

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Pentru suprafețele cu destinația de locuințe

Între Municipiul București, în calitate de proprietar, cu sediul în localitatea București, Splaiul Independenței nr. 291 -293, sector 6, prin Consiliul Local Sector 6, în calitate de administrator al locuințelor situate în Str. Dealul Țugulea nr. 27, cu sediul în București, Calea Plevnei, nr. 147-149, Sector 6, reprezentat de Direcția de Administrare a Fondului Locativ Sector 6 prin **Director General.....**, numit în continuare **locator**

Și

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

I. Obiectul închirierii

Primul, în calitate de locatar, închiriaza, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuința din localitatea București, Str. Dealul Țugulea, nr....., bl....., sc....., et....., ap....., sector 6, compusă din camera 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.

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

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 ani, cu începere de la data de..... până la data de

La expirarea termenului contractual poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

II . Chiria aferentă locuinței închiriate

Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de, calculată în conformitate cu fișa de calcul anexa la contractul 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 Direcției de Administrare a Fondului Locativ 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;
- sa ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranta in exploatare si functionalitate a clădirii pe toată durata inchirierii locuinței;
- sa întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistenta 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);
- sa întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apa, de canalizare, instalații de încălzire centrala 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.).
- sa respecte prevederile art. 9 din Legea 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor pentru partile comune ce ii revin, in scopul prevenirii si reducerii riscului de producere a incendiilor.

Obligațiile locatarului 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 si 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 si membrii familiei sale, orice schimbare se va face numai cu acordul expres al locatarului;

-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 inchiriere;

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

-să nu aduca nici o modificare tehnică și arhitecturală elementelor de construcții și instalațiilor, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

-să predea locatarului, 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 sotul, sotia copiii și părinții soților, care locuiesc si gospodăresc împreună);

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

- sa respecte prevederile art. 9 din Legea nr. 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor pentru spatiul din folosinta exclusiva, in scopul prevenirii si reducerii riscului de producere a incendiilor.

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

- titularul contractului de inchiriere este obligat sa comunice in termen de 30 de zile, orice modificare produsa in venitul net lunar al familiei acestuia, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere.

- pentru neachitarea a cotelor de intretinere 3 luni consecutive, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite intretinerea 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 inchiriere, titularul sau membrii familiei acestuia inscriși in 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 greșală 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 intretinerea până la data execuției efective a hotărârii de evacuare.

Prezentul Contract și Fisa de calcul s-a încheiat astăzi,..... , în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**Locator,
Director General**

Locatar,

MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 6

FIȘA DE CALCUL

Pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținute
Conform O.U.G. nr.40/1999 privind protecția chirieșilor și stabilirea chiriei pentru
spațiile cu destinația de locuințe

De chiriașul

ZONA : Dealul Tugulea nr. 27

UNITATE LOCATIVĂ GARSONIERA

Ap.

Sc.

Nr. crt	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata lei/mp	Tarif lei/mp	Coeficient zona	Suma (lei)
0	1	2	3	4	$5=2*3*$ 4
1	Suprafata locuibila Suprafata antreu, tinda				
2	Veranda, culoar, chicineta, oficiu Debara, Camara, camera baie, W.C				
3	Suprafete terase, pivnite, boxe, logii, spalatorii, uscatorii				
4	TOTAL				

DIRECTOR GENERAL

LOCATAR

Director Economic

Intocmit,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,