

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafetele cu destinatia de locuinta pentru tinerii de pana in 35 de ani

CAP.I – PARTILE CONTRACTULUI

ART.1 Statul Român, în calitate de proprietar, prin **Consiliul Local Sector 6**, în calitate de administrator al locuințelor situate în Cartierul „Constantin Brâncuși”, cu sediul în București, Calea Plevnei nr. 147-149, Sector 6, reprezentat de Direcția de Administrare a Fondului Locativ Sector 6, prin Director, în calitate de **locator**,
Și

....., legitimat/legitimate cu buletinul/carta de identitate seria..... nr., eliberat/eliberata de la data de, în calitate de chiriaș, în baza Legii nr. 152/1998-privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, și a repartiției nr. din, emisă de, numit in continuare **locatar**, a intervenit prezentul contract.

CAP.II – OBIECTUL INCHIRIERII

ART.2 Locatorul inchiriaza locuința din localitatea Bucuresti, Str....., nr., bl., sc., et., ap., Sectorul 6, compusă din camere în suprafața de mp (camera mp, camera mp, camera mp, camera mp), dependințe în suprafața de mp (baie mp, bucătărie mp, WC mp, debara mp, camara mp, boxa mp, hol mp, pod mp, pivnita mp, boxa mp), mp curte (grădina) și mp terasa, folosite în exclusivitate, și , folosite în comun.

ART.3 Locuința care face obiectul închirierii si data in folosinta in conformitate cu fisa de inventar (Anexa 3), va fi folosită de locatar și de membrii familiei menționați în comunicarea de închiriere, astfel:locatar, sotie, fiu, fiica.

ART.4 Locuința descrisă la Art.2. se preda în stare de folosința, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între parti – Anexa 2, care face parte integrantă din prezentul contract.

CAP. III - DURATA CONTRACTULUI

ART. 5 Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de pana la data de

CAP. IV – PRETUL CHIRIEI

ART. 6 După expirarea perioadei contractuale , pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani chiria se recalculează în conformitate cu prevederile art. 8 alin (4) lit. a) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, potrivit Fișei de calcul prevăzută în Anexa . **Calculul chiriei se va efectua la cursul de schimb lei/euro în vigoare la data încheierii prelungirii contractului de închiriere.**

Pentru titularii de contract care nu au împlinit vârsta de 35 de ani se aplică prevederile contractuale existente privind calcul chiriei până la împlinirea vârstei de 35 de ani.

Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de lei/luna, conform Anexei la contract, calculată în conformitate cu prevederile legale, corespunzător Ordonantei de Urgenta nr. 40/1999 privind protectia chiriasilor si stabilirea chiriei pentru spatiile cu destinatia de locuinte, aprobată cu modificari si completari prin Legea nr. 241/2001; iar, potrivit art. 26 si art.

27 din O.U.G. nr. 40/1999 tariful de baza lunar al chiriei (lei/m2), se actualizeaza in functie de rata anuala a inflatiei, prin Hotarare a Guvernului, pana la data de 31 ianuarie a fiecarui an.

ART. 7 Chiria datorată conform Art.6 poate fi achitata pana la data de 30 a lunii pentru care a fost calculata, în numerar la casierie.

ART. 8 Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea sa poată depăși totalul chiriei restante.

CAP. V – OBLIGATIILE PARTILOR

ART. 9 Locatorul se obligă:

- a) - să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- b) - să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de functionare a clădirii pe toată durata contractului de inchiriere;
- c) - să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fatada, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);
- d) - 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 antena colectivă, telefonie etc.);
- e) - să respecte prevederile art. 9 din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor pentru părțile comune ce îi revin, în scopul prevenirii și reducerii riscului de producere a incendiilor.

ART. 10 Locatarul se obligă:

- a)-să achite chiria și toate cheltuielile de întreținere la termenele scadente din contract;
- b)-să folosească bunul conform destinației sale (locuit), orice schimbare se va face numai cu acordul expres al locatorului;
- c)-să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- d)-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; iar 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;
- e)-să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile comune, pe toată durata contractului de închiriere;
- f)-să constituie fondul de cheltuieli pentru plata utilității care se alimentează în avans reprezentând valoarea cea mai mare a întreținerii dintr-un an calendaristic pentru fiecare locuință.
- g)-să plătească cotele de întreținere afișate pe lista lunară de plată în termen de maxim 20 de zile calendaristice de la afișarea acestora. Neplata la termen a întreținerii atrage o penalizare de 0,2% pentru fiecare zi întârziere și se aplică numai după o perioadă de 30 zile care depășește termenul stabilit pentru plată, fără ca suma penalizărilor să depășească suma la care s-au aplicat;
- h)-să nu aducă nici o modificare tehnică și arhitecturală elementelor de construcții și instalațiilor, decât cu acordul scris al locatorului;
- i)-să predea locatorului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței;
- j)-să anunțe în scris în termen de 5 (cinci) zile calendaristice orice modificare intervenită în componența familiei (prin familie se înțelege soțul, soția și copiii, care locuiesc și gospodăresc împreună);
- k)-să anunțe în scris părăsirea domiciliului pentru o perioadă mai mare de 30 de zile calendaristice, în cazul în care se solicită scutirea de la plata cotelor de întreținere pentru titular sau membrii familiei acestuia;
- l)-să respecte prevederile art. 9 din Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor pentru spațiul din folosința exclusivă, în scopul prevenirii și reducerii riscului de producere a incendiilor.

CAP. VI – INCETAREA CONTRACTULUI

ART. 11 Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

- a) la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile;
- b) la cererea locatorului, atunci când locatarul nu și-a îndeplinit în termen de 3 luni consecutive obligațiile de plată privind chiria sau întreținerea, locatorul având dreptul ca fără punere în întârziere sau alte formalități să considere contractul reziliat de drept.

ART. 12 Pe perioada contractului de închiriere, titularul sau membrii familiei acestuia înscriși în contract, dobândesc sub orice formă în proprietate o locuință pe teritoriul Municipiului București, contractul va fi reziliat de drept fără punere în întârziere sau alte formalități, prin simpla notificare a locatarului.

ART. 13 Dacă 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, locatorul are dreptul ca fara punere în întârziere sau alte formalități să considere contractul reziliat de drept.

ART. 14 Dacă locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedica folosirea normală a locuinței, contractul va fi reziliat de drept fără punere în întârziere sau alte formalități, prin simpla notificare a locatarului.

ART. 15 În cazul în care locatarul a subînchiriat, a transmis dreptul de locuire sau a schimbat destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, locatorul având dreptul ca fără punere în întârziere sau alte formalități să considere contractul reziliat de drept.

ART. 16 Locatorul are dreptul ca fără punere în întârziere sau alte formalități să considere contractul reziliat de drept în cazul în care orice clauză contractuală este nerespectata.

CAP. VII – CLAUZE SPECIALE

ART. 17 Acest contract reprezintă o convenție legal făcută cu putere de lege între părțile contractante.

ART. 18 Evacuarea locatarului se face prin executor judecătoresc, iar locatarul este obligat sa plătească chiria prevăzută în contract pana la data execuției efective a hotărârii de evacuare.

ART. 19 Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului (prin schimbarea resedintei) de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

ART. 20 Prelungirea contractului se poate face prin act adițional la îndeplinirea termenului de închiriere.

ART. 21 Prezentul Contract si Anexele 1, 2 si 3, care fac parte integranta din contract, s-au încheiat astăzi,, în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

Locator,
.....

Locatar,
.....

ANEXA NR. 1 la Contractul de închiriere
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 6 – BUCUREȘTI
DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV SECTOR 6

ANEXA NR. 1

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 6 – BUCUREȘTI
DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV SECTOR 6

FIȘA DE CALCUL

Pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținute

De chiriasul

Conform Legii nr. 241/2001 privind aprobarea O.U.G. nr. 40/1999

ZONA :

APARTAMENT..... CAMERE

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata /mp	Tarif lei/mp Coeficient	Zona	Suma
0	1	2	3	4	5
1	Suprafata locuita				
2	Suprafata antreu, tinda, veranda, culoar, chicineta, oficiu, debara, camara, camera baie, WC				
3	Suprafata terase, pivnite, boxe, logii, spalatorii, uscatorii				
	Total				

LOCATOR
D.A.F.L. SECTOR 6
DIRECTOR GENERAL

INTOCMIT

LOCATAR
NUME SI PRENUME:
SEMNATURA:

ANEXA NR. 2 la Contractul de închiriere

**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 6 – BUCUREȘTI
DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV SECTORUL 6**

PROCES VERBAL

DE PREDARE – PRELUARE a locuintei din strada.....

.....Numarul.....

blocul....., scara....., corp....., etaj.....apartament.....sectorul.....

1.In conformitate cu contractul de inchiriere inregistrat sub nr.....din.....

Se incheie prezentul proces verbal de predare-preluare

intre Consiliul Local al Sectorului 6 – Direcția de Administrare a Fondului Locativ

Sectorul 6 prin reprezentantul sau Director –, care preda

si

.....in calitate de

locatar care primeste locuinta in folosinta avand incaperile de locuit, dependintele, curtea

si gradina in folosinta exclusiva si comuna, cum sunt specificate in contractul de inchiriere.

2.Starea in care se preda si se preia locuinta este urmatoarea:

a) peretii, dusumelele si tavanele (tencuieli, zugraveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc.)

.....

.....

b) usile, ferestrele (vopsitoriile, incuietorile, druckerele, broastele, cremoanele, geamurile, etc.)

.....

.....

c) instalatia electrica (prizele, intrerupatoarele, comutatoarele, aplicile, tablourile electrice, globurile, candelabrele, etc.)

.....

.....

d) instalatia de incalzire (radioatoare, convectoare, conducte aparente, sobe, centrala termica proprie, etc.)

.....

.....

e) instalatia sanitara (cazan, baie, cada, dusuri, vase, scaune si capace WC, bideuri, chiuvete, lavoare, spalatoare, bucatarii, robinete, etc.)

.....

.....

.....

f) altele neprevazute mai sus (dulapuri in perete, mobilier, aragaz, sobe metalice de gatit, etc.)

.....

.....

.....

.....

Prezentul proces verbal contine si fisa de inventariere.

Acest proces verbal s-a intocmit astazi:.....in dublu exemplar,
din care unul a fost predat locatarului.

AM PREDAT

AM PRIMIT

**REPREZENTANT
D.A.F.L. SECTOR 6**

LOCATAR

ANEXA NR. 3 la contractul de inchiriere

FISA INVENTARIERE

Bloc.....Etaj.....Ap.....

Vestibul - sonerie.....

-dulap inzidit.....

-tablou sigurante.....

-comutator.....

-intrerupator.....

-prize electrice.....

-plafoniera.....

Bucatarie -spalator.....

-priza.....

-plafoniera.....

-apometre -apa calda.....

-apa rece.....

-sesizor gaze.....

Camera de zi -comutator.....

-intrerupator.....

-prize electrice.....

-prize curenti slabi.....

-plafoniera.....

Dormitor -priza.....

-comutator.....

-plafoniera.....

Baie -cada baie.....

-lavoar.....

-vas WC cu bazin.....

-etajera.....

-oglinda.....

-port-prosop.....

-port-pahar.....

-port-hartie.....

-apometre -apa calda.....

-apa rece.....

-aplica.....

**AM PREDAT
REPREZENTANT LOCATAR
D.A.F.L. SECTOR 6**

AM PRIMIT

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ionel Pușcaș**