și nu există datorii;
- d) documente care atestă orice modificare intervenită în starea civilă a chiriașilor, numărul de persoane aflate în întreținerea lor și situația locativă.

CAPITOLUL III. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art.4. (1) Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de 200 lei/lună/apartament.

(2) Chiria se datorează începând cu data de ____ / ____ / ____ și se achită la casieria **PROPRIETARULUI** până în **ultima zi** a fiecărei luni.

(3) La data încheierii prezentului contract **CHIRIAȘUL** a achitat **PROPRIETARULUI**, cu anticipație, suma de ____ **Lei**, reprezentând chiria aferentă locuinței pe o perioadă de 2(două) luni, conform chitanței/facturii nr. _____.

(4) Chiria se va plăti lunar, la casieria **PROPRIETARULUI** termenul limită fiind **ultima zi** a lunii în curs.

(5) Neplata la termen a chiriei stabilită în contract atrage penalități în cuantumul stabilit de Codul Fiscal și Codul de Procedură Fiscală 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.

(6) Chiria va fi indexată anual cu rata oficială a inflației.

(7) Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 30 de zile înainte de termenul scandent de plată.

(8) Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract. În caz de neplată, executarea silită se va face prin Hotărâre Judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, penalizările precum și eventualele cheltuieli de judecată.

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

Art.5 Obligațiile proprietarului:

- a) să predea chiriașului locuința în stare normală de utilizare, dotată cu echipamentele menționate în procesul verbal de predare - primire în stare bună de funcționare;
- b) să mențină locuința în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii;
- c) să asigure folosința locuinței închiriate pe toată durata contractului, garantând pe chiriaș contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului;
- d) proprietarul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care chiriașul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului;
- e) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioară a clădirii (acoperiș, fațadă, împrejurimi, pavimente, scări exterioare), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie).
- f) proprietarul locuinței poate verifica în prezența chiriașului modul în care acesta respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și întreținerea locuinței;

Art.6 Obligațiile chiriașului:

- a) să folosească spațiul închiriat conform destinației, acesta neavând dreptul de a efectua modificări de spațiu în locuința închiriată;
- b) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor de construcție și instalații de folosință exclusivă;

c) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a utilizării necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, dacă persoanele care au produs degradarea nu au fost identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

d) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței, la părțile de folosință comună și a spațiilor verzi din imediata apropiere a blocului, pe toată durata contractului de închiriere;

e) să comunice proprietarului în termen de 30 de zile orice modificare produsă în familie (stare civilă, număr de persoane aflate în întreținere), sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

f) să predea proprietarului la încetarea, din orice cauză a contractului de închiriere, locuința în stare de folosință și curățenie precum și obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare - primire întocmit la primirea locuinței;

g) să achite lunar chiria și cheltuielile legate de întreținere și utilități publice așa cum sunt definite de Legea nr. 225/2016 din 17 noiembrie 2016 pentru modificarea și completarea Legii serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006, integral și la termen, aferente perioadei în care a ocupat efectiv locuința;

h) chiriașul nu poate, modifica sau îmbunătăți locuința deținută numai cu acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de proprietar;

i) chiriașul se obligă să nu subînchirieze locuința deținută și să nu cedeze folosința locuinței altor persoane, sub sancțiunea rezilierii contractului;

j) să nu schimbe destinația imobilului închiriat;

k) să ocupe locuința repartizată în maxim 30 de zile de la data încheierii contractului;

l) chiriașul împreună cu membri familiei menționați în contractul de închiriere se obligă ca în termen de maxim 30 zile de la data încheierii contractului să îndeplinească demersurile legale pentru stabilirea reședinței/domiciliului la adresa administrativă a imobilului închiriat;

m) să facă dovada adresei prevăzută în art.6 lit.m) prin prezentarea documentelor justificative la Primăria comunei Tulgheș;

n) chiriașul are obligația ca în termen de 30 de zile de la data încheierii contractului, să încheie contract individual de prestări servicii cu fiecare furnizor de utilități (curent, gaz, apă, gunoi) care operează în comuna Tulgheș;

o) să permită accesul anual al proprietarului în imobil, pentru verificarea respectării obligațiilor contractuale în ceea ce privește starea elementelor de construcții și instalații aferente. Accesul se va face cu notificarea prealabilă a proprietarului către chiriaș cu cel puțin 5 zile înainte;

CAPITOLUL V. NULITATEA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.7 Sunt **nule de drept** clauzele incluse în contract care :

(1) Obligă chiriașul să recunoască sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație ce se află în sarcina proprietarului.

(2) Prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcție și instalații, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la art.6 lit. b), astfel cum sunt acestea formulate.

(3) Impun chiriașilor să facă asigurări de daune.

(4) Exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale.

(5) Autorizează proprietarul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Art.8 Prezentul contract poate fi **reziliat** înainte de termenul pentru care s-a încheiat, astfel:

(1) La **cererea chiriașului**, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile. În această situație cererea va fi însoțită de:

a) adeverință eliberată de furnizorii de utilități din care să rezulte că sunt achitate la zi toate facturile;

c) declarație scrisă din partea chiriașului, că va achita toate facturile la utilități până în momentul încetării contractului de închiriere;

(2) **De plin drept**, fără intervenția instanței de judecată, din inițiativa proprietarului, prin simpla notificare emisă chiriașului prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, în următoarele situații:

a) chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3(trei) luni consecutiv;

b) chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

c) chiriașul înregistrează restanțe la plata datoriilor de întreținere și utilități publice (curent, gaz, apă, gunoi) ce depășesc 3 luni sau, după caz, 1000 lei. Acest plafon poate fi modificat prin Hotărâre a Consiliului Local;

d) lipsa din locuință, pe o perioadă mai mare de 60 de zile (cu excepția situației în care lipsa din locuință este justificată de o cauză bine întemeiată);

e) chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;

f) schimbă destinația spațiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinței și clădirii;

g) ca urmare a cererii făcute de Primăria comunei Tulgheș, adresată chiriașului, atunci când acesta nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune, pe o perioadă de 3(trei) luni sau atunci când restanța chiriașului la cheltuielile comune de întreținere și utilități publice(curent, gaz, apă, gunoi) depășește 1000 lei. Proprietarul va notifica chiriașul ca în termen de 10 zile să procedeze la achitarea cheltuielilor de întreținere și utilități publice(curent, gaz, apă, gunoi), în caz contrat intervenind rezilierea de plin drept a prezentului contract, fără somație, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată;

h) chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

i) titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au dobândit o locuință proprietate personală;

j) în cazul neîndeplinirii obligației chiriașului de a încheia contract individual de prestări servicii cu fiecare furnizor de utilități (curent, gaz, apă, gunoi) care operează în comuna Tulgheș, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de închiriere.

k) atunci când interesul public o impune proprietarul poate rezilia, de drept, prezentul contract prin simpla notificare scrisă adresată chiriașului cu 15 zile înainte ca rezilierea să-și producă efectele.

Art.9 În privința rezilierii contractului de închiriere înainte de termen și a evacuării chiriașului pentru neplata datoriilor restante, prezentul contract constituie titlu executoriu.

Art.10 Rezilierea contractului, în oricare dintre ipostazele enumerate la art.8, nu aduce atingere obligațiilor deja scadente la data intervenirii rezilierii, părțile fiind ținute a le îndeplini. În acest sens, chiriașul va achita contravaloarea chiriei și a cheltuielilor de întreținere și utilități publice (curent, gaz, apă, gunoi) aferente perioadei în care a ocupat efectiv locuința, fiind ținut a achita cheltuielile necesare remedierii oricăror stricăciuni aduse imobilului pe durata folosinței acestuia.

Art.11 Prezentul contract poate **înceta** în următoarele situații:

a) prin acordul ambelor părți;

b) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, cu excepțiile prevăzute de prezentul contract;

c) decesul sau părăsirea locuinței de către chiriaș;

d) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;

Art.12 În situația în care chiriașul solicită încetarea contractului de închiriere înainte de expirarea perioadei pentru care a fost încheiat/prelungit, acesta va anexa cererii și adeverințe eliberate de furnizorii de utilități publice (apă, gaz, curent, gunoi) din care să rezulte că sunt

achitate la zi toate facturile și nu există datorii cât și o declarație scrisă că va achita toate facturile la utilități până în momentul încetării contractului de închiriere.

Art.13 În toate cazurile în care intervine rezilierea, respectiv încetarea contractului, chiriașului îi revine obligația de a părăsi locuința, obiect al contractului, în termen de 7 zile de la data rezilierii/încetării contractului. Părțile vor întocmi și semna un proces - verbal de predare-primire a locuinței.

Art.14 Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute în art.6, proprietarul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată în vederea rezilierii prezentului contract de închiriere;

Art.16 (1) Evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, acesta fiind obligat la plata chiriei prevăzută în contract precum și a penalităților de întârziere până la data executării efective a hotărârii de evacuare și la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de evacuare.

(2) Hotărârea judecătorească de evacuare precum și încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu chiriașul.

CAPITOLUL VI. TRANSFERUL FOLOSINȚEI LOCUINȚEI

Art.17 În caz de deces sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia, preia drepturile și obligațiile titularului de contract, la cerere, dacă a fost menționat/ă în contract și dacă a locuit împreună cu acesta.

Art.18 Se consideră părăsire definitivă a locuinței absența nemotivată pe o perioadă mai mare de 60 de zile care nu a fost notificată proprietarului de către persoana în cauză, cu excepția detașării/transferării în interes de serviciu, efectuării de intervenții/tratamente medicale de specialitate sau studii de specialitate la instituții de învățământ situate în alte localități din țară sau străinătate etc.

Art.19 (1) Dacă persoana prevăzută la art.17 nu se subrogă în drepturile titularului contractului de închiriere, descendenții și ascendenții preiau drepturile și obligațiile incluse în contractul de închiriere, dacă aceștia erau menționați în contract și dacă locuiau împreună cu titularul contractului.

(2) Persoanele prevăzute la alin.(1) care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul chiriașului decedat/care a părăsit locuința.

Art.20 (1) Dacă în termen de 30 zile de la data la care au avut cunoștință de decesul survenit sau de la părăsirea domiciliului, persoanele prevăzute la art.17 și art.19 nu declară că doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit art.17 și art.19, contractul de închiriere încetează în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului titularului contractului sau de la data părăsirii domiciliului de către acesta.

Art.21 În caz de divorț, dacă soții nu și-au dat consimțământul privind preluarea contractului de închiriere, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

CAPITOLUL VII. FORȚA MAJORĂ

Art.22 Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/și executarea obligației respective a fost cauzată de forță majoră așa cum este definită de lege.

Art.23 Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

Art.24 Dacă în termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

CAPITOLUL VIII. CLAUZE FINALE

Art.25 Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței locuinței sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a locuinței ce face obiectul prezentului contract, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art.26 Proprietarul nu se obligă să pună la dispoziția chiriașului o altă locuință la expirarea duratei de închiriere.

Art.27 Proprietarul își rezervă dreptul de a efectua verificări în locuința repartizată, în prezența chiriașului.

Art.28 În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

Art.29 Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art.30 Orice modificare a legislației referitoare la locuințele proprietate de stat și la statutul chiriașilor ori la calculul chiriei, va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

Art.31 În cazul în care clauzele din contract vor contraveni unor viitoare reglementări legislative, acestea se vor considera modificate în mod corespunzător sau, după caz, nule de drept.

Art.32 Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

Art.33 Prezentul contract, reprezintă voința părților.

Art.34 Prezentul contract s-a încheiat azi, data înregistrării, în 3(trei) exemplare originale, câte un exemplar pentru fiecare parte, iar un exemplar pentru Compartimentul Financiar-Contabil, Taxe și Impozite din cadrul Primăriei comunei Tulgheș.

Președintele ședinței
Consilier local
Moldovan Ovidiu-Ionuț

Contrasemnează pentru legalitate
Secretar UAT
Zaharia Constantin