



MUNICIPIUL BAI A MARE

DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE IMOBILIARE

Str. P-ta Libertății nr. 17
430341, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 275 587

Email: patrimoniul@baia mare.ro
Web: www.baia mare.ro

Nr. 30043 / 30.06.2025 |

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE LOCUINȚĂ DE SERVICIU |

Între:

Municipiul Baia Mare, cu sediul în Baia Mare, str. Gh. Șincai nr. 37, C.U.I. 3627692, reprezentat de primar, Ioan Doru Dăncuș

și

KANTOR ANGELA cu domiciliul în Coltău, str. Arieșului, nr. 21, județ Maramureș legitimată cu Carte de identitate seria MM nr. 945633 eliberat(ă) la data de 09.07.2018 de către SPCLEP Baia Mare, C.N.P. 2610917241120

a intervenit prezentul contract de închiriere în baza H.C.L. nr. 255 din 27.06.2025, Baia Mare.

I. Obiectul închirierii

Primul în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din Baia Mare, str. **AL. URANUS** nr. 2, ap. 66, județul Maramureș, compusă din 1 cameră în suprafața de 12,12 mp și dependințe în suprafața de 11,92 mp (baie 1,97 mp, bucătărie 5,75 mp, hol 4,20 mp).

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

KANTOR ANGELA
KANTOR ALEXANDRU

-chiriaș;
-soț
-fiică
-fiu

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

Termenul de închiriere este cu începere de la data de 01.07.2025 până la data de 30.06.2028.

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

II. Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului.

Chiria lunară este de 49,80 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale.

Chiria lunară se datorează începând cu data de 01.07.2025 și se achită la casierie până la data de 10 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

Pe durata închirierii, cuantumul chiriei se va modifica ca urmare a modificărilor legislației prin care este stabilit cuantumul chiriei pentru astfel de spații cu destinația de locuințe.

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriaşului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,01% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca penalitatea să poată depăşi totalul chiriei restante.

Potrivit art. 1523 Cod Civil debitorul se află de drept în întârziere la împlinirea termenului scadent de plată a chiriei şi utilităţilor.

În caz de neplată la termen a chiriei şi utilităţilor, rezilierea contractului se face de drept, fără punerea în întârziere şi fără intervenţia instanţei de judecată.

III. Obligaţiile părţilor privind folosirea şi întreţinerea spaţiilor care fac obiectul contractului

A) Proprietarul se obligă:

- să predea chiriaşului locuinţa în stare normală de folosinţă
- să ia măsuri pentru repararea şi menţinerea în stare de funcţionalitate şi siguranţă în exploatare a clădirii pe toată durata închirierii locuinţei
- să întreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă a clădirii, elementele de construcţie exterioare ale clădirii (acoperiş, faţadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curţi şi grădini, precum şi spaţiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); să întreţină în bune condiţii instalaţiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalaţii de alimentare cu apă, de canalizare, instalaţii de încălzire centrală şi preparare a apei calde, instalaţii electrice şi de gaze, centrale termice, crematorii, instalaţii de colectare a deşeurilor, instalaţii de antenă colectivă, telefonie ş.a.)

B) Chiriaşul se obligă:

- să ocupe locuinţa repartizată în cel mult 20 de zile de la data repartizării
- să achite lunar chiria şi utilităţile la termen
- să efectueze lucrările de întreţinere, reparaţiile sau înlocuirea elementelor de construcţii şi instalaţii din folosinţa exclusivă
- să încheie contracte cu furnizorii de utilităţi în condiţiile stabilite prin lege şi reglementările specifice acestora pentru locuinţa închiriată.
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcţii şi instalaţii deteriorate din folosinţă 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 reparaţii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcţii, instalaţii, obiectele şi dotările aferente
- să asigure curăţenia şi igienizarea în interiorul locuinţei şi la părţile de folosinţă comună pe toată durata contractului de închiriere
- să permită accesul în locuinţă funcţionarilor autorităţii publice locale în vederea verificării stării locuinţei
- să achite lunar obligaţiile ce-i revin din cheltuielile comune (taxele comunale) până cel mai târziu la data de 30 a lunii pentru luna expirată.
- să predea la mutarea din locuinţă, proprietarului, locuinţa în stare de folosinţă şi curăţenie şi cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinţei.

- Sa predea locuinta in maxim 30 de zile de la data comunicarii neprelungirii termenului de locatiune.

IV. Rezilierea contractului

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

- a) Cererea chiriaşului, cu condiţia notificării Direcţiei Patrimoniu, Serviciul Contracte Imobiliare în prealabil, într-un termen minim de 30 de zile.
- b) Cererea proprietarului atunci când:
 - chiriaşul nu a achitat chiria cel puțin 90 de zile .
 - chiriaşul a pricinuit numeroase stricăciuni locuinţei, clădirii unde este situată aceasta, instalaţiilor, precum şi oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părţi ale acestora.
 - chiriaşul are un comportament nepotrivit, care face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinţei, fapt confirmat pe baza documentelor doveditoare emise de către autorităţile în drept, sau, prin constatarea acestui fapt de către angajaţii municipiului Baia Mare, ca urmare a efectuării unor controale, sau în urma unor sesizări
 - chiriaşul nu a respectat clauzele contractuale.
 - chiriaşul nu utilizează spaţiul pe o perioadă de 2 luni consecutive, excepție: detaşarea, delegarea sau din cauză de boală.

- c) Cererea proprietarului atunci când chiriaşul nu şi-a achitat obligaţiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 90 de zile.

Prezentul contract de închiriere se va înregistra la organul fiscal competent devenind titlu executoriu pentru plata chiriei până la data predării locuinţei şi în privinţa obligaţiei de restituire a locuinţei în conformitate cu prevederile art.1798 si art.1809 Cod Civil.

Chiriaşul este obligat la plata chiriei şi a utilităţilor prevazute în contract până la data executării efective a procedurilor de evacuare.

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 îndreptăţite prin lege nu au solicitat locuinţa.

V. Încetarea contractului

Contractul de închiriere a locuinţei de serviciu încetează de drept la data încetării raporturilor de muncă/serviciu ale titularului. Aceasta situaţie nu se aplica în cazul în care titularul contractului este angajat sau este numit într-o funcţie în cadrul altor servicii aflate în subordinea Consiliului Local. Contractul de închiriere a locuinţei de serviciu încetează de drept în situaţia dobândirii unei locuinţe în proprietate de către titular sau soţul/soţia acestuia, în Municipiul Baia Mare. În aceste cazuri locatarul este obligat să predea locuinţa în termen de maxim 30 zile de la data încetării raporturilor de serviciu sau dobândirii unei locuinţe. Chiria şi taxele privind utilităţile se datorează până la data predării locuinţei. La cererea angajatului, în situaţia încetării raporturilor de serviciu/contract de muncă.

VI. Alte clauze convenite între părţi

Chiriaşul se obligă să achite garanţia în sumă de 500,00 lei care se va restitui la încetarea contractului dacă se constată că nu figurează cu restanţe şi nu a produs deteriorări locuinţei, să renunţe la contractul de închiriere, să elibereze şi să predea locuinţa în următoarele situaţii:



MUNICIPIUL BAI A MARE

DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE IMOBILIARE

Str. P-ța Libertății nr. 17
430341, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 275 587

Email: patrimoniul@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Anexa nr.1 parte integrantă din contractul de închiriere înregistrat la nr. 30043/30.06.2025

FISA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținute de chiriașul KANTOR ANGELA

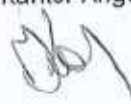
Nr. crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp.)	Tarif (lei / mp.)	Suma (lei)
1	Suprafața locuibilă plătită cu tariful de bază	12,12	0,84	10,18
2	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă pentru camerele situate la subsol, demisol sau în mansarde aflate direct sub acoperiș			
3	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la întreaga suprafață locuibilă pentru locuințele lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai de unele dintre acestea			
4	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la întreaga suprafață locuibilă pentru locuințele construite din materiale de construcții inferioare, precum paianța.			
5	TOTAL I [rândurile 1 - (2+3+4)]	x	x	
6	Suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicineței, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC.	11,92	0,34	4,05
7	Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor		0,19	
8	Curte și grădina aferentă locuinței închiriate (cota parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal)		0,04	
9	TOTAL II rândurile (5 + 6 + 7+ 8)	x	x	14,23
10	În cadrul localității, locuința este situată în zona A , iar la chiria de bază rezultată la rândul 9 se aplică un coeficient de 3,5			
11	TOTAL III	x	x	49,80
12	Nivelul maxim al chiriei calculat conform art. 31 aliniatul 1 din O.U.G. nr. 40 /1999 potrivit venitului mediu net lunar pe membru de familie rezultat la data încheierii locuinței			

13	Chiria recalculeată conform art. 31, aliniatul 2 din O.U.G. nr. 40 /1999			
14	Chiria recalculeată conform art. 27, aliniatul 2 din O.U.G. nr. 40 /1999			
15	TOTAL CHIRIE	X	X	49,80

Intocmit
Muresan Antonela
Insp. sup.



Chirias
Kantor Angela



1. dacă nu achită lunar chiria/utilități.
2. dacă a cedat folosința locuinței unor terțe persoane, a schimbat destinației spațiului fără aprobarea proprietarului sau a cazat alte persoane în locuință mai mult de 5 zile.
3. nerespectarea ordinii și liniștii în interiorul imobilului și locuinței sau comportamentul nepotrivit care face imposibilă conviețuirea cu restul locatarilor din imobil.
4. nu asigură curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună și nu contribuie la salubritatea zonei adiacente blocului, depozitând deșeurile de orice fel în alte locuri decât cele special amenajate.
5. dacă nu achită garanția

Proprietarul/locatorul poate verifica în intervalul orar 8:00 – 20:00 apartamentul dat spre închiriere pentru a constata respectarea clauzelor contractuale.
Verificarea nu poate avea o frecvență mai mare de o dată pe lună.

Este interzisă subînchirierea sau cedarea/cesiunea locuinței.

În caz de încetare a contractului, locatarul renunță la notificarea prevăzută de art. 1038 Noul Cod de Procedură Civilă și recunoaște dreptul locatarului 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 locatarului este socotit stins.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 30.06.2025, în 2 exemplare câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR
Municipiul Baia Mare
Primar
Ioan Doru Dăncuș

Direcția Economică
Dir. executiv
Ec. Pop Carmen

Direcția Patrimoniu
Dir. general
Jur. Gligan Vasile Cameliu

Vizat legalitate
Jur. Vaum Iosif Samir

Șef serviciu
Jur. Narița Florina

Întocmit
Insp. sup. Mureșan Antonela

CHIRIAȘ

Kantor Angela

