

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Pentru suprafețele cu destinația de locuințe

Între:

Municipiul București, prin Consiliul General al Municipiului București cu sediul în Municipiul București, Bld. Regina Elisabeta, nr. 47, Sector 5, în calitate de proprietar, prin Consiliul Local Sector 6 cu sediul în București, Calea Plevnei, nr. 147-149, Sector 6, în calitate de administrator al locuințelor situate în Dealul Țugulea nr. 27, bl. F7a și F7b, Sector 6, reprezentat de Administrația Comercială Sector 6, prin Director General....., numit în continuare **locator**

Și

....., legitimat/legitimată cu C.I serianr., CNP....., eliberat/eliberată dela data de....., în calitate de locatar, în baza **Legii locuinței nr. 114/1996** republicată cu modificările și completările ulterioare, și a repartiției nr.emisă de Primăria Sector 6, București, a intervenit prezentul contract de închiriere.

I. Obiectul închirierii

Primul, în calitate de locatar, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuința din localitatea București, **Str. Dealul Țugulea, nr.27, bl....., sc....., et....., ap....., sector 6**, compusă dincamere în suprafață demp (cameramp, cameramp, camera mp, camera mp), dependințe în suprafață demp (baiemp, bucătăriemp, WC mp, debara mp, cămara mp, boxa mp, holmp, vestibulmp, pod mp, pivniță mp, boxă mp), balconmp, curte (grădina) și mp terasa, folosite în exclusivitate, și , folosite în comun.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de locatar și de membrii familiei menționați în comunicarea de închiriere, astfel:

-**locatar;**

Locuința descrisă la cap.I se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare – preluare încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

Termenul de închiriere este de **5 ani**, cu începere de la data depână la data de.....

La expirarea termenului, contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

II . Chiria aferentă locuinței închiriate

Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de**lei**, calculată în conformitate cu fișa de calcul anexă la prezentul contract de închiriere.

Chiria se va plăti lunar, începând cu data de 01 a lunii și poate fi achitată până la data de 30 ale lunii, în numerar și/sau prin P.O.S. la casieria Administrației Comerciale Sector 6, precum și în contul instituției (cont afișat pe portalul instituției).

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.

Pentru neachitarea chiriei 3 luni consecutive, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

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

a) Locatorul se obligă:

- sa predea locatarului 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, fatada, 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 de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antena colectivă, telefonie etc.).

- să respecte prevederile art. 9 din Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare, pentru părțile comune ce îi revin, în scopul prevenirii și reducerii riscului de producere a incendiilor.

Obligațiile locatorului privind reparația deteriorărilor datorate unor vicii ascunse, în perioada de garanție a lucrărilor vor fi corelate cu obligațiile ce revin constructorului prevăzute în capitolul garanții.

b) Locatarul se obligă:

-să achite chiria lunar și să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor comune, în avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contribuție ce le revine la cheltuielile comune, inclusiv cele aferente fondului de reparații necesar pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune. Fondul de reparații se constituie și se alimentează în avans, în tranșe lunare egale prevăzute în lista de plată a cheltuielilor comune. Termenul de plată a cotelor de întreținere afișate pe lista lunară de plată este de maxim 20 de zile calendaristice. 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;

-să folosească bunul conform destinației sale (locuit) pentru el și membrii familiei sale, orice schimbare se va face numai cu acordul expres al locatorului;

-să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;

-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;

-să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile comune, pe toată durata contractului de închiriere;

-la predarea locuinței, acesta va preda locuința în forma inițială primirii acesteia;

-să nu aducă nicio modificare tehnică și arhitecturală elementelor de construcții și instalațiilor, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

-să predea locatorului, la mutare, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței;

-să anunțe în scris în termen de 5 (cinci) zile calendaristice orice modificare intervenită în componența familiei (prin familie se înțelege soțul, soția, copiii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună);

-să anunțe în scris părăsirea domiciliului pentru o perioadă mai mare de 30 de zile calendaristice și să prezinte adeverința din care să reiasă motivul părăsirii (în interes de serviciu, la studii, etc.).

- să respecte prevederile art. 9 din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare, pentru spațiul din folosință exclusivă, în scopul prevenirii și reducerii riscului de producere a incendiilor.

- să constituie fondul de cheltuieli pentru plată utilități care se alimentează lunar în avans până la valoarea cea mai mare a întreținerii dintr-un an calendaristic pentru fiecare locuință.

- titularul contractului de închiriere este obligat să comunice în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

- pentru neachitarea cotelor de întreținere 3 luni consecutive, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite întreținerea restantă, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

IV. Nulitatea și rezilierea contractului

1) Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

- obligă locatarul să recupereze sau să plătească în avans locatorului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina locatorului;
- impun locatarilor să facă asigurări de daune;
- exonerează locatorul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizează locatorul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

2) 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 prin simpla notificare;
- pe perioada contractului de închiriere, titularul sau membrii familiei acestuia înscrisi în contract, dobândesc sub orice formă în proprietate o locuință pe teritoriul României, contractul va fi reziliat de drept fără punere în întârziere sau alte formalități, prin simpla notificare a locatarului.
- 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 prin simpla notificare;
- locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- locatarul nu a respectat clauzele contractuale;
- 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 prin simpla notificare .

V. Clauze speciale:

1) Acest contract reprezintă o convenție legal făcută cu putere de lege între părțile contractante și orice faptă a locatarului care cauzează un prejudiciu, obligă pe acesta din a cărui greșeală s-a ocazionat, să-l repare.

2) Locatarul e responsabil nu numai de prejudiciul cauzat de fapta proprie, dar și de acela pe care l-a cauzat prin neglijența sau imprudența sa.

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

4) Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și chiriașul este obligat să plătească chiria prevăzută în contract și întreținerea până la data execuției efective a hotărârii de evacuare.

5) Prezentul Contract și Anexele 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,
Director General**

Locatar,

ANEXA NR. 1
la Contractul de închiriere nr...../.....

MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 6

FIȘĂ DE CALCUL

Pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținute

De chiriașul

Conform OUG nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe

ZONA :Dealul Țugulea nr.27, bloc

UNITATE LOCATIVĂ

.....CAMERE

ap.

Nr.crt	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata lei/mp	Tarif lei/mp	Coeficient zona
0	1	2	3	4
1	Suprafata locuibilă Suprafata antreu,tindă			
2	Veranda,culoar,chicineta,oficiu, debara,cămara,camera baie,W.C			
3	Suprafețe terase,pivnite,boxe, logii,spălătorii,uscătorii			
4	TOTAL			

DIRECTOR GENERAL

LOCATAR

Director Economic

Întocmit,

ANEXA NR. 2

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

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 6 – BUCURESTI
Administrația Comercială Sector 6

PROCES VERBAL
DE PREDARE – PRELUARE a locuinței 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 Comerciala Sector 6 prin reprezentantul sau Director
–.....,care preda si.....in
calitate de locatar care primește locuința in folosința având încăperile de locuit, dependințele, curtea si
grădina in folosință exclusivă si comună, cum sunt specificate in contractul de inchiriere.

2. Starea in care se preda si se preia locuința este următoarea:

a) pereții, dușumelele si tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc.)

.....
.....

b) ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, druckerele, broaștele, cremoanele, geamurile, etc.)

.....
.....

c) instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, aplicile, tablourile electrice, globurile, candelabrele, etc.)

.....
.....

d) instalația de încălzire (radioatoare, convectoare, conducte aparente, sobe, centrala termică proprie, etc.)

.....
.....

e) instalația sanitară (cazan, baie, cada, dusuri, vase, scaune si capace WC, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătării, robinete, etc.)

.....
.....

f) altele neprevăzute mai sus (dulapuri in perete, mobilier, aragaz, sobe metalice de gatit, etc.)

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

Prezentul proces verbal conține și fișa de inventariere.

Acest proces verbal s-a întocmit astăzi:.....în dublu exemplar, din care unul a fost predat locatarului.

**Am predat,
Administrația Comercială Sector 6

Director General,**

**Am primit,
Locatar
Nume și prenume**

REPREZENTANT Administrația Comercială Sector 6

ANEXA NR. 3

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

FIȘA INVENTARIERE

Bloc.....Etaj.....Ap.....

Vestibul

- sonerie.....
- dulap înzidit.....
- tablou siguranțe.....
- comutator.....
- întrerupător.....
- prize electrice.....
- plafoniera.....

Bucatarie

- spălător.....
- priza.....
- plafoniera.....
- apometre -apă caldă.....
- apă rece.....
- sesizor gaze.....

Camera de zi

- comutator.....
- întrerupător.....
- prize electrice.....
- prize curenți slabi.....
- plafonieră.....

Dormitor

- priză.....

-comutator.....
-plafonieră.....

Baie

-cada baie.....
-lavoar.....
-vas WC cu bazin.....
-etajeră.....
-oglină.....
-port-prosop.....
-port-pahar.....
-port-hartie.....
-apometre -apa caldă.....
-apă rece.....
-aplică.....

Am predat,

REPREZENTANT

Administrația Comercială Sector 6

Am primit,

Locatar

Nume si prenume