

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE pentru suprafețele cu destinația de locuință socială

### I. Părțile contractante

1. Între Sectorul 4 al Municipiului București, cu sediul în localitatea București, Bd. Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena, etaj 1, sectorul 4, reprezentat prin Primarul Sectorului 4 al Municipiului București ....., 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 București, Str. ..., Bl.... etaj,.. **ap.....**, sectorul 4, 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 5 ani, 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, fără posibilitatea intervenirii tacitei relocațiuni.

**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.

**Art.8.** Chiria se datorează începând cu data de ..... și va fi plătită de locatar până la ..... de 28 a fiecărei luni, putând fi achitată în numerar la casieria Sectorului 4 al Municipiului București.



**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.** Cuantumul 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 locatorului**

- 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, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri).
- e) 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.).

### **Art.12. Obligațiile locatarului**

- a) Să preia locuința de la locator în termen de cel mult 15 zile calendaristice de la încheierea prezentului contract;
- b) 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;
- c) Să folosească bunul conform destinației sale (locuință);
- d) Să permită accesul locatorului în locuință trimestrial sau ori de câte ori este necesar, pentru verificarea bunului închiriat;
- e) Să achite lunar chiria stabilită conform prevederilor Cap. IV din prezentul contract de închiriere;
- f) Să achite fondul de reparații locative, conform Codului Civil;
- g) Să asigure curățarea zăpezii de pe trotuar și efectuarea oricăror altor obligații stabilite prin lege sau hotărâri ale autorității administrației publice;
- h) 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 cheltuielile locatarului.
- i) Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea s-au deteriorat în interiorul locuinței.



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.

- j) Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- k) Să anunțe în scris în termen de 30 de zile calendaristice locatorului orice modificare intervenită în venitul net al familiei;
- l) 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;
- m) Să anunțe în scris absența de la domiciliu pentru o perioadă mai mare de 30 de zile calendaristice, sub sancțiunea achitării integrale a cotelor de întreținere;
- n) Să nu subînchirieze locuința unei terțe persoane;
- o) Să nu constituie sediu social pentru orice entitate juridică;
- p) Să respecte regulile de conviețuire în comun;
- q) Să nu introducă în locuință materiale interzise de lege (droguri, arme, muniții, explozibil, etc.);
- r) 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;
- s) Să achite administratorului imobilului, persoanei din cadrul Sectorului 4 al Municipiului București în termenul stabilit, cotele aferente cheltuielilor de întreținere comune ce îi revin lunar, în caz contrar urmând să suporte penalități de 0,2% / zi din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere și se aplică numai după o perioadă de 30 zile de la data scadență, fără ca penalizarea să poată depăși totalul sumei restante.

## **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 60 de zile.

**14.2. La cererea locatorului , atunci când:**

- a) locatarul nu a îndeplinit în termen de 3 luni consecutiv oricare din obligațiile de plată privind chiria, utilitățile și cotele comune;
- b) venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul 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) 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;
  - f) dacă pe perioada contractului de închiriere, titularul sau membrii familiei acestuia înscriși 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;
  - g) locatarul și persoanele menționate în fișa suprafeței locative (Anexa 1) nu au folosit locuința timp de 3 (trei) luni consecutiv, fără aprobarea prealabilă a Sectorului 4 al Municipiului București și în baza unor documente justificative (acte medicale, bilete de vacanță, etc);
  - h) 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.

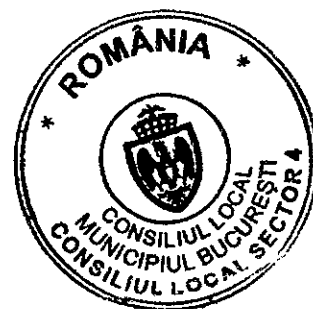
**Art.16.** Prezentul Contract de închiriere constituie titlu executoriu în privința obligativității de restituire a bunului închiriat, la expirarea termenului convenit de părți, conform art. 1809, alin. (2) din Codul Civil.

**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 și cotele de întreținere până la data eliberării efective a locuinței cât și repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locuinței până la acea dată;

### Art.19. Anexele:

- 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 Sector 4.

**LOCATOR,  
PRIMAR Sector 4**

**LOCATAR,**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV,**

**DIRECȚIA RELAȚII PUBLICE  
DIRECTOR ADJUNCT,**

**Avizat,  
DIRECȚIA JURIDICĂ**

---

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
COSMIN - CONSTANȚA BĂRBĂLAU.



**ANEXA1**

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

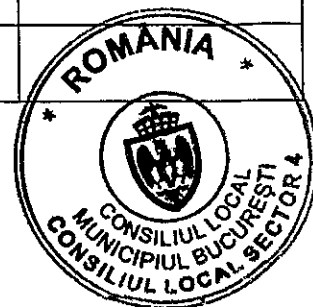
**FIȘA suprafeței locative închiriate în:**

Municipiul București, Str. ... nr. ..., Bl .... , 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 g\***

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	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				

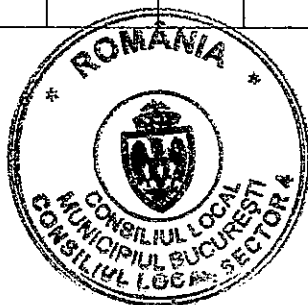


**Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună h)\*\***

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

**LOCATOR  
SECTORUL 4**

**PRIMAR,**



**LOCATAR,**

Întocmit,

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

**ANEXA 2**

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

**FIȘA DE CALCUL**

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

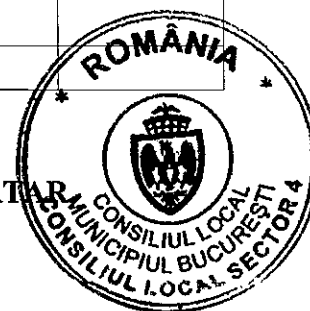
(conf. Legii nr. 241/2001 și a O.U.G. nr. 40/1999, conf. H.G. nr. 310/2007)

**ZONA-C-**

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp)	Tarif (lei/mp.)	Coefficient zonă	Suma (col. 2x3x4)
<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
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	<b>TOTAL I [1-(2+3+4)]</b>		<b>X</b>	<b>X</b>	
6	Suprafață antreu, tindă, verandă, culoar, bucătărie, hol, chicinetă, oficiu, debara, cămară, cameră baie, WC.			2,0	
7	Suprafață terase, pivnițe, boxe, logii spălătorii, uscătorii	-	-	-	-
8	<b>TOTAL II (5+6+7+8)</b>				
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	<b>TOTAL chirie locuință (rând 8 sau rând 11)</b>	-			
13	Curte și grădină aferente locuinței (cotă parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută)	-	-		
14	<b>TOTAL GENERAL (12+13)</b>	-	-		

**LOCATOR,  
PRIMAR**

**LOCATAR**



Întocmit



### 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 Sectorul 4 al Municipiului București prin reprezentantul său Primar ....., 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, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile, etc. ....

c)–instalația electrică (prizele, întrerupatoarele, 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  
SECTORUL 4

PRIMAR,

AM PRIMIT,  
LOCATAR,



**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 (dividende, 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, îndeminzații 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 sintagma „Conform cu originalul” și data depunerii.**

