

Municipiul Bucuresti
Consiliul Local Sector 6
Direcția de Administrare a Fondului
Locativ Sector 6

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

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

CAP. I – PĂRȚILE 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/legitimată cu buletinul/carta de identitate seria.....nr., eliberat/eliberată 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, numit în continuare **locatar**, a intervenit prezentul contract.

CAP. II – OBIECTUL ÎNCHIRIERII

ART.2 Locatorul închiriaza 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, camera 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 și 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, soție, fiu, fiica.

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 pana la data de

CAP. IV – PREȚUL 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 calculul 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 Ordonanței de Urgență nr. 40/1999 privind protecția chiriilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001; iar, potrivit art. 26 și art. 27 din O.U.G. nr. 40/1999 tariful de baza lunar al chiriei (lei/m²), se actualizează în funcție de rata anuală a inflației, prin Hotărâre a Guvernului, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an.

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 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

CAP. V – OBLIGAȚIILE PARTILOR

ART. 9 Locatarul 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, 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.).

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 locatarului;
- 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 locatarului;
- i) - 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;
- 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 parăsirea domiciliului pentru o perioada 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;

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 în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, iar locatarul este obligat sa plătească chiria prevăzută în contract pana la data execuției efective a hotărârii de evacuare.

ART. 20 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. 21 Prelungirea contractului se poate face prin act adițional la îndeplinirea termenului de închiriere.

ART. 22 Prezentul Contract si Anexele 1, 2 si 3, care fac parte integranta din contract, sa încheiat astăzi,, în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar pentru organele fiscale teritorial.

Locatar,

.....

Locatar,

.....