

Inregistra la nr. _____
Din _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE **pentru suprafețele cu destinația de locuință**

Între subsemnatii:

a) **PRIMARIA COMUNEI LIEBLING**, cu sediul în comuna **Liebling**, nr.528, jud. Timis, titular al dreptului de administrare privind fondul de locuințe de stat, în calitate de locatar, reprezentat prin **MUNTEANU IOAN GHEORGHE**, imputernicit prin delegația nr. – **PRIMAR-**

și

b) Domnul **CHIFAN IONEL**, identificat prin **CNP** cu domiciliul în loc. **Liebling**, nr. __, legitimat cu B.I./C.I. Seria __ Nr. ____, eliberat de **SPCLEP DETA**, la data de ____, în calitate de locatar principal din **Liebling**, a intervenit urmatorul contract de închiriere.

Capitolul I. Obiectul închirierii

Art. 1. - Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din localitatea **Liebling** str. ----- nr. **881**, bl. ----- sc. -----, et. -----, ap. -----, județul/sectorul **Timis**,

Art. 2. - Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membri familiei menționați în Fișa locativă - Anexa 2 - parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

Art. 3. - Locuința descrisă se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între părți, - Anexa 3 - parte integrantă din prezentul contract.

Art. 4. - Termenul de închiriere este **5 ani**, cu începere de la data de ____ până la data de ____.

Art. 5. - La expirarea termenului, contractul poate fi reînnoit cu acordul părților. Demersurile în acest sens se vor face de către chiriaș cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea contractului. Pentru reînnoirea contractului, chiriașul va depune o cerere însoțită de documentele solicitate de proprietar, care vor fi fie cele care au fost depuse și pentru prima închiriere, fie și alte documente, în funcție de prevederile legale în vigoare la data depunerii solicitării de reînnoire.

In cazul parasirii definitive a domiciliului de catre titularul contractului de inchiriere sau al decesului acestuia, inchirierea continua dupa caz:

- a) in beneficiul sotului sau a sotiei, daca au locuit impreuna cu titularul;
- b) in beneficiul descendentilor sau ascendentilor, daca au locuit impreuna cu acesta;
- c) in beneficiul altor persoane care au avut acelasi domiciliu cu titularul cel putin un an si care au fost inscrise in contractul de inchiriere.

In cazul mai multor cereri, contractul de inchiriere se transfera prin hotarare judecatoreasca.

In lipsa persoanelor care pot solicita locuinta, potrivit celor de mai sus, contractul de inchiriere inceteaza in termen de 30 zile de la data parasirii domiciliului de catre titularul contractului sau de la data inregistrarii decesului.

Inafara de cazurile expres prevazute de lege modificarea sau rezilierea contractului se poate face numai cu acordul ambelor parti. Chiriasul poate denunta unilateral contractul de inchiriere, cu conditia de a anunta in scris proprietarul cu cel putin 30 zile inainte de mutarea din locuinta inchiriata.

Art. 6. – Prezentul contract nu se poate reinnoi prin efectul tacitei relocatiuni, conform art. 1437 si art. 1452 Cod civil.

Capitolul II. Chiria aferentă locuinței închiriate

Art. 7 – (1) Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de 160 lei/luna, calculată în conformitate cu prevederile legale, asa cum este stabilita prin fisa de calcul a chiriei care face parte integranta cu prezentul contract.

(2) - Plata chiriei se suportă de către chiriaș.

Art. 8 - Chiria se datorează începând cu data de _____ și se achită lunar proprietarului în numerar, în avans pentru luna următoare, la casieria din ----sau prin virament bancar în contul nr. -----deschis la -----, în intervalul 15-25 al fiecărei luni.

Art. 9 - 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.

Art. 10 – (1) În caz de neplată a chiriei, executarea silita se face pe baza contractului de inchiriere si a extrasului de cont emis de unitatea care are in administrare fondul locativ de stat, prezentul contract avand valoarea de in scris autentic, constituind titlu executoriu.

Chiriasul este obligat sa comunice proprietarului care inchiriaza locuinta din fondul locativ, schimbarea locului de munca si orice modificare intervenita cu privire la venitul pe fiecare membru de familie si al numarului membrilor sai de familie in termen de 10 zile de la data producerii schimbării sau modificării.

Chiriasul va plati chiria recalculate cu incepere din prima zi a lunii urmatoare aceleia in care s-a produs schimbarea sau modificarea.

Chiria prevazuta in contract se va recalcula ori de cite ori este rezultatul unei erori

Daca eroarea provine din masurarea suprafetei locative, din calcularea chiriei sau din orice alte cauze neimputabile chiriasului, iar acesta a platit o chirie mai mica decat cea legala, el va fi obligat sa plateasca in rate lunare numai diferenta datorata, fara majorari. Rata lunara va fi stabilita de comun acord intre parti.

Cand cauzele ce au dus la stabilirea unei chirii mai mici decat cea legala sunt imputabile chiriasului, acesta ca fi obligat sa plateasca intreaga diferenta pe trecut, cu majorarile prevazute de normele legale in vigoare.

Daca chiriasul a platit o chirie mai mare decat cea legala, diferentele platite in plus vor fi socotite in contul chiriei viitoare.

Art. 11 - În caz de neplată, 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.

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

Art. 12. - Proprietarul se obligă:

1. să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
2. să respecte prevederile legale în vigoare cu privire la obligativitatea asigurării locuinței.

Art. 13 - Chiriașul se obligă:

1. să preia locuința de la proprietar și să își stabilească domiciliul la adresa din contract, în termen de cel mult 15 zile de la încheierea prezentului contract;
2. să încheie contracte în nume propriu cu furnizorii de utilități;
3. să achite lunar chiria stabilită conform prevederilor art. II din prezentul contract de închiriere,
4. să achite lunar contravaloarea utilităților contractate în nume propriu, - gaze, apă, curent electric, etc.,
5. să achite fondul de rulment stabilit de administrator;
6. să achite lunar costurile de administrare, întreținere și reparații a locuinței și spațiilor comune - energie electrică spații comune, cheltuielile determinate de funcționarea și repararea ascensorului, servicii de salubritate, cheltuielile determinate de menținerea curățeniei spațiilor comune, deratizare și dezinsecție, etc., inclusiv facturile sosite după terminarea perioadei de închiriere, în condițiile stabilite de art 9;

7. să asigure curățarea zăpezii de pe trotuar, spălarea trotuarului și efectuarea oricăror altor obligații stabilite prin lege sau prin hotărâri ale autorităților administrației publice;

8. să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;

9. 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; 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;

10. să suporte pagubele produse locuinței precum și terților din orice cauze imputabile chiriașilor sau celor care au acces în locuința acestora;

11. să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

12. să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, conform art. II;

13. să comunice în termen de 30 de zile proprietarului necesitatea înlocuirii titularului contractului de închiriere cu un alt membru al familiei dintre cei cuprinși în Fișa locativă - Anexa 2;

14. să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare intervenită în componența familiei, față de cum este prevăzută în Fișa locativă - Anexa 2;

15. să predea proprietarului, 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, în stare de funcționare;

16. să respecte regulile de conviețuire în comun;

17. să nu subînchirieze sub nicio modalitate locuința, în tot sau în parte;

18. să nu cedeze folosința altor persoane decât celor prevăzute în Fișa locativă;

19. să nu aducă modificări structurii locuinței sau spațiilor comune, să nu modifice destinația spațiului închiriat, să nu stabilească sediul unei societăți comerciale, fără acordul proprietarului, să nu folosească instalații improvizate pentru curent electric și încălzirea locuinței;

20. să nu desfășoare în spațiul închiriat activități periculoase sau care contravin legislației în vigoare (consum de substanțe interzise sau de mare risc, depozitarea sau folosirea de materiale explosive);

21. să nu introducă în locuința închiriată materiale daunatoare sănătății sau interzise de lege (droguri, arme, munitii, explozibili, etc.);

22. să nu desfășoare în spațiul închiriat activități economice;

23. să nu găzduiască în locuința închiriată alte persoane decât cele prevăzute în fișa locativă, peste termenul de 30 zile, fără acordul proprietarului.

24. sa permită accesul administratorului si/sau reprezentantilor proprietarilor pentru verificarea starii imobilului inchiriat.

Capitolul IV. Nulitatea și rezilierea contractului

Art. 15 - Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

- a) obligă chiriașul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;
- b) exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;

Art. 16 - Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

a) din inițiativa chiriașului, cu condiția notificării prealabile scrise într-un termen de 30 de zile;

b) de plin drept, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără a apela la instanțele judecătorești, atunci când chiriașul nu a respectat prevederile capitolului III art. 13 și art. 14;

c) din inițiativa proprietarului, cu notificare prealabilă scrisă într-un termen de 30 de zile, în următoarele situații:

1) chiriașii care au pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau au înstrăinat părți ale acestora, fără ca acestea să fie remediate pe cheltuiala lor în termen de 15 de zile calendaristice;

2) chiriașii au un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței sau pune în pericol viața, sănătatea, integritatea colocatarilor sau funcționalitatea și integritatea clădirii;

3) chiriașii nu au respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată;

4) dacă se instrăinează locuința de către proprietar, caz în care chiriașul nu are dreptul la dezaunare.

Capitolul V. Exonerarea de răspundere

Art. 17 - Forța majoră, astfel cum este definită de lege, constatată de instituțiile abilitate, exonerează părțile de răspundere conform prevederilor legale în vigoare.

Capitolul VI. Alte clauze

Art. 18 - Proprietarul sau administratorul desemnat de acesta are dreptul de a verifica periodic starea spațiului locativ închiriat.

Art. 19 - În cazul în care chiriașii refuză să elibereze locuința după rezilierea contractului, proprietarul poate percepe, pe fiecare zi de întârziere, pentru lipsa folosinței spațiului o sumă echivalentă cu cuantumul chiriei plus penalități calculate conform prevederilor legale în vigoare.

Art. 20 - 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.

**PROPRIETAR,
PRIMARIA LIEBLING
PRIMAR – MUNTEANU IOAN GHEORGHE
L.S.**

**CHIRIAȘ,
Costan Crina-Daniela**