

HOTĂRÂRE

privind aprobarea unor contracte-cadru de închiriere pentru locuințele din fondul municipal și locuințele destinate tinerilor construite din fondurile ANL aflate în administrarea Consiliului Local al municipiului Oradea prin Administrația Imobiliară Oradea

Având în vedere raportul de specialitate nr. 21795 din 23.10.2015 al Administrației Imobiliare Oradea – Serviciul Administrare Imobile prin care se propune Consiliului Local al Municipiului Oradea aprobarea contractului-cadru pentru închirierea locuințelor din fondul municipal și a locuințelor destinate tinerilor construite din fondurile ANL, aflate în municipiul Oradea,

Ținând seama de prevederile Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare dispozițiile Hotărârii Guvernului nr. 400/2003 pentru aprobarea Normelor Metodologice de punere în aplicare a Legii locuinței nr. 114/1996, precum și prevederile Codului Civil,

În conformitate cu prevederile Codului Civil precum și de prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Guvernului nr. 816/14.07.2005 cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de H.C.L. nr. 103/2005 pentru aprobarea unor contracte-cadru de închiriere pentru spații cu destinația de locuințe și spații cu altă destinație decât aceea de locuință,

Văzând proiectul de hotărâre și avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În temeiul art. 36 alin.(2) lit.c), lit. d); alin.(5) lit. b), alin.(6) lit. a) pct. 17; și ale art. 45 alin. (3) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Se aprobă contractul-cadru pentru închirierea spațiilor cu destinația de locuință din fondul municipal al municipiului Oradea, conform Anexei 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă contractul - cadru pentru închirierea locuințelor destinate tinerilor construite din fondul ANL aflate în proprietatea privată a Statului Român și în administrarea Consiliului Local al municipiului Oradea prin Administrația Imobiliară Oradea, conform Anexei 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se revocă prevederile art. 2 și art. 3 din Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 103 din 24 februarie 2005.

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Administrația Imobiliară Oradea Serviciul Administrare Imobile.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului – județul Bihor
- Primarul Municipiului Oradea
- Administrația Imobiliară Oradea:
- Administrația Imobiliară Oradea - Serviciul Administrare Imobile,
- Se publică în Monitorul Oficial al județului Bihor și pe site-ul www.oradea.ro

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ritli Laszlo Csongor

Oradea, 29 octombrie 2015
Nr. 694

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
Ionel Vila



CONTRACT DE INCHIRIERE

pentru suprafetele cu destinatia de locuinta din fondul de locuinte proprietate municipala

CAPITOLUL I PARTILE CONTRACTANTE

ART. 1. Presentul contract se incheie intre:

1. CONSILIUL LOCAL ORADEA prin ADMINISTRATIA IMOBILIARA ORADEA, cu sediul in Oradea, P-ta Unirii nr. 1, in calitate de titular al dreptului de administrare privind fondul de locuinte proprietate municipala, având C.I.F. RO 23627620, CONT: RO60TREZ076502205X015396 - deschis la Trezoreria Oradea, reprezentată legal prin – **CRISTIAN MARCEL BELTECHI** – director general și **DAN LUCIAN POPA** - director general adj., denumit in continuare locator/administrator, pe de o parte

Si

2., CNP: cu domiciliul in ORADEA, str. nr...., bl., et., sc....., ap....., judet (sector) Bihor, legitimat cu buletin / carte de identitate, seria nr., eliberat la data de, de, in calitate de locatar/chirias, pe de alta parte.

ART.2. Partile, cunoscand prevederile legale in domeniul inchirierii locuintelor proprietate municipala convin asupra incheierii prezentului contract.

CAPITOLUL II OBIECTUL INCHIRIERII

ART. 3. Primul, in calitate de titular al dreptului de administrare inchiriaza iar al doilea, in calitatea de chirias, ia cu chirie locuinta din **ORADEA**, str..... nr....., bl., et....., sc., ap....., judet Bihor, avand incaperile de locuit, dependintele si alte dotari folosite in exclusivitate sau in comun, specificate in anexa nr. I - parte integranta din prezentul contract.

ART. 4. Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si familia sa conform anexei nr. I parte integranta din prezentul contract. Membrii chiriași trecuți în fișa locativă au drepturi și obligații egale în ceea ce privește executarea contractului, răspund în solidar la plata chiriei și la plata cheltuielilor de întreținere.

ART. 5. Locuinta descrisa la capitolul II se preda in stare de folosinta cu instalatiile si inventarul prevazute in procesul verbal de predare - primire incheiat intre partile contractante, care face parte integranta din prezentul contract.

ART. 6. Termenul de inchiriere este pe o perioada determinată de ani si luni, cu incepere de la data de pana la data de

ART. 7. La expirarea termenului contractul poate fi reinnoit cu acordul ambelor parti, in conditiile legii.

CAPITOLUL III CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI

ART. 8. Pentru folosirea spatiului, chiriasul datoreaza administratorului, trimestrial, chirie.

ART. 9. Chiria se stabilește în conformitate cu prevederile Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Oradea.

ART.10. Chiria la data încheierii prezentului contract este în cuantum de lei/trimestru, calculată conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 462/28.06.2011.

Chiria se facturează trimestrial de către proprietar în ultima decadă a fiecarui trimestru pentru trimestrul în curs.

Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaș de la plata chiriei datorate urmare a folosinței spațiului locativ menționat la Art. 3.

În caz de neprimire a facturilor chiriașul are obligația de a anunța de îndată administratorul prin solicitare scrisă depusă la sediul acestuia, în, cel mult, 30 de zile de la data când se constată cele menționate.

Chiria se datorează/sistează începând cu data încheierii Procesului Verbal de Predare – Primire a spațiului locativ.

ART. 11. Chiria se achită trimestrial, cu scadența la 15 martie, 15 iunie, 15 septembrie, 15 decembrie, pentru trimestrul în curs. În caz de neplată a chiriei la termenul scadent trimestrial se vor percepe penalități de întârziere pentru fiecare zi de întârziere, calculată de la data scadenței, în cuantumul stabilit pentru creanțele bugetare, începând cu ziua următoare după data scadenței.

ART. 12. Neplata chiriei în termen de 3 luni de la scadență atrage după sine rezilierea de drept a contractului de închiriere, fără trecerea vreunui termen, cu drept de recuperare a chiriei restante și a majorărilor de întârziere pe cale legală. (precum și evacuarea locatarului din apartament).

ART. 13. Plata chiriei se poate efectua prin virament bancar în contul Administrației Imobiliare Oradea, având C.I.F. RO 23627620, CONT: RO60TREZ076502205X015396 - deschis la Trezoreria Oradea, sau în numerar la casieria Administrației Imobiliare Oradea, aflată în Piața Unirii nr. 1, în Centrul de relații cu publicul.

ART. 14. Pe durata derulării contractului chiria se poate modifica în următoarele situații:

- modificări în suprafața locuibilă a locuinței închiriate;
- modificări ale cuantumului chiriei prin acte normative emise de către autoritățile legislative și Consiliul Local al Municipiului Oradea;
- modificări ale tarifului de baza (lei/mp) ca urmare a actualizării acestuia în funcție de rata anuală a inflației prin Hotărâre de Consiliu Local;
- modificări ale chiriei prin indexare anuală a indicelui de inflație prognozat, aprobat prin HCL, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui de inflație real comunicat de către Institutul Național de Statistică, dacă actele normative privind modificarea chiriei prevede astfel.

Contravaloarea indexării chiriei se achită în primul trimestru, până la data de 15 martie pentru anul expirat, concomitent cu plata chiriei aferente trimestrului pentru care se face plata, dacă hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea privind modificarea chiriei prevede astfel.

ART. 15 Orice modificare a nivelului chiriei ca urmare a modificărilor intervenite la aliniatul precedent, atrage după sine acceptarea acestora de către chiriaș, fără a fi necesară o prealabilă instiintare din partea administratorului.

ART. 16. În cazul evacuării intervenite între părți, chiriașul este obligat să plătească chiria prevăzută în contract, până la data executării efective a actului de evacuare.

CAPITOLUL IV

DREPTURILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC

OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 17. Drepturile administratorului:

- a) să pastreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar, asupra bunului, pe durata închirierii, locatorul neputând fi obligat la despăgubiri;
- b) să solicite locatarului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatorului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de locatar;
- c) să accepte sau să respingă propunerile avansate de chiriaș de modificare a imobilului închiriat prin prezentul contract, în prealabil sau ori de câte ori este necesar;
- d) să viziteze imobilul ori de câte ori este nevoie, în prezența chiriasului;
- e) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale chiriasului.

ART. 18. Drepturile chiriasului:

- a) să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derulării contractului;
- b) să facă îmbunătățirile necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia și doar cu acordul proprietarului.

CAPITOLUL V

OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA SI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 19. Obligatiile administratorului:

- a) sa predea locuinta in stare normala de folosinta;
- b) sa ia masuri pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta, in exploatare si functionalitate a cladirii pe toata durata inchirierii locuintei;
- c) sa intretina in bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, pavimente, scari exterioare, curti si gradini) precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, sunbsoluri);
- d) sa intretina in bune conditii instalatiile comune proprii cladirii (ascensor, hidrofor, instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, instalatii de incalzire centrala si preparare a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, crematorii, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva, telefonie, etc.);
- e) efectuarea unor controale periodice la adresa imobilului.

ART. 20. Obligatiile chiriasului:

- a) sa foloseasca locuinta potrivit destinatiei si cu buna - credinta;
- b) sa efectueze lucrarile de intretinere, reparatiile sau inlocuirea elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva;
- c) sa repare sau sa inlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc in comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente;
- d) sa asigure curatenia si igienizarea in interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna pe toata durata contractului de inchiriere;
- e) sa predea la mutarea din locuinta administratorului, locuinta in stare de folosinta si curatenie cu obiectele de inventar trecute in procesul verbal de predare- primire intocmit la preluarea locuintei;
- f) sa achite chiria la termenele prevazute in prezentul contract;
- g) sa achite lunar cheltuielile comune catre asociatia de proprietari (sau locatari), pe baza de conventie incheiata intre chirias, administrator/locator si asociatie, astfel cum acestea sunt delimitate de catre asociatie in conditiile legii;
- h) sa achite lunar obligatiile ce-i revin, conform contractelor incheiate cu prestatorii de servicii publice: SC Compania de Apa Oradea, SC Termoficare SA, S.C. Electrocentrale S.A.,telefon, curent electric, alte cheltuieli in conditiile legii;
- i) sa incheie conventia/contractele mentionate la lit. g) si h) in termen de 30 de zile de la data intrarii in vigoare a prezentului contract, si sa faca dovada administratorului in acest sens in termen de 3 luni;
- j) chiriasul este obligat sa constituie un fond de garantie prin deschiderea unui cont de garantii, la o banca comerciala, cont inchis pentru chirias/deschis pentru SC Compania de Apa Oradea, in cazul imobilelor unde nu sunt constituite asociatii de proprietari;
- k) sa faca trimestrial administratorului dovada achitarii obligatiilor asumate in baza contractelor mentionate la literele g) si h);
- l) chiriasul se obliga sa constituie fondul de rulment pentru neplata datoriilor fata de asociatia de proprietari, in cuantumul prevazut de legislatia in vigoare;
- m) sa comunice administratorului, sub sanctiunea rezilierii contractului, orice modificare intervenita ulterior incheierii contractului in ceea ce priveste schimbarea locului de munca, venitul net al familiei, numarul membrilor de familie inscrisi in fisa locativa, in termen de 30 zile de la data producerii modificarii,
- n) sa comunice administratorului, in termen de 30 de zile, orice modificare privind starea civila, datele de identificare, ale titularului si membrilor familiei inscrisi in contract;
- o) in termen de 30 de zile de la incheierea contractului de inchiriere, chiriasul este obligat sa se prezinte la responsabilul cartii de imobil cu copie dupa contractul de inchiriere si actul de identitate a titularului si a membrilor chiriași trecuți în fișa locativă;
- p) să comunice administratorului în prealabil faptul, că va părăsi pe o perioadă determinată locuința, (nu mai mult de 6 luni), fără ca să renunțe la drepturile locative;
- q) să permita accesul reprezentanților administratorului în încinta spațiului locativ pentru efectuarea controalelor periodice;
- r) la mutarea din locuință să predea proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței.

CAPITOLUL VI GARANTII

ART. 21. Constituirea unui depozit de garantie, in contul administratorului. Quantumul garantiei se stabileste la nivelul chiriei calculate pentru o perioada de 3 luni, conform prevederilor legale in vigoare la data incheierii contractului.

Conturile de garantii sunt conturi inchise pentru chiras si deschise pentru administrator pe perioada exercitarii de catre chiras a dreptului de folosinta asupra spatiului locativ care face obiectul prezentului contract.

ART. 22. Depozitul de garantie se restituie intr-un interval de 3 luni, incepand cu data restituirii cheilor de catre chiras sau incepand cu data intocmirii Procesului verbal de predare-primire. Din acest depozit se pot retine, la restituire, sumele datorate proprietarului, sub rezerva justificarii acestora.

ART. 23. Sumele ce pot fi retinute de administrator din depozitul de garantie sunt destinate acoperirii cheltuielilor pentru:

- reparatia sau inlocuirea obiectelor sanitare, precum si pentru lucrarile de constructii care sunt in sarcina chirasului;
- intretinerea curenta si reparatiile lunare la elementele de folosinta comuna care sunt in sarcina chirasului;
- alte servicii realizate in folosul chirasului, de care acesta a beneficiat pe perioada existentei contractului de inchiriere si pe care nu le-a achitat.

ART. 24. La data ridicarii contractului de inchiriere, chirasul va prezenta administratorului, dovada constituirii garantiei.

CAPITOLUL VII DENUNTAREA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

ART. 25. Contractul de inchiriere inceteaza prin denuntarea unilaterala a acestuia de catre chiras inainte de termenul stabilit, cu conditia notificarii prealabile a administratorului in termen de 60 de zile.

ART. 26. Contractul de inchiriere se reziliaza de drept, unilateral, fara punerea in intarziere a chirasului, prin comunicarea de catre proprietar/administrator a declaratiei unilaterale de reziliere, in cazul in care chirasul nu si-a executat una sau mai multe dintre urmatoarele obligatii:

- sa foloseasca spatiile potrivit destinatiei functionale mentionate in Anexa la prezentul contract
- sa efectueze lucrarile de intretinere, reparatii sau inlocuire a elementelor de constructii si instalatii deteriorate pe perioada exercitarii dreptului de folosinta exclusivă
- sa repare sau sa inlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate aflate in folosinta comuna urmare a utilizării necorespunzatoare din culpa locatarului, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau exteriorul cladirii
- sa achite locatorului/administratorului chiria
- să ofere, accesul în imobil, locatorului/administratorului, la data notificată de acesta, în vederea verificării stării imobilului/datelor declarate privind consumul de utilități si/sau a sistării furnizării utilităților în caz de neplată a sumelor ce decurg din folosinta spatiului locativ timp de 3 luni consecutiv sub sanctiunea rezilierii contractului/pierderii dreptului locativ în cazul refuzului nejustificat dupa efectuarea a doua solicitari de acces in scopul mentionat.

ART. 27. Contractul de inchiriere se reziliaza de drept, unilateral, fara punerea in intarziere a chirasului, prin comunicarea de catre proprietar/administrator a declaratiei unilaterale de reziliere **ca urmare a cererii asociatiei de proprietari sau din initiativa administratorului, atunci cand:**

- a) chirasul nu si-a achitat obligatiile ce-i revin din cheltuielile comune si majorarile aferente acestora pe o perioada de 3 luni consecutiv;
- b) in situatia in care chirasul nu constituie fondul de rulment .

ART. 28. Contractul incetează de plin drept:

- a. la data expirarii termenului pentru care a fost incheiat;
- b. la data denuntării acestuia prin notificare emisă de partea care o invocă comunicată celeilalte părți cu 60 de zile anterior datei mentionate;

- c. în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului titularului de contract, dacă niciunul din membrii familiei acestuia înscriși în fișa locativă anexă-parte integrantă a prezentului contract nu au cerut transcrierea acestuia pe numele lor;
- d. la data comunicării către chirias/chirias și persoanele care locuiesc împreună cu acesta, a declarației unilaterale de reziliere a contractului

ART. 29. Ca urmare a rezilierii sau a încetării de drept a prezentului contract, părțile cad de acord să fie repuse în situația anterioară, respectiv:

- Chiriasul/chiriasul și persoanele care locuiesc cu acesta se obligă să predea în termen de 30 de zile de la data comunicării de către proprietar/administrator a declarației unilaterale de reziliere sau a notificării privind încetarea contractului, locuința, în caz de refuz urmând să fie evacuat pe cale administrativă.
- Proprietarul/administratorul să restituie chiriasului suma menționată la art.21 alin.1, în condițiile prevăzute de art.22 din contract

ART.30 Chiriasul este obligat la plata chiriei și a utilităților prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatarului până la acea dată, cu excepția art.28 pct.c.

CAPITOLUL VIII LITIGII

ART. 31. Orice diferend legat de executarea prezentului contract se va rezolva pe cale amiabilă, iar dacă aceasta nu este posibil, de către instanțele judecătorești.

ART. 32. Orice modificare a legislației țării referitoare la locuințele proprietate municipală, la chiriași sau calculul chiriei va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

CAPITOLUL IX ALTE CLAUZE ÎNTRE PĂRȚI

ART. 33. Lucrările de reparații și întreținere care cad în sarcina administratorului se efectuează numai la solicitarea scrisă a chiriasului și în limitele fondurilor disponibile existente în acest sens.

ART. 34. Lucrările de îmbunătățire și sporire a confortului, se efectuează numai cu acordul administratorului. La predarea locuinței de către chirias, acesta nu va putea avea nici o pretenție materială din partea administratorului, pentru lucrările efectuate.

ART. 35. În cazul în care chiriasul solicită cumpărarea locuinței, în condițiile stabilite prin lege, acesta se obligă să achite administratorului valoarea integrală a lucrărilor de reparații și întreținere efectuate, actualizate cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică Bihor, la data plății efective. În caz de neplata a valorii actualizate a lucrărilor de reparații și întreținere, chiriasul nu poate să devină proprietar.

ART. 36. În cazul în care la predarea locuinței ca urmare a încetării contractului la termen, rezilierii contractului, a renunțării la contract de către chiriaș sau a evacuării chiriașului, se constată că starea locuinței s-a deteriorat, altfel decât prin uzură normală, chiriașul se obligă să achite contravaloarea reparațiilor ce trebuie efectuate pentru a aduce locuința la starea inițială. Administratorul poate solicita daune interese pentru stricăciunile provocate în afara restituirii valorii lucrărilor de reparații.

ART. 37. Chiriașul răspunde material, civil sau penal, după caz, de stricăciunile cauzate în incinta imobilului în care se află apartamentul închiriat, precum și de toate stricăciunile cauzate în locuința. Chiriașul răspunde de pagubele cauzate la împrejmuirea imobilului în care se află locuința închiriată, inclusiv pentru stricăciunile cauzate la părțile clădirii folosite în comun cu alți locatari și pentru pagubele cauzate la 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, etc.)

ART. 38. Obiectele cuprinse în inventarul bunurilor din procesul verbal de predare- primire a locuinței, vor fi păstrate în stare bună și predate în această stare la expirarea sau la rezilierea contractului de închiriere. Chiriașul răspunde de predarea în stare bună a locuinței, așa cum a fost preluată. Chiriașul este obligat la plata chiriei și la plata

cheltuielilor de întreținere până la data predării efective (proces verbal de predare primire, predarea cheilor) a locuinței închiriate.

ART. 39. Chiriașul se obligă să permită accesul delegatilor Administrației Imobiliare Oradea, precum și a delegatilor furnizorilor de servicii (SC Compania de Apa Oradea, SC Electrica Furnizare SA, S.C. DISTRIGAZ VEST S.A, Compania de telefonie-cablu TV-internet, etc.) în incinta locuinței în cazul în care se impune acest lucru (verificarea periodică a modului de îngrijire a locuinței, citirea contorului de apă, sistarea apei în caz de neplată, etc.).

ART. 40. (1) Locatarul este obligat să elibereze locuința în termen de 30 de zile de la data expirării termenului contractului dacă locațiunea nu s-a reînnoit, de la data expirării termenului de preaviz în cazul denunțării contractului de închiriere de către locatar sau de la data comunicării declarației unilaterale de reziliere a contractului în cazul rezilierii contractului pentru neexecutarea de către chirias a obligațiilor prevăzute la art.26.

(2) Chiriașul și persoanele care locuiesc împreună cu acesta nu se pot prevala de dispozițiile art.1831 și art.1832 din Codul Civil pentru a se opune evacuării silită întemeiate pe prevederile art.1809 alin.2 și 3 ori pe cele ale art.1816 alin.3 din Codul Civil .

ART. 41. (1) Prezentul contract se încheie cu mențiunea că părțile convin de comun acord ca locatorul/administratorul să actualizeze Fișa de Calcul a chiriei, Anexa nr. II - parte integrantă din prezentul contract, în situația în care , ulterior încheierii, intervin modificări privind suprafețele atribuite în folosință respectiv actualizări ale cuantumului chiriei.

(2) În cazul în care, se constată de către locator, ca unul sau mai mulți membri ai familiei, înscrși în contractul de închiriere, nu mai folosesc locuința, timp de 6 luni, neîntrerupt, aceștia își pierd dreptul locativ urmând a fi radiati, justificat/motivat, din fișa locativă a contractului de închiriere

(3) Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante .

Prezentul contract este înregistrat la organul fiscal competent și constituie titlu executoriu pentru obligația de plată a chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract în conformitate cu dispozițiile art.1798 din Codul Civil și pentru obligația de restituire a locuinței în conformitate cu dispozițiile art.1809 alin.2 și 3 din Codul Civil.

Prezentul contract nr....., s-a întocmit azi, la data de, în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Prezentul contract are _____ anexe parte integrantă reprezentând:_____.

TITULAR AL DREPTULUI DE ADMINISTRARE

ADMINISTRAȚIA IMOBILIARĂ ORADEA

reprezentată prin:

DIRECTOR GENERAL
Cristian Marcel Beltechi

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT
Lucian Popa

DIRECȚIA JURIDICĂ
ȘEF BIROU JURIDIC
Marioara Rosan

ȘEF SERVICIU ADMINISTRARE IMOBILE

Claudia Șandru

Control financiar preventiv

ÎNTOCMIT,
Consilier

CHIRIAS

(nume/prenume)

(semnatura)

Anexa nr. I parte integrantă
a contractului de închiriere
nr..... din

A.

**FIȘA
SUPRAFETEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN:**

municipiul str., **nr....., blocul** , scara
 corpul situată la nivelul (etajul) a) apartamentul încălzirea b) apă curentă c)
 canalizare d) instalația electrică e) construite din materiale inferioare f)

Date privind locuința închiriată

Nr. Crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața (mp)	În folosință exclusivă	În folosință comună
0	1	2	3	4
	TOTAL SUPRAFATA			

..

B.

**Titularul contractului de închiriere și membrii de familie
care locuiesc împreună cu aceasta h)**

Nr. Crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul în raport cu titularul contractului de închiriere i)	Anul nașterii	Locul de muncă	Retribuția tarifară lunară, pensia sau alte venituri
0	1	2	3	4	5

**TITULAR AL DREPTULUI DE ADMINISTRARE,
Cristian Marcel Beltechi
DIRECTOR GENERAL**

CHIRIAS,

-
- a) subsol, etaj, mansardă, alte niveluri;
 - b) Centrală, sobe de gaze, alte mijloace de încălzire;
 - c) În locuință, în clădire, în curte, în stradă
 - d) Idem
 - e) Da sau nu,
 - f) Da sau nu;
 - g) Cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, vestibul, cameră, WC, debara, antreu, tindă, culoar, boxă, magazie, șură, șopron, etc.
 - h) Se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art. 13 din Hotărârea Consiliului Local nr. 15/1998;
 - i) Soț, soție, fiică, precum și părinții soților, întreținuți de acestia (tata, mama, soacra, socru).

Anexa nr. II parte integrantă
a contractului de închiriere
nr..... din

Vizat
CONTROL FINANCIAR PREVENTIV
Dana - Any Purcar

ZONA FISCALĂ

FIȘA DE CALCUL A CHIRIEI LUNARE

pentru locuința deținută de chiriașul

ORADEA, Str....., nr....., bl....., et....., ap.....

Nr. Crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp)	Tarif (lei / mp)	Suma (col.2 x col.3)
0	1	2	3	5
1.	Suprafața locuibilă plătită cu tariful de bază			
2.	Dependințe plătite cu tarif pentru antreu, tindă, verandă, culoar, bucătărie, chicinetă, oficiu, debara, cameră, cameră de baie, WC.			
3.	Dependințe plătite cu tarif pentru terasă, pivniță, boxă, logii, spălătorii, uscătorii.			
4.	Total I (rd. 1 + rd. 2 + rd. 3) Chiria ce se va factura lunar			

Notă:

ÎNTOCMIT

.....

**PROCES – VERBAL
DE PREDARE / PRIMIRE**

A SPAȚIULUI LOCATIV situat în **ORADEA** strada nr....., bl.....,
sc....., et....., ap....., județul **ORADEA**

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr..... din, se încheie
prezentul proces-verbal de predare–primire între Administrația Imobiliară Oradea, prin reprezentantul său
dl. **Cristian Marcel Beltechi** – director general
și

....., în calitate de chirias, care primește în folosința locuința având
încăperile de locuit, dependințele, în folosința exclusivă și comună, așa cum sunt specificate în fișa
suprafetei locative închiriate (anexa A/B la procesul-verbal de predare - primire).

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește locuința sunt următoarele:

a – pereții, dusumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc.)

.....
.....

b – ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorii, drukerele, broaște, jaluzele, cremoane, geamurile, galeriile, etc.).

.....
.....

c – instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplici, tablouri electrice, globurile,
candelabrele, etc.).

.....
.....

d – instalația de încălzire (radiatoare, convertitoare, conducte aparente, sobe, centrala termică proprie, etc.)

.....
.....

e – instalația sanitară (cazan, baie, cadă, dusuri, vase, scaune și capace, wc, bideuri, chiuvete, lavoare, spalatoare, bucătărie,
robinete, etc.)

.....
.....

f – altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, sobe metalice de gătit,
etc.).....

.....

3. Prezentul proces-verbal s-a întocmit astăzi, în dublu exemplar, din care unul a fost predat
chiriasului.

AM PREDAT,
Titular al dreptului de administrare

AM PRIMIT,
Chirias

CONVENȚIE

privind modul de stabilire și repartizare a sumei care privește unitatea individuala nr. _____ din cadrul condominiului situat în Oradea, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____

I. PARTILE:

Art. 1 UAT - Municipiul Oradea prin Administrația Imobiliară Oradea - cu sediul în Oradea, P-ța Unirii nr.1, reprezentată legal prin Cristian - Marcel Beltechi – director general, în calitate de **proprietar/administrator**

_____, identificat prin CNP _____, cu domiciliul în Oradea, str. _____, nr. _____, bl. _____, ap. _____, jud. Bihor, legitimat cu buletin/carte de identitate seria _____ nr. _____, eliberat la data de _____, de _____, în calitate de **chirias/ subconsumator**,

și

Asociația de proprietari _____ – cu sediul în Oradea, str. _____, nr. _____, bl. _____, et _____, identificată prin CIF _____, reprezentată legal prin _____ – **presedinte** și _____ – **administrator**, în calitate de **furnizor**

au convenit la încheierea prezentei convenții după cum urmează:

II. OBIECTUL SI DURATA CONVENȚIEI:

Art.2. (1) Prezenta convenție reglementează modul de stabilire și recuperare al cotei părți de cheltuieli aferente spațiului locativ din fondul de locuințe proprietate municipală situat pe str. _____, nr. _____, bl. _____, ap. _____ reprezentând contravaloarea: utilităților, lucrărilor de întreținere, exploatare și reparație a instalațiilor, serviciilor de igienizare ale părților comune.

Art.3. Prezenta convenție produce efecte pe perioada de valabilitate a Contractului de Inchiriere nr. _____ / _____.

III. MODUL DE CALCUL AL CHELTUIELILOR

Art.4. (1) Stabilirea și comunicarea sumelor menționate la Art.2. cade în sarcina furnizorului și se va efectua în conformitate cu prevederile Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

Art.5. Achitarea sumelor menționate la Art.2. cade în sarcina subconsumatorului în cuantumul și la data comunicate prin afișare de către furnizor.

Art.6. În caz de neplata a sumelor datorate de subconsumator după 90 de zile de la termenul stabilit Furnizorul va notifica proprietarul/administratorul urmând ca acesta să preia obligația de plată a sumelor exclusiv valoarea unor eventuale penalități.

Art.7. Preluarea și decontarea de către proprietar/administrator a sumelor datorate de chirias/subconsumator atrage după sine denunțarea contractului de închiriere nr. _____ / _____ și demararea procedurilor pentru evacuarea titularului și membrilor familiei acestuia.

VI. CLAUZE FINALE

Art.8 Părțile convin ca toate neînțelegerile privind valabilitatea prezentei convenții sau rezultate din interpretarea, executarea ori încetarea acesteia să fie rezolvată pe cale amiabilă. În cazul în care nu este posibilă rezolvarea litigiilor pe cale amiabilă, părțile se vor adresa instanțelor competente;

Art.9 Modificarea prezentei convenții se poate face prin act adițional reprezentand anexă – parte integrantă a Contractului de inchiriere nr. _____ / _____.

Prezenta convenție s-a încheiat în 3(trei) exemplare una pentru fiecare din părți.

**CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI ORADEA
ADMINISTRAȚIA IMOBILIARĂ
ORADEA**

Director general
Cristian – Marcel Beltechi

Director general adjunct
Lucian Popa

Sef Serviciu Administrare Imobile
Claudia Sandru

Control Financiar Preventiv

Sef Serviciu Administrativ
Monitorizare Consumuri
Mihai Oaie

Asociatia de proprietari

CHIRIAS

Nume și prenume

(SEMNATURA)



CONTRACT DE INCHIRIERE

**privind spațiile locative din fondul de locuințe pentru tineri
proprietate privată a Statului Român construite de Agentia Nationala pentru Locuințe**

CAPITOLUL I

PARTILE CONTRACTANTE

ART. 1 PĂRȚILE

1. CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA prin ADMINISTRATIA IMOBILIARA ORADEA, cu sediul in Oradea, P-ta Unirii nr. 1, în calitate de locator/administrator, identificata prin C.I.F. RO 23627620, reprezentată legal prin – **CRISTIAN MARCEL BELTECHI** – director general și **LUCIAN DAN POPA** director general adj., în calitate de locator/ administrator , pe de o parte

și

2., CNP: cu domiciliul in ORADEA, str. nr...., bl., et., sc....., ap....., judet (sector) Bihor, legitimat cu buletin / carte de identitate, seria nr., eliberat la data de, de, în calitate de locatar.

cunoscând prevederile următoarelor acte normative care opereaza în domeniul închirierii locuințelor pentru tineri proprietate privată a Statului Român construite de Agentia Nationala pentru Locuințe,
convin asupra încheierii prezentului contract, în următoarele condiții:

CAPITOLUL II

OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 2. (1) Primul, în calitate de locator/administrator închiriază, iar al doilea, în calitatea de locatar, ia cu chirie spațiul locativ/unitatea individuală din imobilul situat în ORADEA, Str _____, nr. ____, bl. ____, sc. ____, et. ____, ap.____, judet **BIHOR**, având incaperile de locuit, dependintele si alte dotari folosite in exclusivitate sau in comun, specificate in anexa nr. I- parte integranta din prezentul contract.

(2) Întinderea și destinația funcțională a suprafețelor aflate în folosință exclusivă/comună sunt, specificate in Anexa nr. 2- parte integranta din prezentul contract.

ART. 3. (1) Imobilul care face obiectul inchirierii va fi folosit de chiras si familia sa conform destinatiei functionale și ariei/întinderii specificata in Anexa nr. I - parte integranta din prezentul contract. Membrii familiei locatarului prevazuti în fișa locativă au drepturi și obligații egale în ceea ce privește executarea contractului si răspund în solidar la plata chiriei, cheltuielilor de întreținere si a altor obligatii ce decurg din folosinta spatiului locativ.

(2) Imobilul descris la Art.1. se predă in stare de folosinta cu instalatiile si inventarul prevazute in Procesul Verbal de Predare- Primire - Anexa nr. IV parte integranta din prezentul contract.

ART. 4. Termenul de inchiriere este pe o perioadă determinată de _____ ani si _____ luni, cu începere de la data de _____ pana la data de _____. După expirarea perioadei mentionate, prelungirea contractului de închiriere se face succesiv pe perioade de câte 1 an, prin acte adiționale.

CAPITOLUL III

CHIRIA

ART. 5. Pentru folosirea spațiului, locatarul datorează locatorului/administratorului, trimestrial, chirie. Chiria se datorează de la data predării spațiului locativ /încheierii Procesului Verbal de Predare Primire Anexa – parte integrantă a prezentului contract și se sistează începând cu data de întâi a lunii următoare primirii spațiului locativ cu excepția situațiilor prevăzute la Art.9.

ART. 6. Tariful pentru închirierea suprafețelor aflate în folosință exclusivă se stabilește în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 republicată și actualizată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe coroborate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. _____ / _____ fiind de _____ lei/mp, suprafața aflată în folosință exclusivă fiind de: _____ mp. conform Anexei nr. I la prezentul contract.

ART.7.(1) Chiria la data încheierii prezentului contract este în cuantum de _____ lei/trimestru, stabilită prin aplicarea tarifului menționat la Art.6. la suprafețele aflate în folosință exclusivă.

(2) Chiria se facturează trimestrial de către locator/administrator în cea de-a doua lună a fiecărui trimestru pentru trimestrul în curs.

(3) Chiria se actualizează, anual, prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Oradea, în luna Octombrie a anului în curs pentru anul următor conform algoritmul de calcul prevăzut în Legea nr. 152/1998 republicată și actualizată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe coroborate cu prevederile HG nr. 962/2001, actualizată, privind Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

(4) Cuantumul chiriei actualizate se notifică/comunică locatarului în ultima lună a anului în curs pentru anul următor. Actualizarea chiriei în perioada contractuală se realizează de drept după prealabila notificare a locatarului urmând ca sumele stabilite să se stabilească și să se încaseze de locator/administrator începând cu data de întâi a anului următor emiterii notificării.

(5). Chiria se stabilește și achită trimestrial, până la data de: 15 martie, 15 iunie, 15 septembrie, 15 decembrie, a anului în curs. În caz de neplată a chiriei până la termenele menționate locatorul/administratorul va stabili în sarcina locatarului, fără prealabila notificare, majorări de întârziere, în cuantum legal stabilit pentru creanțe fiscale, începând cu ziua imediat următoare scadentei până la data plății sumelor datorate inclusiv. Majorările de întârziere se încasează fără prealabila notificare după stingerea integrală a creanței principale căreia îi sunt aferente.

(6) Chiria se poate achita în numerar la sediul locatorului/administratorului sau prin virament bancar în contul acestuia înscris pe documentele justificative emise pentru stabilirea și individualizarea sumelor.

(7) În caz de neplată a chiriei în termen de 90 de zile calendaristice de la expirării termenului de plată, contractul de închiriere se reziliază de drept, fără prealabilă notificare și fără punere în întârziere, locatorul/administratorul urmând a proceda la recuperarea sumelor datorate și la evacuarea locatorului din spațiul locativ conform reglementărilor legale în vigoare.

ART.8. (1)Pe durata derulării contractului de închiriere chiria se modifică în următoarele situații:

- a. majorarea sau diminuarea suprafețelor aflate în folosință, caz în care se încheie un act adițional la prezentul contract;
- b. schimbarea destinației funcționale a suprafețelor aflate în folosință, caz în care se încheie un act adițional la prezentul contract;
- c. modificări ale tarifului de bază (lei/mp) urmare a actualizării acestuia prin acte normative emise de forurile decizionale competente, caz în care se notifică locatarul conform prevederilor Art.7, alin(4).

ART. 9.(1) În cazul în care contractul încetează locatorul/administratorul va pretinde locatarului sumele ce decurg din folosința imobilului:

- a) până la data eliberării efective a spațiului locativ în cazul încetării contractului de închiriere prin acordul părților;
- b) până la data punerii în executare a hotărârii de evacuare în cazul în care încetarea contractului de închiriere este constatată de instanța judecătorească competentă. La data punerii în executare a hotărârii de evacuare locatarului i se vor aduce la cunoștință sumele pretinse de locator/administrator între data încetării contractului de închiriere și data eliberării efective a spațiului locativ.
- c) până la data eliberării efective a spațiului locativ în cazul în care încetarea contractului de închiriere este notificată prin denunțare de una din părți. La data punerii în executare a hotărârii de evacuare locatarului i se vor aduce la cunoștință sumele pretinse de locator/administrator între data denunțării contractului de închiriere și data eliberării efective a spațiului locativ.

- d) până la data de întâi a lunii următoare efectuării transferului dreptului de proprietate asupra imobilului în cazul în care achită integral pretul de vânzare în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară;
 - e) până la data de întâi a lunii următoare încheierii contractului de vânzare-cumpărare în cazul în care achită în rate pretul de vânzare iar transferul dreptului de proprietate asupra imobilului se efectuează ulterior achitării integrale a acestuia;
- (2) În cazul înstrăinării imobilului responsabilitatea pentru declararea acestuia în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate locatarului/cumpărătorului după data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

CAPITOLUL IV

DREPTURILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA SI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 10. Drepturile locatorului/administratorului:

- a) sa pastreze orice imbunatatiri sau lucrari efectuate de catre locatar, asupra bunului, pe durata inchirierii, locatorul/administratorul neputand fi obligat la despagubiri;
- b) sa solicite locatarului sa readuca bunul inchiriat in starea initiala in cazul in care acesta a efectuat lucrari/modificări constructive fara acordul prealabil a locatorului/administratorului, cu plata de despagubiri pentru orice paguba cauzata bunului de locatar;
- c) sa avizeze favorabil sau nefavorabil, in prealabil, sau ori de cate ori este necesar, propunerile avansate de locatar privind efectuarea de lucrări/modificări constructive asupra imobilului care face obiectul prezentului contract;
- d) să efectueze verificări periodice ale imobilului, in prezenta locatarului;
- e) sa solicite institutiilor abilitate informatii cu privire la datele cu caracter personal ale locatarului în cazul demarării procedurilor de executare silită urmare a nerespectării obligațiilor de plată ce decurg din folosinta imobilului;
- f) să solicite locatarului accesul în imobil în vederea sistării furnizării utilităților în cazul neachitării de către acesta a sumelor ce decurg din folosinta imobilului
- g) să intre în imobil în prezenta unor martori delegati din partea institutiilor abilitate în vederea sistării furnizării utilităților în caz de neplată de către locatar a sumelor ce decurg din folosinta imobilului timp de 3 luni consecutiv.

ART. 11. Drepturile locatarului:

- a. sa utilizeze imobilul in exclusivitate pe perioada derularii prezentului contract cu obligatia de a oferi accesul, locatorului/administratorului, la data notificată de acesta, în vederea verificării stării imobilului/datelor declarate privind consumul de utilități si/sau a sistării furnizării utilităților în caz de neplată a sumelor ce decurg din folosinta spatiului locativ timp de 3 luni consecutiv.
- b. sa efectueze imbunatatirile necesare scopului inchirierii fara sa modifice imobilul sau structura de rezistenta a acestuia conditionat de obtinerea acordului locatorului/administratorului .

CAPITOLUL V

OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA SI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 12. Obligațiile locatorului/administratorului:

- a. sa predea imobilul in stare de folosinta;
- b. sa ia masuri pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta, in exploatare si functionalitate a imobilului pe toata durata prezentului contract;
- c. sa intretina in bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, pavimente, scari exterioare, spatii verzi) precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, holuri, coridoare, subsoluri);

- d. sa intretina in bune conditii instalatiile comune proprii cladirii (instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, instalatii de incalzire centrala si preparare a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva, telefonie, etc.).

ART. 13. Obligatiile locatarului:

- a. sa foloseasca spatiile potrivit destinatiei functionale mentionate în Anexa nr. I la prezentul contract, sub sanctiunea rezilierii contractului/pierderii dreptului locativ ;
- b. sa efectueze lucrarile de intretinere, reparatii sau inlocuire a elementelor de constructii si instalatii deteriorate pe perioada exercitării dreptului de folosinta exclusivă, sub sanctiunea rezilierii contractului/pierderii dreptului locativ;
- c. sa repare sau sa inlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate aflate in folosinta comuna urmare a utilizării necorespunzatoare din culpa locatarului, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau exteriorul cladirii, sub sanctiunea rezilierii contractului/pierderii dreptului locativ; daca persoanele care au produs deteriorarea nu pot fi identificate, sumele alocate de locator/administrator vor fi suportate in cota parte de acesta împreună cu ceilalti coproprietari din imobil care au acces sau folosesc in comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente,;
- d. sa asigure curatenia si igienizarea în interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna pe toata durata contractului de inchiriere, sub sanctiunea rezilierii contractului/pierderii dreptului locativ;
- e. sa predea imobilul locatorului, pe bază de Proces Verbal de Predare – Primire, igienizat si in stare de folosinta cu obligatia plății sumelor ce decurg din folosinta imobilului până la data predării efective a acestuia;
- f. sa achite locatorului/administratorului sumele pretinse ce decurg din folosinta imobilului, sub sanctiunea rezilierii contractului de închiriere în termen de 90 de zile calendaristice de la data scadentei sumelor;
- g. sa incheie cu locatorul/administratorul convenția privind modul de stabilire si plată al utilităților/cheltuielilor comune, sub sanctiunea pierderii dreptului locativ;
- h. să ofere, accesul în imobil, locatorului/administratorului, la data notificată de acesta, în vederea verificării stării imobilului/datelor declarate privind consumul de utilități si/sau a sistării furnizării utilităților în caz de neplată a sumelor ce decurg din folosinta spatiului locativ timp de 3 luni consecutiv sub sanctiunea rezilierii contractului/pierderii dreptului locativ în cazul refuzului nejustificat dupa efectuarea a doua solicitari de acces in scopul mentionat;
- i. sa comunice locatorului în termen de 30 zile de la data producerii modificarii, sub sanctiunea rezilierii contractului/pierderii dreptului locativ, orice modificare intervenita ulterior încheierii contractului in ceea ce privește schimbarea locului de munca, venitul net al familiei, numarul membrilor de familie inscriși în fisa locativa, precum și orice modificare privind starea civilă, datele de identificare ale titularului și/sau ale membrilor familiei înscriși în contract;
- j. să notifice locatorului/administratorului, înainte cu 30 de zile calendaristice, părăsirea imobilului pe o perioadă determinată, (maxim 2 luni pe an sau 10 luni pe toată perioada derulării contractului de închiriere), cu mentinerea dreptului locativ conditionat de notificarea: revenirii în imobil, datelor de identificare si de contact ale persoanelor obligate în solidar la plata sumelor ce decurg din folosinta spatiului locativ aferente acestui interval. Locatorul/administratorul va fi notificat atât în cazul părăsirii imobilului de către titularul de contract cât si de către oricare dintre membrii familiei acestuia sub sanctiunea rezilierii contractului/pierderii dreptului locativ.
- k. să predea locatorului locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;
- l. să își dea acordul, la data încheierii prezentului contract, pentru solicitarea de informatii institutiilor abilitate cu privire la datele cu caracter personal în cazul demarării procedurilor de executare silită urmare a nerespectării obligatiilor de plată ce decurg din folosinta imobilului.

CAPITOLUL VI

GARANTII

ART. 14. (1) Locatarul are obligatia de a indisponibiliza în contul locatorului/administratorului o suma cu titlu de garantie pentru:

- a. acoperirea pierderilor generate de nerespectarea clauzelor contractuale privind folosinta/intretinerea spatiului locativ respectiv onorarea obligatiilor financiare asumate în echivalentul chiriei datorate pentru un trimestru în cuantumul stabilit la data încheierii prezentului contract;

- b. acoperirea pierderilor generate locatorului/administratorului urmare a neachitarii cotei parti ce revine spatiului locativ din totalul cheltuielilor comune stabilite pe imobil în echivalentul sumei determinate în conformitate cu prevederile Legii nr. 230/2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, actualizată(sumele vor fi actualizate si comunicate compartimentului care se ocupa de încheierea contractului prin grija compartimentului de specialitate urmând a fi afisate la adresa imobilului în luna Februarie a fiecărui an).

(2) Sumele mentionate la alin(1) se actualizează/reintegresc:

- a) anual urmare a notificării transmise de locator/administrator privind actualizarea cuantumului chiriei în termen de 90 de zile calendaristice de la data primirii notificării, sub sanctiunea rezilierii contractului/pierderii dreptului locativ;
- b) în cazul prelevării de sume de către locator/administrator în termen de 30 de zile calendaristice de la data primirii notificării sub sanctiunea rezilierii contractului/pierderii dreptului locativ, sub sanctiunea rezilierii contractului/pierderii dreptului locativ.

(2) Indisponibilizarea sumei mentionate la alin(1) se efectuează anterior întocmirii contractului de închiriere, în baza unui înscris emis de locator/administrator, reprezentând o conditie obligatorie pentru încheierea prezentului contract.

(3) În cazul încetării contractului de închiriere si vânzării sau predării imobilului, suma mentionată la alin(1) se restituie locatarului, în termen de 30 de zile calendaristice de la data înregistrării solicitării acestuia la sediul locatorului/administratorului, conditionat de predarea/preluarea imobilului respectiv de plata tuturor obligatiilor ce decurg din folosinta acestuia.

CAPITOLUL VII

DENUNTAREA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

ART. 15. Contractul de inchiriere încetează prin denuntarea unilaterală a acestuia de catre locatar înainte de termenul stabilit, cu conditia notificării prealabile a locatorului/administratorului cu 60 de zile înainte de data mentionată.

ART. 16. Contractul de inchiriere se reziliaza de drept, unilateral, fara punerea in intarziere a chirasului, prin comunicarea de catre proprietar/administrator a declaratiei unilaterale de reziliere, în cazul în care chirasul nu si-a executat una sau mai multe dintre următoarele obligatii:

- sa foloseasca spatiile potrivit destinatiei functionale mentionate în Anexa nr. I la prezentul contract
- sa efectueze lucrarile de intretinere, reparatii sau inlocuire a elementelor de constructii si instalatii deteriorate pe perioada exercitării dreptului de folosinta exclusivă
- sa repare sau sa inlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate aflate in folosinta comuna urmare a utilizării necorespunzatoare din culpa locatarului, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau exteriorul cladirii
- sa achite locatorului/administratorului chiria
- să ofere, accesul în imobil, locatorului/administratorului, la data notificată de acesta, în vederea verificării stării imobilului/datelor declarate privind consumul de utilități si/sau a sistării furnizării utilităților în caz de neplată a sumelor ce decurg din folosinta spatiului locativ timp de 3 luni consecutiv sub sanctiunea rezilierii contractului/pierderii dreptului locativ în cazul refuzului nejustificat dupa efectuarea a doua solicitari de acces in scopul mentionat.

ART. 17. Contractul incetează de plin drept:

- a. la data expirării termenului pentru care a fost încheiat;
- b. la data denunțării acestuia prin notificare emisă de partea care o invocă comunicată celeilalte părți cu 60 de zile anterior datei mentionate;
- c. in termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului titularului de contract, dacă niciunul din membrii familiei acestuia înscrși în fișa locativă anexă-parte integrantă a prezentului contract nu au cerut transcrierea acestuia pe numele lor;
- d. la data comunicării catre chiras/chiras si persoanele care locuiesc impreuna cu acesta, a declaratiei unilaterale de reziliere a contractului.

ART. 18. Ca urmare a rezilierii sau a încetării de drept a prezentului contract, partile cad de acord sa fie repuse în situatia anterioara, respectiv:

- Chiriasul/chiriasul si persoanele care locuiesc cu acesta se obliga sa predea in termen de 30 de zile de la data comunicarii de catre proprietar/administrator a declaratiei unilaterale de reziliere sau a notificarii privind incetarea contractului, locuinta, in caz de refuz urmand sa fie evacuat pe cale administrativa,
- Proprietarul/administratorul sa restituie chiriasului suma mentionata la art.14 alin.1, in conditiile prevazute de art.14 alin.3 din contract

ART.19 Chiriasul este obligat la plata chiriei și a utilităților prevazute în contract pana la data eliberării efective a locuintei, precum si la repararea prejudiciilor de orice natura cauzate locatorului pana la acea data, cu exceptia art.18 pct.c

CAPITOLUL VIII LITIGII

ART. 20. Orice diferend legat de executarea prezentului contract se va rezolva pe cale amiabilă, iar dacă aceasta nu este posibil, de către instanțele judecătorești.

ART. 21. Orice modificare a legislației țării referitoare la locuințele construite din fondurile ANL ,va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

CAPITOLUL IX ALTE CLAUCZE INTRE PARTI

ART. 22. Lucrarile de reparatii si intretinere care cad in sarcina locatorului/administratorului se efectueaza numai la solicitarea scrisa a locatarului si in limitele fondurilor disponibile existente in acest sens.

ART. 23. Lucrarile de imbunatatire si sporire a confortului, se efectueaza numai cu acordul locatorului/administratorului. La predarea locuintei de catre locatar, acesta nu va putea avea nici o pretentie materiala din partea locatorului pentru lucrarile efectuate, fara acordul locatorului.

ART. 24. În cazul în care la predarea locuinței, se constată că starea acesteia s-a deteriorat, altfel decât prin uzură normală, locatorul/administratorul va justifica, pretinde si comunica locatarului sumele datorate pentru aducerea acesteia la starea initială cel din urma obligându-se să achite sumele mentionate.

ART. 25. Locatarul răspunde material, civil sau penal, după caz, de stricăciunile cauzate în incinta imobilului în care se află apartamentul închiriat, precum și de toate stricăciunile cauzate în locuinta. Locatarul răspunde de pagubele cauzate la împrejmuirea imobilului în care se află locuinta închiriată, inclusiv pentru stricăciunile cauzate la părțile clădirii folosite în comun cu alți locatari și pentru pagubele cauzate la 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, alte asemenea)

ART.26. Inventarul bunurilor aferente spatiului locativ face obiectul Procesului Verbal de Predare- Primire Anexa nr. IV parte integrantă din prezentul contract. Bunurile mentionate vor fi întreținute și predate locatorului/administratorului acesta urmând a evalua starea lor în documentul care atesta preluarea.

ART. 27. (1) Locatarul este obligat să elibereze locuința în termen de 30 de zile de la data expirării termenului contractului daca locatiunea nu s-a reînnoit, de la data expirării termenului de preaviz in cazul denuntării contractului de inchiriere de catre locatar sau de la data comunicării declaratiei unilaterale de reziliere a contractului in cazul rezilierii contractului pentru neexecutarea de catre chirias a obligatiilor prevazute la art.16.

(2) Chiriasul si persoanele care locuiesc impreuna cu acesta nu se pot prevala de dispozitiile art1831 si art.1832 din Codul Civil pentru a se opune evacuării silite intemeiate pe prevederile art.1809 alin.2 si 3 ori pe cele ale art.1816 alin.3 din Codul Civil .

ART. 28 (1) Prezentul contract se încheie cu mențiunea că părțile convin de comun acord ca locatorul/administratorul să actualizeze Fișa de Calcul a chiriei, Anexa nr. III - parte integrantă din prezentul contract, în situația în care , ulterior încheierii, intervin modificări privind suprafețele atribuite în folosință respectiv actualizări ale cuantumului chiriei.

(2) In cazul in care, se constata de catre locator, ca unul sau mai multi membri ai familiei, inscrisi in contractul de inchiriere, nu mai folosesc locuinta, timp de 6 luni, neintrerupt, acestia își pierd dreptul locativ urmând a fi radiati, justificat/motivat, din fisa locativa a contractului de inchiriere

(3) Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante cu exceptia situatiei mentionate la art.27.

Prezentul contract este inregistrat la organul fiscal competent si constituie titlu executoriu pentru obligatia de plata a chiriei la termenele si in modalitatile stabilite in contract in conformitate cu dispozitiile art.1798 din Codul Civil si pentru obligatia de restituire a locuintei in conformitate cu dispozitiile art.1809 alin.2 si 3 din Codul Civil.

Prezentul contract nr....., s-a întocmit azi, la data de, in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

Prezentul contract are _____ anexe parte integranta reprezentând:_____.

**LOCATOR/ADMINISTRATOR
MUNICIPIUL ORADEA**

**prin:
AMINISTRAȚIA IMOBILILIARĂ ORADEA
reprezentată prin:**

**DIRECTOR GENERAL
Cristian Marcel Beltechi**

**DIRECTOR GENERAL ADJUNCT
Popa Lucian Dan**

**DIRECTIA JURIDICA
SEF BIROU JURIDIC
Marioara Rosan**

**ȘEF SERVICIU ADMINISTRARE IMOBILE
Claudia Șandru**

Control financiar preventiv

**Întocmit,
CONSILIER**

LOCATAR/titular de contract

(nume/prenume)

(semnatura)

FIȘA
SUPRAFEȚEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN:

municipiul str., **nr....., blocul** , scara
corpul situată la nivelul (etajul) a) apartamentul încălzirea b) apă curentă c)
.... canalizare d) instalația electrică e) construite din materiale inferioare f)

Date privind locuința închiriată

Nr. Crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața (mp)	În folosință exclusivă	În folosință comună
0	1	2	3	4
	TOTAL SUPRAFAȚĂ			

- a) subsol, etaj, mansardă, alte niveluri;
- b) Centrală, sobe de gaze, alte mijloace de încălzire;
- c) În locuință, în clădire, în curte, în stradă
- d) Idem
- e) Da sau nu,
- f) Da sau nu;
- g) Cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, vestibul, cameră, WC, debara, antreu, tindă, culoar, boxă, magazie, șură, șopron, etc.
- h) Se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art. 13 din Hotărârea Consiliului Local nr. 15/1998;
- i) Soț, soție, fiică, precum și părinții soților, întreținuți de acestia (tata, mama, soacra, socru).

LOCATOR/ADMINISTRATOR
reprezentat legal prin :

Cristian Marcel Beltechi
DIRECTOR GENERAL

LOCATAR/titular de contract,

**Titularul contractului de închiriere și membrii de familie
care locuiesc împreună cu aceasta**

Nr. Crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul în raport cu titularul contractului de închiriere i)	Anul nașterii	Locul de muncă	Retribuția tarifară lunară, pensia sau alte venituri
0	1	2	3	4	5

**LOCATOR/ADMINISTRATOR
reprezentat legal prin :**

**Cristian Marcel Beltechi
DIRECTOR GENERAL**

LOCATAR/titular de contract,

Vizat
Control financiar preventiv

ZONA FISCALĂ

FIȘA DE CALCUL A CHIRIEI LUNARE

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Supraf. (mp)	Tarif de bază (lei/m ²)	Coeficient zonă	Chirie (lei)
0	1	2	3	4	5 = 2 x 3 x 4
1.	Suprafata locuibila platita cu tariful de baza				
2.	Dependinte platite cu tarif pentru antreu, tinda, veranda, culoar, bucatarie, chicineta, oficiu, debara, camara, camera de baie, WC				
3.	Dependinte platite cu tarif pentru terasa, pivnita, boxa, logii, spalatorii, uscatorii				
4.	Suprafata garajelor, dotărilor speciale: piscină, saună, seră, cramă și altele asemenea				
5.	Suprafata anexelor gospodărești aferente locuințelor din mediul rural				
6.	Curti si gradini				
7.	Total I (rd.1 – rd 6)				
8.	Tarif de baza pentru suprafata locuibila a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperis Tb redus = col.3, rd.1 (1 – 15%)				
9.	Tarif de baza pentru suprafatetele locuibile ale locuintelor lipsite de instalatii de apa, canal, electricitate sau numai unele dintre acestea Tb redus = col.3, rd.1 (1 – 10%)				
10.	Tarif de baza pentru suprafetele locuibile ale locuintelor construite din materiale de constructii inferioare, cum este paianta Tb redus = col.3, rd.1 (1 – 10%)				
11.	Total II (rd.8 + rd.9 + rd.10)				
12.	Chiria lunara stabilita dupa aplicarea reducerii la tariful de baza (rd.7 – rd.11)				
13.	Total III (rd.12)				
14.	Reduceri ale chiriei lunare conf. art.31, alin. (1) din OUG nr. 40/1999 modificată si actualizată				
15.	Chiria ce se va factura rd.11*3 sau rd.12*3, daca rd.12 ≤ rd.11				

**PROCES – VERBAL
DE PREDARE / PRIMIRE**

A SPAȚIULUI LOCATIV situat în **ORADEA** strada nr....., bl.....,
sc....., et....., ap....., județul **ORADEA**

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr..... din, se încheie
prezentul proces-verbal de predare–primire între Administrația Imobiliară Oradea, prin reprezentantul său
dl. **Cristian Marcel Beltechi** – director general

și

....., în calitate de chirias, care primește în folosința locuința având
încăperile de locuit, dependințele, în folosință exclusivă și comună, așa cum sunt specificate în fișa
suprafetei locative închiriate (anexa A/B la procesul-verbal de predare - primire).

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește locuința sunt următoarele:

a – pereții, dusumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc.)

.....
.....

b – ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorii, dărușurile, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile, etc.).

.....
.....

c – instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplici, tablouri electrice, globurile,
candelabrele, etc.).

.....
.....

d – instalația de încălzire (radiatoare, convertitoare, conducte aparente, sobe, centrala termică proprie, etc.)

.....
.....

e – instalația sanitară (cazan, baie, cadă, dușuri, vase, scaune și capace, wc, bideuri, chiuvete, lăvătoare, spălatoare, bucătărie,
robinete, etc.)

.....
.....

f – altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, sobe metalice de gătit,
etc.).....

.....

3. Prezentul proces-verbal s-a întocmit astăzi, în dublu exemplar, din care unul a fost predat
chiriasului.

AM PREDAT,
Titular al dreptului de administrare

AM PRIMIT,
Chirias