

ANEXA NR.3 LA H.C.L. NR. 404/2024

MODEL CADRU CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ / _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele cu destinație de locuință construite prin A.N.L. în vederea închirierii pentru specialiști din sănătate și învățământ

I. PĂRȚILE CONTRACTULUI

Municipiul Baia Mare, CUI 3627692, cu sediul în Baia Mare, str. Gheorghe Șincai nr. 37, reprezentat de Primar în calitate de LOCATOR

și

Domnul / Doamna cu domiciliul în _____, str. nr. _____ ap. jud. Maramureș, legitimată cu CI seria _____ nr. _____, C.N.P. _____, tel. _____, în calitate de LOCATAR / CHIRIAȘ

a intervenit prezentul contract de închiriere în baza Hotărârii nr. 457/23.11.2023 Consiliului Local Baia-Mare.

II. OBIECTUL ÎNCHIRIEII

2.1 Obiectul contractului îl constituie închirierea unei locuințe de tip ANL situată în Municipiul Baia Mare, județul Maramureș, Bd Regele Ferdinand nr.120, ap. compusă din _____ camere și dependințe, cu suprafața desfășurată construită de _____ mp.

2.2 Predarea-primirea locuinței se va face în baza unui proces-verbal, ce constituie anexa la prezentul contract.

2.3 Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de locatarul care a primit locuința și de membrii familiei acestuia.

2.4 Primul în calitate de locator închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar / chiriaș ia cu chirie locuința din Baia Mare, Bd. Regele Ferdinand nr.120, et., ap., județul Maramureș, compusă din: camere și dependințe cu suprafața desfășurată construită de _____ mp.

2.5 Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa, compusă din:

_____ – chiriaș;
_____ – soț/soție;
_____ – fiu/fiică;

2.6. Locuința descrisă la cap. II punctul 2.1 se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

III. DURATA ÎNCHIRIERII

3.1 Contractul de închiriere se încheie *pe o perioadă de 5 ani*, începând cu data de _____ și până la data de _____.

3.2 La expirarea termenului contractul de închiriere poate fi prelungit cu acordul ambelor părți.

3.3 Prelungirea contractului de închiriere se va face, succesiv, pe perioade de câte un an prin act adițional.

3.4. În cazul în care părțile nu convin prelungirea contractului de închiriere, locatarul este obligat sa predea locuința pe baza de proces verbal de predare-primire, liberă de orice sarcini și în stare normală de folosință.

IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

4.1 Chiria lunară este de lei și a fost calculată conform prevederilor din Legea nr.151/2017, Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 1174 din 28 octombrie 2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 ținându-se seama de vârsta chiriașilor și veniturile pe membru de familie.

4.2 Chiria lunară se recalculează anual, în condițiile prevederilor Legii nr.152 din 15 iulie 1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru toți titularii de contract.

4.3 Chiria lunară se datorează începând cu data de și se achită în contul locatorului: RO12TREZ43621A300530XXXX deschis la Trezoreria Baia Mare, beneficiar Municipiul Baia Mare sau la casieriile situate în Baia Mare str. Vasile Lucaciu nr.2, Str. Gheorghe Șincai nr.37, Bd. Independenței nr.2C și Aleea Școlii nr.1 până la data de 25 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

4.4 Pe durata închirierii, quantumul chiriei se va modifica în situația emiterii unor acte normative cu privire la chirii (Lege, O.G , O.U.G. , H.G. sau H.C.L.)

4.5 Valoarea chiriei se poate modifica în următoarele situații:

- a) La actualizarea anuală a quantumului chiriei, prevăzută de legea locuințelor ANL;
- b) În funcție de veniturile nete pe membru de familie ale titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni;
- c) În alte condiții prevăzute de lege.

4.6 Orice modificare a quantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului și va intra în vigoare la data prevăzută de actul normativ.

4.7 Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,05% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

4.8 Potrivit art.1523 Cod Civil, debitorul se află de drept în întârziere la împlinirea termenului scadent de plată a chiriei și utilităților.

4.9 Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract, a utilităților, a cheltuielilor ce decurg din folosirea părților și instalațiilor comune ale clădirii și a cheltuielilor de întreținere până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

4.10 Pentru orice întârziere în plată, executarea silită a chiriașului se va face pe baza prezentului contract, ce constituie titlu executoriu, prin înregistrarea la organul fiscal.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

A) Locatorul se obligă:

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de funcționalitate și siguranță în exploatare 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 , fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curți și grădini ; să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice).

B) Locatarul / chiriașul se obligă:

-să plătească integral, în cuantumul și la termenele prevăzute prin contract, chiria lunară, precum și orice alte obligații de plată;

-să efectueze lucrările de întreținere, reparațiile sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;

-să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii. Dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

-să nu efectueze în nici un fel lucrări de construcții, investiții, modernizări, amenajări, demolări, înlocuiri sau alte operațiuni de acest gen ce ar putea afecta în vreun fel funcționalitatea sau structura de rezistență, aspectul arhitectural sau interiorul spațiului închiriat, fără acordul scris al locatorului precum și fără avizele și autorizațiile prevăzute de lege;

-să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toata durata contractului de închiriere;

-să achite lunar obligațiile ce-i revin din utilitățile și cheltuielile comune calculate de administrator conform actelor normative în vigoare (încălzire, apă caldă menajeră, apă canal, energie electrică, spații de folosință comună, curățenie spații comune;

-să respecte cu strictețe destinația imobilului închiriat, normele igienico-sanitare, de pază, de prevenire și stingere a incendiilor, precum și alte dispoziții legale în vigoare, răspunzând pentru orice fel de pagube produse din cauza sa;

-să permită reprezentanților locatorului să controleze periodic modul cum este folosit și întreținut spațiul închiriat;

-la încetarea / rezilierea contractului, indiferent de cauză, chiriașul se obligă să elibereze imediat spațiul și să-l predea locatorului în stare perfectă de funcționare, neocupat, curat, igienizat și liber de orice fel de sarcini / sau obligații, împreună cu inventarul primit, pe bază de proces verbal de predare-primire;

-să nu efectueze, fără acordul locatorului, nici o modificare în structura interioară a suprafeței locative închiriate.

-să notifice locatorului dobândirea în proprietate de către el și/sau de către ceilalți membrii de familie cu care locuiește împreună, a unei locuințe, în termen de 30 zile de la data dobândirii;

-să locuiască efectiv în locuință închiriată fără a o lăsa nefolosită o perioadă mai mare de 3 luni;

-sa nu cedeze dreptul de folosință a locuinței închiriate altor persoane

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

- conform prevederilor art. 8 alin. (9¹) din legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, chiriașul are obligația de a prezenta documente din care să rezulte venitul mediu net lunar pe membru de familie, în termenul stabilit de administratorii locuințelor pentru calcularea cuantumului chiriei sau pentru actualizarea anuală a chiriei realizată în condițiile legii, în caz contrar, chiria calculată potrivit prevederilor alin. (7) se ponderează cu coeficienții prevăzuți la alin. (8) și (8¹), fără a se aplica coeficientul de ponderare de la alin. (9) și prevederile alin. (9¹).

VI. NULITATEA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

6.1 Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care:

- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, a obiectelor și dotarilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap.V pct. B așa cum sunt acestea formulate;
- impun chiriașilor 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.

6.2 Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la:

- a) Cererea locatarului/chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile.
- b) Cererea locatarului atunci când:
 - locatarul/chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;
 - locatarul/chiriașul a pricinuit numeroase stricăciuni locuinței, clădirii unde este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - locatarul/chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
 - locatarul/chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.
- c) La cererea locatarului atunci când locatarul/chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din utilitățile / cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, dacă acestea au fost stabilite prin contractul de închiriere în sarcina locatarului/chiriașului.
- d) Pentru orice întârziere în plată, executarea silită a chiriașului se va face pe baza prezentului contract, ce constituie titlu executoriu, prin înregistrarea la organul fiscal.

Prezentul contract de închiriere se va înregistra la organul fiscal competent devenind titlu executoriu pentru plata chiriei și în privința obligației de restituire a locuinței în conformitate cu prevederile art.1798 și art.1809 Cod Civil.

e) Locatarul/chiriașul este obligat la plata chiriei și a utilităților până la data executării efective a evacuării.

6.3 Contractul de închiriere este nul de drept în situația în care titularul subînchiriază locuința altor persoane .

VII. ALTE CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PĂRȚI

Locatarul/chiriașul se obligă să renunțe la contractul de închiriere, să elibereze și să predea locuința în următoarele situații:

1. dacă nu achită lunar chiria;
2. dacă nu achită garanția - fondul de rulment;
3. dacă nu achită lunar utilitățile / taxele comunale calculate potrivit Regulamentului aprobat prin H.C.L. nr. 376 /2011 astfel:
 - a) după numărul persoanelor care locuiesc efectiv în imobil: consumul de apă și canalizarea, consumul de apă caldă menajeră, curentul electric aferent părților comune, cheltuielile pentru ridicarea reziduurilor și a gunoaielor menajere, cheltuielile pentru curățenie;
 - b) încălzirea apartamentului calculată proporțional cu suprafața locativă închiriată în lunile când aceasta se furnizează;
4. cedarea contractului de închiriere unor terțe persoane, schimbarea spațiului fără aprobarea proprietarului sau cazarea altor persoane în locuință mai mult de 5 zile;
5. nerespectarea ordinei și liniștii în interiorul imobilului și locuinței sau comportamentul care face imposibilă conviețuirea cu restul locatarilor din imobil;

6. nu asigură curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună și nu contribuie la salubritatea zonei adiacente blocului, depozitând gunoiul în alte locuri decât cele special amenajate.

Locatarul/chiriașul renunță la notificarea prevăzută la art.1038 Noul Cod de Procedură Civilă și recunoaște dreptul locatorului de a recurge imediat la procedura evacuării prevăzută la cap.2 din titlul XI, Noul Cod de Procedură Civilă, dacă locațiunea încetează din orice motive, iar dreptul locatorului/chiriașului este socotit stins.

VIII DISPOZIȚII SPECIALE

8.1 Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea parțială sau totală a obligațiilor ce le revin, conform prevederilor prezentului contract.

8.2 Orice notificări sau comunicări adresate chiriașului, ce vizează executarea contractului, vor fi făcute de locator, fie la adresa imobilului în care se află spațiul închiriat, fie la domiciliul chiriașului. Comunicările adresate locatorului vor fi făcute de chiriaș la sediul social al locatorului.

8.3 Prezentul contract se completează cu dispozițiile cuprinse în actele normative în vigoare pe durata desfășurării sale. De asemenea, fac parte integrantă din contract anexele, precum și toate actele adiționale, valabil semnate de părți.

8.4 Pentru orice modificare sau completare a prezentului contract este necesar acordul scris al tuturor părților.

8.5 Eventualele litigii generate de neexecutarea, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. Dacă acest lucru nu este posibil, competența revine instanței judecătorești de drept comun.

Prezentul contract s-a încheiat în 2 exemplare câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,

LOCATAR / CHIRIAȘ,

PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIJA MARE

Dir. Ex. Direcția Economică

Dir. Gen. Direcția Generală Juridică și Patrimoniu

Vizat legalitate

Șef Serviciu Contracte Imobiliare

Întocmit