

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele cu destinația de locuință pentru tinerii de până în 35 de ani

### CAP.I – PĂRȚILE CONTRACTULUI

**ART.1 Statul Român -Municipiul București** 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 Administrația Domeniului Public și Dezvoltare Urbană Sector 6, prin Director General, ....., în calitate de **locatar**,

Și

....., legitimat/legitimată cu buletinul/cartea de identitate seria ..... nr. ...., eliberat/eliberata de ..... la data de ....., în calitate de chiriaș, în baza Legii nr. 152/1998-privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, și a repartiției nr. .... din ....., emisă de Primăria Sector 6, numit în continuare **locatar**, a intervenit prezentul contract.

### CAP.II – OBIECTUL ÎNCHIRIERII

**ART.2** Locatorul închiriaza locuința din localitatea **Bucuresti, Aleea .....** nr. ...., **Bl. ...., Sc....., et....., ap. ...., Sectorul 6**, în suprafața totală de ..... mp, compusă din ..... cameră în suprafață de ..... mp (camera ..... mp, camera ... mp, camera ... mp, camera ... mp), dependințe în suprafața de ..... mp (baie ..... mp, bucătărie ..... mp, WC ... mp, debara .... mp, cămară ... mp, boxa ... mp, hol ..... mp, pod ..... mp, pivniță ..... mp, balcon ..... mp, boxa ... mp),logie ..... mp, curte (grădină) ..... mp și .... mp terasă, folosite în exclusivitate, și ..... , folosite în comun.

**ART.3** Locuința care face obiectul închirierii si data în folosință în conformitate cu fișa de inventar (Anexa 3), va fi folosită de locatar și de membrii familiei menționați în comunicarea de închiriere, astfel:

- ..... **locatar**;
- ..... ;
- ..... ;
- ..... .

**ART.4** Locuința descrisă la Art.2. se predă în stare de folosință, 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 ..... până la data de .....

**ART. 6** Chiria se calculează în conformitate cu prevederile art. 8 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, potrivit Fișei de calcul prevăzută în Anexa la prezentul Contract de închiriere.

Calculul chiriei se va efectua folosind ca model Anexa 16 la Normenele metodologice de aplicare a legii 152/1998, urmând a fi actualizată anual.

Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de ..... lei/luna, conform Anexei la contract, calculată în conformitate cu prevederile legale.

**ART. 7** Chiria datorată conform Art.6 poate fi achitată până la data de 30 a lunii pentru care a fost calculată, în numerar la casierie.

**ART. 8** Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1%/zi din suma datorată pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență.

## **CAP. V – OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

**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 funcționare a clădirii pe toată durata contractului de închiriere;
- c) - să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fatadă, 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 antenă 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 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.
- f)-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;
- g)-să nu aducă nici o modificare tehnică și arhitecturală elementelor de construcții și instalațiilor, decât cu acordul scris al locatorului;



- h)-să predea locatarului, 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;
- i)-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);
- j)-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;
- k)-să respecte prevederile art. 9 din Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor pentru spațiul din folosință exclusivă, în scopul prevenirii și reducerii riscului de producere a incendiilor.
- l) sa asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței;

## **CAP. VI – ÎNCETAREA 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 locatarului, atunci când locatarul nu și-a îndeplinit în termen de 3 luni consecutive obligațiile de plată privind chiria sau întreținerea, locatarul 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, locatarul are dreptul ca fără punere în întârziere sau alte formalități să considere contractul reziliat de drept.

**ART. 14** Dacă locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică 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 cedat dreptul de folosință a locuinței sau a schimbat destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, locatarul având dreptul ca fără punere în întârziere sau alte formalități să considere contractul reziliat de drept.

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

## **CAP. VII – CLAUZE SPECIALE**

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

**ART. 18** Contractul de închiriere va constitui titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și modalitățile stabilite în contract sau în lipsa acestora prin lege și va fi înaintat către executorul judecătoresc în vederea recuperării sumelor restante conform art.1798 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicat și actualizat.

Evacuarea locatarului se va face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, iar locatarul este obligat să plătească chiria prevăzută în contract și întreținerea aferentă până la data executiei efective a hotărârii de evacuare.

**ART. 19** Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului (prin schimbarea reședinței) 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 și Anexele 1, 2 și 3, care fac parte integrantă din contract, s-au încheiat astăzi, .....în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

**Locatar,**  
**Administrația Domeniului Public**  
**și Dezvoltare Urbană Sector 6**  
**Director General,**  
.....

**Locatar,**  
.....

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

Dubălaru Lucian





## FISA DE CALCUL

Stabilirea chiriei lunare pentru tinerii cu vârsta de până la 35 ani a locuinței deținute de chiriasul \_\_\_\_\_

În baza prevederilor art. 8, alin.10, din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Numărul de camere	Acđ/ap (mp)	Preț lei/mp	AP.							Valoare chirie după ponderare an receptie locuinta (lei)	Valoare chirie după ponderare an receptie locuinta (lei)	
			Valoarea de înlocuire a construcției (lei)	Recuperarea investiției (amortizare) (lei)	Cheltuieli de întreținere curentă, reparatii curente, reparatii capitale si administrare (lei)	Cota autoritati publice (maximum 0,5% numai pentru tinerii trecuti de 35 de ani (lei)	Chirie netă anuală ( lei)	Chirie neta anuala actualizata cu rata anuala a inflatiei (lei)	Chiria lunara (lei)			Valoare chirie pondera rang localitati (lei)
0	1	2	3=1x2	4=3:60 ani	5=3x1.5%	6=3x0%	7=4+5+6	8=7*3.8%	9=8/12	10=9*Rang	11=10*an	12=11*VENIT

LOCATOR,

DIRECTOR GENERAL

Intocmit

LOCATAR  
Nume si Prenume

PREVEDINTE DE PEDINIA,  
DUSA LA TARE LUCIANU



## Anexa la fisa de calcul

Avand in vedere art.8, aliniatul 9 pct. (1) din legea 152/1998, cu modificarile  
si completarile ulterioare, chiria aferenta locatarului  
\_\_\_\_\_ din blocul \_\_\_\_\_, apartamentul  
\_\_\_\_\_, se diminueaza

Chirie calculate lei (1)	Venit net/membru familie lei (2)	Chirie diminuata lei (3)

**DIRECTOR GENERAL**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

Dubălaru Lucian





**ANEXA NR. 2**  
**la Contractul de inchiriere nr...../.....**

**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 6 – BUCURESTI**  
**Administrația Domeniului Public și Dezvoltare Urbană Sector 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 – Administrația Domeniului Public și Dezvoltare Urbană  
Sector 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, aplicele, 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,  
ADPDU Sector 6**

**Director General,**

**Am primit,  
Locatar  
Nume si prenume**

**REPREZENTANT ADPDU Sector6**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

Dubălaru Lucian





ANEXA NR. 3  
la Contractul de inchiriere nr...../.....

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.....  
-oghlinda.....  
-port-prosop.....  
-port-pahar.....  
-port-hartie.....  
-apometre -apa calda.....  
-apa rece.....  
-aplica.....

Am predat,  
REPREZENTANT ADPDU Sector 6

Am primit,  
Locatar  
Nume si prenume

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dubălaru Lucian



**ACT ADIȚIONAL**  
nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_  
**la Contractul de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință pentru tineri din  
cartierul „Constantin Brâncuși” nr...../.....**

**Contractul de închiriere nr. .... din data de ....., se modifică și se completează după cum urmează:**

**CAP. I PARTILE CONTRACTULUI**

**Statul Român-Municipiul București**, 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 Administrația Domeniului Public și Dezvoltare Urbană Sector 6, prin **Director General .....**, în calitate de **locatar**,

**Și**

....., legitimată cu B.I./C.I. seria ..... nr. .... CNP ....., în calitate de **locatar**,

a intervenit prezentul Act adițional:

**Art. 1.** Adresa la care se află locuința închiriată este în str. .... nr. .... Bl.... et.....ap..... Sector 6, București.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de locatar și de membrii familiei sale astfel: .....

**Art. 2.** Se prelungește Contractul de închiriere ..... din data de ..... pe o perioadă de 1 (unu) an de la data de ..... la data de .....

**Art. 3.** (1) Chiria se recalculează în conformitate cu prevederile art. 8 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, potrivit Fișei de calcul prevăzută în Anexa la prezentul Act adițional.

(2) Calculul chiriei se va efectua la cursul lei/euro comunicat de BNR în data de ....., conform art. 8 alin. (11) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1%/zi din suma datorată pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență.

**Art. 4.** Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.

Prezentul act adițional a fost încheiat în 2 exemplare câte unul pentru fiecare parte.

**Locator,**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
Dubălaru Lucian



**Locatar,**



## FISA DE CALCUL

Stabilirea chiriei lunare pentru tinerii cu vârsta de peste 35 ani a locuinței deținute de chiriașul \_\_\_\_\_

În baza prevederilor art. 8, alin.10, din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe , republicată, cu modificările și completările ulterioare

Numărul de camere	Acđ/ ap (mp)	Preț lei/ mp	Valoarea de înlocuire a construcției (lei)	Recuperarea investiției (amortizare) (lei)	Cheltuieli de întreținere curentă, reparații curente, reparații capitale și administrare (lei)	Cota autoritati publice (maximum 0,5% numai pentru tinerii trecuți de 35 de ani (lei)	Chirie netă anuală ( lei)	Chirie netă actualizată anuală a inflației (lei)	Chiria lunară (lei)	Valoarea chiriei după ponderare rang localități (lei)	Valoarea chiriei după ponderare an recepție locuință (lei)	Valoarea chirie după ponderare venituri ( lei)
		Acđ										
0	1	2	3=1x2	4=3:60 ani	5=3x1.5%	6=3x0,5%	7=4+5+6	8=7*3.8%	9=8/12	10=9*Rand	11=10*an	12=11*VENIT

LOCATOR,

DIRECTOR GENERAL

Intocmit

LOCATAR

Nume si Prenume

PREVEDINTE DE REDUS  
DUBĂCĂRUL CĂCĂRĂ



## FISA DE CALCUL

Stabilirea chiriei lunare pentru tinerii cu vârsta de până la 35 ani a locuinței deținute de chiriasul \_\_\_\_\_

În baza prevederilor art. 8, alin.10, din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Numărul de camere	Acđ/ ap (mp)	Preț lei/ mp	AP.									
			Valoarea de inlocuire a construcției (lei)	Recuperarea investiției (amortizare) (lei)	Cheltuieli de întreținere curentă, reparatii curente, reparatii capitale si administrare (lei)	Cota autorități publice (maximum 0,5% numai pentru tinerii trecuti de 35 de ani (lei)	Chirie netă anuală ( lei)	Chirie netă actualizată cu rata anuală a inflației (lei)	Chiria lunară (lei)	Valoare chirie după ponderare rang localități (lei)	Valoare chirie după ponderare an recepție locuință (lei)	Valoare chirie după ponderare venituri ( lei)
0	1	2	3=1x2	4=3:60 ani	5=3x1.5%	6=3x0%	7=4+5+6	8=7*3.8%	9=8/12	10=9*Rang	11=10*an	12=11*VENIT

LOCATOR,

DIRECTOR GENERAL

LOCATAR

Nume si Prenume

PREVEDERILE ALE LEGII  
DUBSACARU CUCIAN



Intocmit

## Anexă la fișa de calcul

Având în vedere art.8, aliniatul 9 pct. (1) din legea 152/1998, cu modificările și completările ulterioare, chiria aferentă locatarului \_\_\_\_\_ din blocul \_\_\_\_\_, apartamentul \_\_\_\_\_, se diminuează

Chirie calculată lei (1)	Venit net/membru familie lei (2)	Chirie diminuată lei (3)

**DIRECTOR GENERAL**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
Dubălaru Lucian

