

## 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**, 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 Comercială 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, cu modificările și completările ulterioare, 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 suprafață totală de ..... mp, compusă din ..... cameră în suprafață de ..... mp (camera ..... mp, camera ... mp, camera ... mp, camera ... mp), dependințe în suprafață 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. din prezentul contract, 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 nr. 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 plată utilități 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) să 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 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 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, 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 nerespectată.

## **CAP. VII – CLAUZE SPECIALE**

**ART. 17** Prezentul 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 execuției 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** Presentul Contract și Anexele nr. 1, 2 și 3, care fac parte integrantă din contract, s-au încheiat astăzi, .....în 3 ( trei ) exemplare, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

**Locator,**  
**Administrația Comercială Sector 6**  
**Director General,**  
.....

**Locatar,**  
.....

**MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 6**

**ANEXA NR. 1**

la Contractul de inchiriere nr...../.....

**FISA DE CALCUL**

Stabilirea chiriei lunare pentru tinerii cu varsta de peste 35 ani a locuinței deținute de chiriasul \_\_\_\_\_

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

Numarul de camere	Acđ/ap (mp)	Preț lei/mp		Valoare Investiție locuința (lei)	Recuperarea investiției (amortizare) (lei)	Cheltuieli de întreținere curenta, reparatii curente, reparatii capitale si administrare (lei)	Cota autoritati publice (maximum 0,5% numai pentru tinerii trecuti de 35 de ani (lei)	Chirie neta anuala ( lei)	Chirie neta actualizata cu rata anuala a inflatiei (lei)	Chiria lunara (lei)	Valoare chirie ponderare rang localitati (lei)	Valoare chirie dupa ponderare venituri ( lei)
		Acđ	mp									
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*Rang	11=10*VENIT	

**LOCATOR,**

**DIRECTOR GENERAL**

**LOCATAR**

**Nume si Prenume**

**Intocmit**



FISA DE CALCUL

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

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 Investitie locuinta (lei)	Recuperarea investitiei (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 ponderare rang localitati (lei)	Valoare chirie dupa 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*VENIT

LOCATOR,

DIRECTOR GENERAL

LOCATAR

Nume si Prenume

Intocmit

Anexa  
la fișa de calcul

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

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

**DIRECTOR GENERAL**



**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 6 – BUCURESTI**  
**Administrația Comercială 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 Comercială Sector 6 prin reprezentantul  
sau Director General – ....., 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,  
Administrația Comercială Sector 6**

**Director General,**

**Am primit,  
Locatar  
Nume si prenume**

**REPREZENTANT Administrația Comercială Sector 6**

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

Am predat,  
REPREZENTANT Administrația Comercială Sector 6

Am primit,  
Locatar  
Nume si prenume