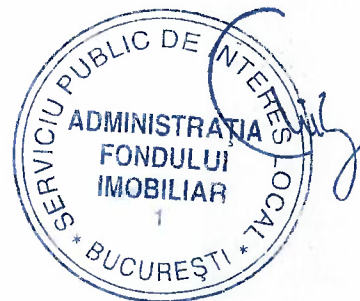


Nr. /

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele cu destinația de locuință



Între, Serviciu Public/Instituție Publică de Interes Local cu sediul în, cod fiscal cont deschis la Trezoreria Sectorului .. București, reprezentată prin Director General, ce va fi denumită mai departe **LOCATOR** și, legitimat(ă) cu buletinul/cartea de identitate seria nr. eliberat(ă) de la data de, în calitate de **LOCATAR** în baza nr. ... din emisă de a intervenit prezentul contract.

I. Obiectul închirierii

Primul, în calitate de Locator, închiriază celui de-al doilea, în calitate de Locatar, cu chirie, locuința aflată în Municipiul București, str. nr., bloc, sc., et., ap., sector ..., compusă din camere și dependințe

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de Locatar și de membrii familiei menționați în contractul de închiriere, conform Anexei 1.

Locuința descrisă la capitolul I se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzut în procesul verbal de predare – primire încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract, Anexa 3.

Termenul de închiriere este ani, cu începere de la data de până la data de

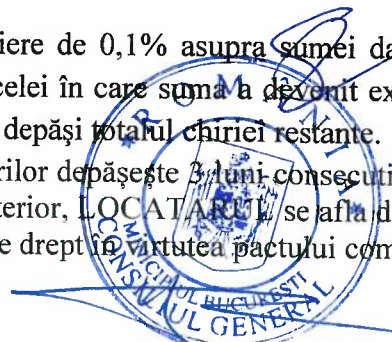
II. Chiria aferentă locuinței închiriate

Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este stabilită conform Anexei 2, parte integrantă din prezentul contract de închiriere, calculată în conformitate cu tarifele stabilite de către Consiliul General al Municipiului București.

Chiria se datorează începând cu data de și poate fi achitată până în ultima zi a fiecărei luni, pentru luna în curs, fie direct la casieria situată în, fie în contul nr. deschis la

Neplata la termen a chiriei atrage o majorare de întârziere de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă până la data achitării, inclusiv data plății, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

În cazul în care întârzierea la plata chiriei și/sau a majorărilor depășește 3 luni consecutiv de la data scadență, independent de sancțiunile prevăzute la alineatul anterior, **LOCATARUL** se afla de drept în întârziere din simplul fapt al neplății, iar contractul se reziliază de drept în virtutea pactului comisoriu,



LOCATARUL având obligația să elibereze necondiționat locuința și să o predea LOCATORULUI cu proces verbal de predare-primire, liberă de orice sarcini, achitând toate sumele restante până la data predării, precum și orice alte sume ce sunt imputabile LOCATARULUI (majorări de întârziere, utilități, deteriorări ale spațiului sau numai unor elemente ale spațiului, etc.).

III. Drepturile și Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului.

a) - Locatorul are dreptul:

- să examineze locuința și modul de întreținere al acesteia ori de câte ori aceasta se impune, informând Locatarul într-un timp rezonabil (minim 3 zile) cu privire la această vizită.
- să păstreze lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata locațiunii.

Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al Locatorului, acesta poate alege să ceară Locatarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către Locatar.

În cazul în care nu a avut acordul prealabil al Locatorului, Locatarul nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenție.

b) Locatorul se obligă:

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, 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 preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie, etc.);

- să asigure liniștită și utila folosință a locuinței pe perioada locațiunii.

c) Locatarul are dreptul:

- să beneficieze de scăderea prețului chiriei proporțional cu timpul și cu partea bunului de care a fost lipsit, dacă în timpul locațiunii locuința are nevoie de reparații care durează mai mult de 10 zile, reparații care nu pot fi amânate până la sfârșitul locațiunii sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus. Locatarul va suporta restrângerea necesară a locațiunii cauzată de aceste reparații. Dacă reparațiile sunt de așa natură încât, în timpul executării lor, bunul devine impropriu pentru locuit, Locatarul poate cere rezilierea contractului.

d) Locatarul se obligă:

- să constituie cu titlu de garanție de bună execuție a contractului și să facă dovada constituirii acesteia, în termen de maxim 30 de zile de la data semnării și eliberării contractului de închiriere, suma de Lei, ce reprezintă contravaloarea a 2 (două) chirii lunare, sub formă de depozit bancar, ce se va constitui într-un cont indicat de Locator;

În cazul în care LOCATARUL nu constituie garanția de bună execuție în termenul prevăzut, acesta va pierde dreptul de folosință asupra spațiului cu destinați de locuință ce face obiectul prezentului contract de închiriere.

Garanția de bună execuție va putea fi eliberată la încetarea valabilității prezentului contract, la cerere, numai după predarea cu proces verbal de predare-primire a locuinței către LOCATOR și achitarea tuturor obligațiilor de plată. Termenul de restituire al garanției de bună execuție nu poate fi mai devreme de 30 de zile de la data predării efective a locuinței, astfel încât Locatorul să se asigure că nu au rămas utilități consumate și neachitate.

În caz de neachitare a prețului închirierii, a utilităților și/sau majorărilor de întârziere de către LOCATAR la încetarea, respectiv rezilierea contractului, LOCATORUL este în drept să rețină din garanția de bună execuție sumele datorate până la concurența celei mai mici dintre sume, iar în

cazul în care garanția de bună execuție nu acoperă cuantumul datoriilor LOCATARUL se obligă să plătească de îndată diferența existentă, în caz contrar urmând a fi demarate procedurile judiciare.

- să efectueze cheltuielile de întreținere, reparație sau înlocuire a tuturor elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;

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

- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și a părților de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

- să nu modifice structura locuinței și să nu îi schimbe destinația;

- să predea Locatarului la încetarea contractului locuința în stare de folosință și curățenie și cu dotările trecute în procesul – verbal de predare – primire întocmit la preluarea locuinței;

- să achite cotele de întreținere aferente apartamentului, să contribuie la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum și la orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina lor.;

- să permită examinarea locuinței de către Locator, la cererea acestuia.

IV. Încetarea contractului

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la:

a) cererea Locatarului, cu condiția notificării prealabile în termen de 60 de zile;

b) cererea Locatorului atunci când:

- Locatarul nu a achitat chiria 3 luni consecutiv;

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

- Locatarul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință, are/au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune;

- Locatarul și/sau membrii de familie menționați în contract nu a/au respectat obligațiile/clauzele contractuale,

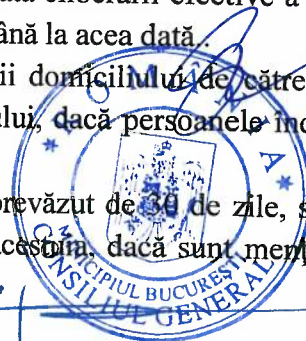
- Locatarul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, conform documentelor depuse Locatorului de către Asociația de Proprietari sau de Locatari.

Locatarul nu are dreptul să subînchirieze locuința și poate modifica sau îmbunătăți locuința ce o deține doar cu acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de Locator. În caz contrar, Locatorul poate solicita rezilierea contractului de închiriere și plata contravalorii despăgubirilor produse de modificările aduse locuinței fără acordul său.

Evacuarea Locatarului se face conform legii, iar Locatarul și membrii de familie menționați în contract sunt obligați să plătească chiria prevăzută în contract până la data eliberării efective a locuinței precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate Locatorului până la acea dată.

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

Descendenții și ascendenții Locatarului au dreptul, în termenul prevăzut de 30 de zile, să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, dacă sunt menționați în contract și dacă au locuit împreună cu Locatarul.



Soțul supraviețuitor continuă exercitarea dreptului său locativ, dacă nu renunță în mod expres la acesta, în termenul de 30 de zile.

Persoanele prevăzute mai sus, care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul Locatarului decedat.

În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului Locatarului, desemnarea se face de către Locator.

Prezentul contract se completează cu dispozițiile referitoare la locațiune din Codul Civil.

V. Clauze speciale

.....
.....
.....

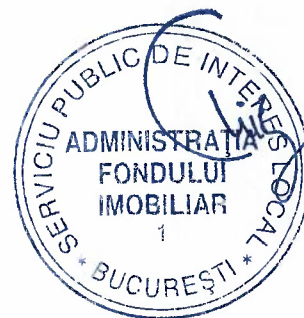
Prezentul contract de închiriere s-a încheiat astăzi în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte .

LOCATOR,
DIRECTOR GENERAL,

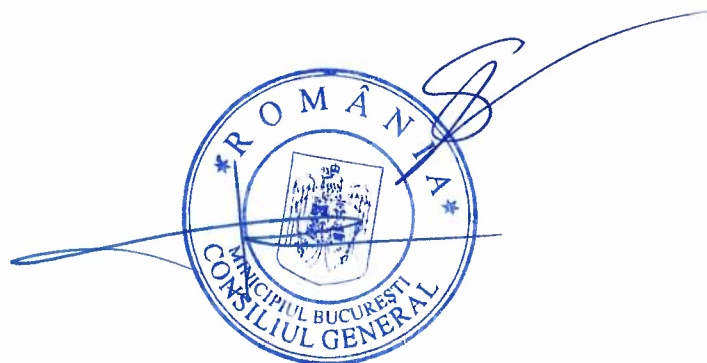
LOCATAR

AVIZAT
Serviciul Juridic, Legislație. Contencios

Șef SERVICIUL DE ADMINISTRARE



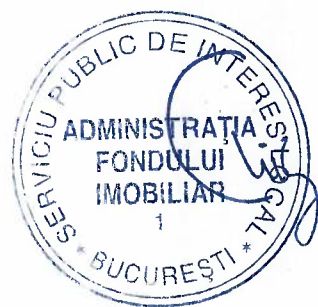
ÎNTOCMIT,



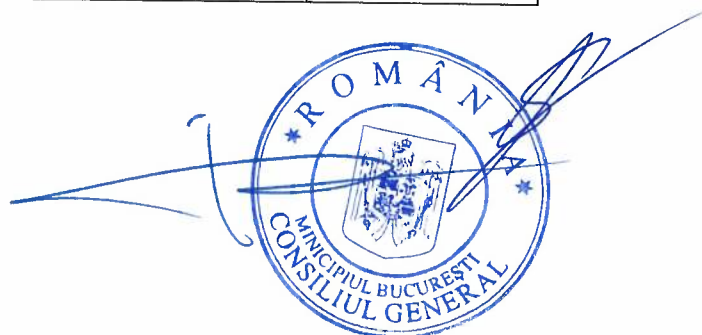
ANEXA 1Parte integrantă din contractul de
închiriereÎnregistrat cu nr.
din**FIȘA****Suprafeței locative închiriate în**

Municipiul București , sectorulstrada, numărul,
bloc....., scara....., corpul.....,
situată la nivelul/etaj a)*:, apartament:,
încălzire b):,
apă curentă c)*:,
canalizare d)*:,
instalație electrică e)*:,
construită din materiale inferioare f)*:

- A -

**Date privind locuința închiriată**

Nr. Crt.	Denumire Încăperii g)*	Suprafața m.p.	În folosință	
			exclusivă	comună
0	1	2	3	4
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9	Suprafața curții / grădinii			



- B -

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

Nr. crt.	Numele și Prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul	Anul nașterii	Observații
0	1	2	3	4
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

LOCATOR,

LOCATAR

Întocmit,

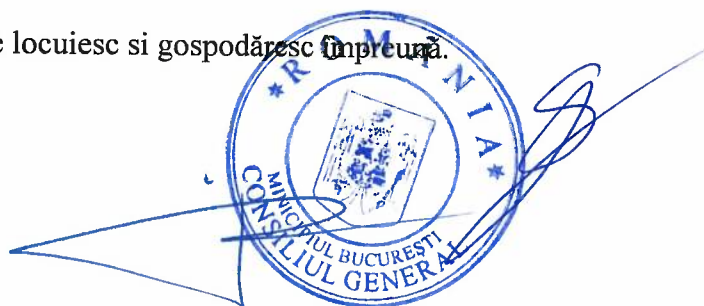


*

- a) Subsol, etaj, mansardă, alte niveluri
b) Centrală, sobe cu gaze, lemne, 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, șopron, etc.

* *

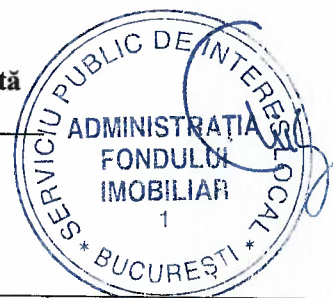
h) Soț, soție, fiu, fiică, precum și părinții soților care locuiesc și gospodăresc împreună.



ANEXA 2Parte integrantă din contractul de
închiriere

Înregistrat cu nr.

Din

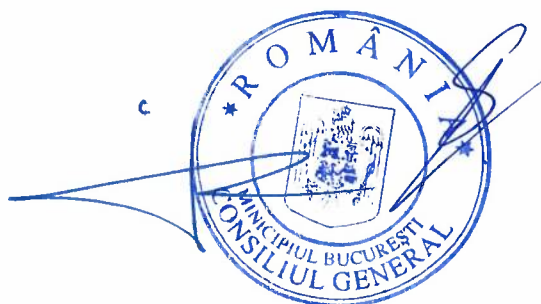
FIȘA DE CALCUL
pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută
de Locatarul _____
(conform)

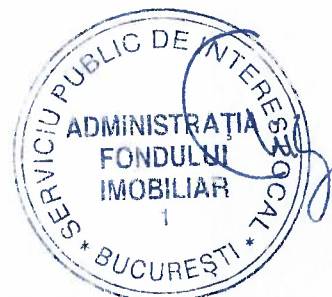
ZONA _____

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp)	Tarif (lei/ mp)	Coef. zonă	Suma (col 2x3x4)
0	1	2	3	4	5
1	Suprafața locuibilă				
2	Reduceri: - 15% pentru camerele situate la subsol, demisol sau la mansarda aflată direct sub acoperiș *				
3	- 10% pentru locuințele lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai unele dintre acestea				
4	- 10% pentru locuințe construite din materiale de construcții inferioare, cum este paianta				
5	TOTAL I [1 – (2 + 3 + 4)		X	X	
6	Suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicinei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC				
7	Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor				
8	Curtea și grădina aferente suprafeței locative				
9	TOTAL II (5 + 6 + 7 + 8)				

* întreaga suprafață locuibilă se află la subsol, demisol sau mansardă

Întocmit,





ANEXA 3

Parte integrantă din
contractul de închiriere
Înregistrat cu nr.
Din

Proces-verbal

DE PREDARE - PRIMIRE A LOCUINȚEI din strada
număr, bloc, scara, corp, etaj, apartament, sector

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. din se încheie prezentul proces - verbal de predare – primire între Locator prin reprezentantul său care predă și în calitate de Locatar care primește locuința în folosință având încăperile de locuit, dependințele, 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, broaște, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile etc.).....

c) – instalația electrică (prizele, întrerupătoare, comutatoarele, locurile de lampă, aplicile, tablourile electrice, globurile, candelabrele, etc.).....

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

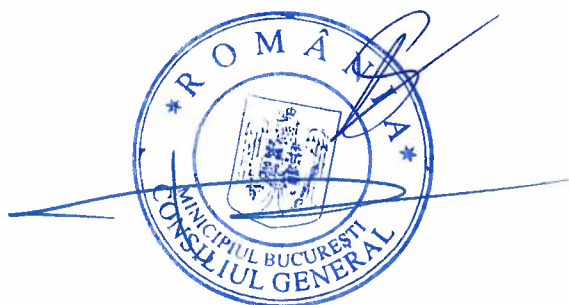
e) – instalația sanitară (cazan, baie, cadă, dușuri, vase, scaune, și capace WC, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare bucătăriei, robinete, etc.).....

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

3. Acest proces – verbal s-a întocmit astăzi în dublu exemplar, din care unul a fost predat chirieșului.

AM PREDAT,
LOCATOR,

AM PRIMIT,
LOCATAR,



Tariful lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinație de locuință administrate de către entitățile juridice ce funcționează în baza hotărârilor Consiliului General al Municipiului București, precum și pentru locuințele sociale, locuințele de necesitate, este următorul:

Categoria suprafețelor	Tariful de bază (lei/mp)
Suprafața locuibilă	8,00
Suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicinetei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC	8,00
Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor	8,00
Suprafața garajelor	10,00

Chiriile pentru locuințele prevăzute anterior se diferențiază pe zone, conform criteriilor avute în vedere la stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru terenuri, prin aplicarea unui coeficient la chiria de bază, după cum urmează:

Zona în cadrul localității	Categoria localității Municipiu
A	3,5
B	2,5
C	2
D	1,5

