

HOTĂRÂRE

privind aprobarea contractului - cadru pentru închirierea spațiilor cu destinația de locuințe fond de stat, aflate în municipiul Oradea

Analizând Raportul de specialitate, nr. 143488 din 11.04.2019, întocmit de Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Locuințe, Spații Comerciale, privind aprobarea contractului - cadru pentru închirierea spațiilor cu destinația de locuințe fond de stat, aflate în municipiul Oradea,

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al municipiului Oradea nr. 418 din 19.06.2014, prin care s-a aprobat contractul - cadru pentru locuințele fond de stat, aflate în municipiul Oradea,

Ținând cont de modificările intervenite în cadrul legislației în domeniu, respectiv pentru a putea crea raporturi juridice corecte și eficiente între locator și chiriași, care să stabilească drepturile și obligațiile acestora în legătură cu administrarea locuinței, este necesară modificarea de formă și de conținut a contractului de închiriere a spațiilor cu destinația de locuințe fond de stat, aflate în administrarea municipiului Oradea,

Luând în considerare prevederile:

- Legii nr. 114/1996 privind locuințele, republicată și actualizată, cu completările și modificările ulterioare,
- Hotărârii Guvernului nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, actualizată, cu completările și modificările ulterioare,

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

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. „d”, alin. (6) lit. „a”, pct. 17 și art. 45 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată și actualizată,

Consiliului Local al Municipiului Oradea

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă contractul - cadru pentru închirierea spațiilor cu destinația de locuințe fond de stat, aflate în municipiul Oradea, conform Anexei 1, parte integrantă din prezenta Hotărâre.

Art. 2. Se abrogă Hotărârea Consiliului Local al municipiului Oradea, nr. 418 din 19.06.2014, pentru aprobarea contractului - cadru de închiriere pentru spațiile cu destinația de locuințe fond de stat, sociale, de necesitate, de serviciu și de intervenție, aflate în municipiul Oradea.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcția Patrimoniu Imobiliar.

Art. 4. Prezenta Hotărâre se publică pe site-ul instituției www.oradea.ro și se comunică:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Locuințe, Spații Comerciale;
- Direcția Economică
- Se publică în M.O. al jud. Bihor

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Chiană Laurențiu-Alin

Oradea, 17 aprilie 2019

Nr. 346

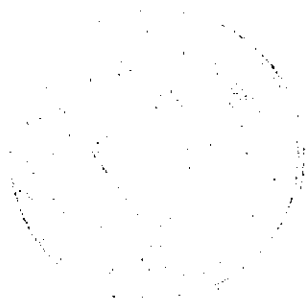
Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

Ionel Vîla





Municipiul Oradea

Direcția Patrimoniu Imobiliar
Serviciul Locuințe, Spații Comerciale
Nr. din

Anexa 1 – parte integrantă la H.C.L. nr. 356 din 17.04.2019

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE pentru suprafețe cu destinație de locuințe fond de stat

CAPITOLUL I PĂRȚILE CONTRACTANTE

ART. 1. Prezentul contract se încheie între:

1. **MUNICIPIUL ORADEA**, cu sediul în Oradea, str. Piața Unirii nr. 1, județul Bihor, având C.I.F. RO35372589, cont IBAN: RO50TREZ076502205X016643 deschis la Trezoreria Oradea, reprezentat legal prin, în calitate de ADMINISTRATOR/LOCATOR, pe de o parte

și

2., CNP, cu domiciliul în, str., nr., bl., sc., ap., județ (sector), legitimat/ă cu carte de identitate/buletin de identitate/carte de identitate provizorie, seria nr., eliberat/ă la data de, de, în calitate de CHIRIAȘ/LOCATAR.

ART. 2. Părțile, cunoscând prevederile legale în domeniul închirierii locuințelor, convin asupra încheierii prezentului contract.

CAPITOLUL II DEFINIȚII

ART. 3. Termenii din prezentul contract au următoarele semnificații:

1. Contractul de închiriere/locățiune - contractul prin care o parte, numită locatar, se obligă să asigure celeilalte părți, numite chiriaș/locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie.
2. Chiria - constă într-o sumă de bani, stabilită prin aplicarea dispozițiilor legale în materie, plata ei căzând în sarcina locatarului la termenele și în condițiile stabilite de prezentul contract.
3. Locuința - construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.
4. Membrii de familie - prin familie, în sensul prezentului contract, se înțelege soțul, soția, copiii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună.
5. Punerea în întârziere de drept - în cazul prezentului contract de închiriere, simpla împlinire a termenului stabilit pentru executare ori ajungerea la scadență a unei obligații, au ca și consecință faptul că debitorul este considerat ca fiind de drept pus în întârziere cu privire la executarea respectivei obligații.
6. Lucrări de întreținere și reparații cu caracter curent - obligația efectuării lor se află în sarcina locatarului, acestea fiind caracterizate prin eforturi financiare relativ scăzute din partea chiriașului și rezultând de regulă din folosința obișnuită a bunului. Așadar acestea reprezintă lucrări de mică amploare, care nu necesită emiterea unei autorizații de construcție. Fără a ne limita la acestea, reprezintă lucrări de întreținere și reparații cu caracter curent, următoarele:

A. Lucrări din interiorul locuinței și la părțile de folosință comună:

- La partea de construcții: refacerea treptelor, zugrăveli; vopsitorii la pereți și tavane (dacă au existat); curățirea sobelor; înlocuirea geamurilor sparte; chituirea geamurilor; repararea și înlocuirea afișelor, cutiilor pentru corespondență, mobilierului din dotarea locuinței, jardinierei și bățătoarelor de covoare; rașchetarea și curățirea parchetului; repararea prin lipire a pardoselilor din materiale plastice; curățirea coșurilor de fum; curățirea canalelor pentru evacuarea gunoaielor; curățirea platformelor de gunoi; curățirea jgheaburilor; curățirea burlanelor, inclusiv a teraselor și iluminatoarelor pe timp de primăvară, vară și toamnă de frunze și alte depuneri, iar iarna de zăpadă; protejarea teraselor sau acoperișurilor ca urmare a montării antenelor individuale de radio și televiziune.
- La partea de încălzire centrală: întărirea brățărilor și consolelor existente pentru conducte și radiatoare; curățirea injectoarelor și arzătoarelor; ungerea părților mobile de motoare și mecanisme; curățirea rezervoarelor de combustibil pentru îndepărtarea reziduurilor; desfundarea conductelor de alimentare cu combustibil; revizuirea robinetilor de dublu reglaj; aerisirea și reglajul periodic al instalațiilor de încălzire.

- La partea de instalații sanitare: repararea și înlocuirea sifoanelor de scurgere de la obiectele sanitare; desfundarea sifoanelor de scurgere și a canalizării până la căminul de racordare de la ieșirea din clădire; curățirea căminelor de racordare de gunoale și depuneri; repararea sau înlocuirea portprosopului, portsăpunului, porthârtiei, etajerei și oglinzii; vidanjarea haznalelor.
- La partea de instalații electrice: înlocuirea globurilor; repararea sau înlocuirea butoanelor de sonerie.
- La instalația de ascensor: înlocuirea geamurilor, globurilor, becurilor, oglinzilor și a covoarelor din material plastic din cabine.
- La instalația de gaze: curățirea dispozitivelor de ardere; șlefuirea și ajustarea robinetilor cu cană pentru gaze; revopsirea conductelor aparente; întărirea brățarilor și consolelor acestora.

B. Lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire la elementele de construcții și instalații din interiorul locuinței, de la părțile de folosință comună ale clădirii precum și de la anexele acesteia, pe toată durata de serviciu normată a elementelor respective astfel:

- La partea de construcții: vopsitorii la tâmplărie; repararea și înlocuirea feroneriei la tâmplăria interioară și exterioară de la uși și ferestre; repararea și înlocuirea jaluzelelor și a chingilor; repararea tencuielilor interioare în jurul tocurilor de la uși și ferestre; fixarea garniturilor metalice la sobe; repararea sobelor și a mașinilor de gătit; fixarea sau înlocuirea plăcilor de faianță, mozaic, lemn etc. din placajele pereților interiori.
 - La partea de încălzire centrală: vopsirea conductelor aparente și a radiatoarelor.
 - La partea de instalații sanitare: repararea și înlocuirea robinetilor și a bateriilor de tot felul la chiuvete, băi etc.; vopsirea conductelor aparente; repararea sau înlocuirea scaunului cu capac de la vasele WC; repararea cazanului de baie și înlocuirea burlanelor.
 - La partea de instalații electrice: repararea sau înlocuirea fasungurilor, întrerupătoarelor, comutatoarelor, prizei, siguranțelor fuzibile sau automate, automatelor de scară.
7. Lucrări (reparații) necesare - acestea se află conform Noului Cod Civil în sarcina administratorului/locatorului și sunt acele lucrări în lipsa cărora imobilul obiect al locațiunii ar pieri ori s-ar deteriora.
 8. Îmbunătățirile - sunt înțelese ca fiind acele lucrări autonome sau adăugate (utile sau voluptuare) așa cum sunt ele definite de Noul Cod Civil, fiind efectuate de către locatar pentru sporirea confortului și valorii economice a locuinței precum și pentru simpla plăcere a acestuia.
 9. Părăsirea locuinței - acțiunea sau inacțiunea din care rezultă existența unor indicii temeinice privind intenția neechivocă a chiriașului de a renunța în mod definitiv la exercitarea drepturilor sale asupra imobilului.
 10. Neuzul - neexercitarea folosinței imobilului în mod neîntrerupt de către titular, precum și de membrii chiriași trecuți în fișa locativă, timp de 6 luni calendaristice, consecutive.

CAPITOLUL III

OBIECTUL ȘI DURATA ÎNCHIRIERII

ART. 4. Primul, în calitate de titular al dreptului de administrare închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din, str., nr., bl., sc., et., ap., județ, având încăperile de locuit, dependințele și alte dotări folosite în exclusivitate sau în comun, specificate în anexa nr. II - parte integrantă din prezentul contract.

- Art. 5.** (1) Membrii de familie ai chiriașului trecuți în fișa locativă (anexa nr. III) au aceleași drepturi și obligații în legătură cu executarea contractului de locațiune ca și chiriașul menționat expres ca titular în contract, fiind ținuti să răspundă în solidar cu privire la oricare dintre obligațiile izvorâte din acesta.
- (2) La fel, persoanele care fără a fi trecute în fișa locativă, locuiesc în fapt cu chiriașul în baza acordului exprimat de administrator, sunt ținute să răspundă în solidar cu titularul contractului de închiriere, pe durata folosinței exercitate în mod efectiv, pentru toate obligațiile din contract.
- (3) Acordul administratorului privind folosirea locuinței de către alte persoane, care în fapt nu sunt înscrise în fișa locativă dar locuiesc și gospodăresc cu chiriașul, poate fi exprimat prin îndeplinirea cumulativă a două condiții care constă în solicitarea scrisă depusă de chiriaș în prealabil, însoțită de declarația autentică notarială semnată de chiriaș. Declarația autentică notarială va identifica și individualiza în mod concret fiecare din acele persoane pentru care se solicită acordul administratorului de a folosi bunul în aceleași condiții ca și chiriașul.
- (4) În măsura în care chiriașul nu își îndeplinește obligația stipulată în alineatul de mai sus, locatorul/administratorul are posibilitatea de a cere în instanță rezilierea și evacuarea chiriașului alături de orice persoană care locuiește în imobilul închiriat.

ART. 6. Termenul de închiriere este pe o perioadă determinată de, cu începere de la data de până la data de

ART. 7. Locuința descrisă la art. 4, se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare - primire (anexa nr. I), încheiat între părțile contractante, care face parte integrantă din prezentul contract.

ART. 8. (1) Contractul încetează în mod normal prin expirarea termenului prevăzut de către părți.

- (2) După acest moment contractul poate fi reînnoit de către părți printr-o nouă manifestare de voință și prin respectarea în totalitate a condițiilor prevăzute de actele normative la acel moment.
- (3) Oricare dintre părți are posibilitatea de a-și manifesta intenția de a reînnoi/de a nu reînnoi contractul printr-o cerere/înștiințare scrisă, datată, semnată și înregistrată la sediul locatorului. Părțile își vor comunica manifestarea de voință prin orice mijloace care asigură transmiterea textului și confirmarea primirii acestuia.
- (4) Manifestarea intenției de a reînnoi/de a nu reînnoi contractul trebuie exprimată de locatar/locator cu cel puțin 45 de zile înaintea expirării contractului, cealaltă parte având obligația de a răspunde în termen de 30 de zile de la data comunicării intenției.
- (5) Simpla intenție de a prelungi contractul manifestată printr-o notificare scrisă nu instituie niciun fel de obligație în patrimoniul părții căreia îi este adresată, aceasta fiind liberă să decidă conform intereselor sale.

CAPITOLUL IV CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI

ART. 9. Pentru folosirea spațiului, chiriașul datorează administratorului, trimestrial, chirie, începând cu data de 1 (intâi) a lunii următoare încheierii prezentului contract de închiriere, respectiv.....
Chiria se datorează până la data eliberării efective a imobilului închiriat.

ART. 10. Chiria se stabilește și se actualizează în conformitate cu prevederile legale în materie.

- ART. 11.** (1) Chiria la data încheierii prezentului contract este în cuantum de lei/ trimestru, calculată conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 și Hotărârii Guvernului nr. 310/2007 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinație de locuințe, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Chiria se facturează trimestrial de către administrator în prima sau a doua lună din trimestru, pentru trimestrul în curs.
 - (3) Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaș de la plata chiriei datorate urmare a folosinței spațiului locativ menționat la art. 4.
 - (4) 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.

- ART. 12.** (1) Chiria se achită trimestrial, până în data de 15 a ultimei luni din trimestru, dată la care factura devine scadentă. În caz de neplată a chiriei se vor percepe, majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit de legislație obligațiilor fiscale datorate bugetelor locale, începând cu prima zi următoare scadenței și până la data plății inclusiv.
- (2) Simpla împlinire a termenului prevăzut în contract pentru executarea obligației de plată a chiriei de către debitor face ca acesta să se afle de drept în întârziere în conformitate cu art. 1523 Noul Cod Civil.
 - (3) Fiind de drept în întârziere, creditorul are opțiunea de a alege oricare dintre remediile prevăzute de Noul Cod Civil, fără a mai fi necesară notificarea debitorului privind executarea obligației.
 - (4) Prezentul contract încheiat sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și prin modalitățile stabilite prin clauzele de mai sus, în conformitate cu prevederile art. 1798 din Noul Cod Civil.

ART. 13. Neplata chiriei la scadență atrage după sine posibilitatea recurgerii creditorului la oricare dintre remediile prevăzute de Noul Cod Civil în cazul neexecutării obligațiilor de plată de către chiriaș, respectiv:

1. Executare silită,
2. Executare prin echivalent,
3. Reziliere sau reducerea prestațiilor,
4. Orice alt mijloc prevăzut de lege pentru realizarea dreptului său.

ART. 14. Plata chiriei se poate efectua:

- în numerar / cu cardul la casieria Primăriei Municipiului Oradea, aflată în str. Piața Unirii, nr. 1, în Centrul de relații cu publicul (Piramidă);
- prin virament bancar în contul Municipiului Oradea, având C.I.F. RO35372589, CONT: RO50TREZ076502205X016643 - deschis la Trezoreria Oradea;
- în unitățile CEC Bank din municipiul Oradea;
- prin utilizarea platformei online www.oradea.ro;
- prin mandat poștal.

- ART. 15.** (1) Pe perioada exercitării dreptului de folosință asupra spațiului locativ, așa cum este acesta identificat în prezentul contract, titularul contractului de închiriere este scutit de la plata chiriei în cazul în care posedă un certificat de încadrare în grad de handicap grav valabil, depus și înregistrat la sediul locatorului/administratorului. Scutirea de la plata chiriei se acordă și în situația în care oricare dintre membrii de familie, așa cum sunt definiți aceștia în prezentul contract, deține un certificat de încadrare în grad de handicap grav valabil, depus și înregistrat la sediul locatorului/administratorului.
- (2) În situația în care titularul contractului de închiriere ori membrii familiei acestuia sau reprezentantul legal, au în îngrijire un copil cu handicap grav ori un adult cu handicap grav, beneficiază de scutire de la plata chiriei, pe perioada acordării îngrijirii.
- (3) Beneficiază de prevederile art. 15 alin. (1) și (2) din prezentul contract și adultul cu handicap accentuat.
- (4) În cazul expirării termenului de valabilitate a certificatului de handicap grav/accentuat acordat cu caracter temporar, titularul contractului de închiriere sau oricare din membrii de familie ai acestuia respectiv reprezentantul legal, au obligația de a depune și înregistra la sediul locatorului/administratorului, în termen de 20 de zile calendaristice de la data expirării, un nou certificat de încadrare în grad de handicap valabil. În caz contrar, chiriașii vor fi obligați la plata chiriei în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 40/1999 actualizată precum și cu orice alte dispoziții legale aplicabile în vigoare, de la data expirării ultimului certificat de încadrare în grad de handicap până la data depunerii unui nou certificat de încadrare în grad de handicap valabil.
- (5) Efectele art. 30, alin. (3), pct. 1 din Capitolul VIII din prezentul contract se suspendă pe perioada valabilității certificatului de încadrare într-un grad de handicap.

ART. 16. Pe durata derulării contractului chiria se poate modifica în următoarele situații:

1. modificări la nivelul veniturilor nete realizate lunar de titularul contractului și membrii familiei acestuia înscrși în contract, inclusiv de către persoanele care folosesc imobilul cu acordul administratorului;
2. modificări ale nivelului salariului mediu net pe economie comunicat trimestrial de Institutul Național de Statistică;
3. modificări în suprafața utilă a locuinței închiriate;
4. modificări ale cuantumului chiriei prin acte normative emise de către autoritățile legislative, atât cele de la nivel central cât și cele de la nivel local;
5. modificări ale tarifului de bază (lei/mp) ca urmare a actualizării acestuia conform actelor normative emise în acest sens;
6. încadrarea titularului contractului sau a unuia dintre membrii familiei acestuia – înscrși în contract, într-un grad de handicap grav sau accentuat.

ART. 17. Orice modificare a nivelului chiriei ca urmare a modificărilor intervenite la articolul precedent, operează în baza legii, fără o prealabilă înștiințare din partea administratorului.

ART. 18. Chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

ART. 19. Chiriașul este obligat să aducă la cunoștința administratorului, în termen de 30 de zile, o modificare privind schimbarea locului de muncă, a venitului net lunar realizat de titularul contractului, membrii familiei acestuia înscrși în contract, inclusiv de către persoanele care folosesc imobilul cu acordul administratorului, de natură să determine modificarea cuantumului chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului.

CAPITOLUL V

DREPTURILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 20. Drepturile administratorului/locatorului:

- a) să păstreze orice îmbunătățiri, înțelese ca lucrări autonome sau lucrări adăugate (utile sau voluptuare) efectuate pe durata închirierii, fără a putea fi obligat la plata unor despăgubiri;
- b) în cazul în care locatorul nu dorește să păstreze lucrările de îmbunătățire a imobilului, efectuate fără acordul său, acesta poate alege să ceară locatorului aducerea bunului în starea inițială precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către 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 verifice imobilul ori de câte ori este nevoie, în prezența chiriașului, conform programării periodice comunicate în prealabil chiriașului, verificare concretizată prin înregistrare pe suport magnetic și prin

încheierea unui proces verbal. Reprezentantul administratorului are posibilitatea de a consemna în procesul verbal încheiat și declarațiile vecinilor;

- e) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale chirieșului, iar în cazul în care constată neachitarea acestor sume, locatorul are dreptul de a efectua plata în numele și pe seama locatarului, reținând suma necesară din fondul de garanție constituit conform prezentului contract.

ART. 21. Drepturile chirieșului:

- a) să exercite o folosință liniștită și utilă a bunului pe toată perioada derulării contractului;
b) să folosească bunul potrivit destinației stabilite de părți.

CAPITOLUL VI

OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 22. Obligațiile administratorului:

- a) să predea locatarului bunul dat în locațiune;
b) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii;
c) să asigure locatarului liniștită și utilă folosință a bunului pe tot timpul locațiunii.

ART. 23. Obligațiile chirieșului:

- a) să ia în primire bunul și să folosească locuința închiriată doar în interesul său, al persoanelor înscrise în fișa locativă anexă la contract și eventual al persoanelor care folosesc imobilul cu acordul administratorului;
b) să folosească locuința închiriată potrivit destinației stabilite de părți și cu bună-credință; în folosința bunului să dea dovadă de prudență, diligență și un comportament demn de un bun proprietar;
c) să nu subînchirieze locuința și să nu cedeze folosința acesteia în nicio situație;
d) să efectueze lucrările de întreținere și reparații cu caracter curent și să înlocuiască elementele de construcții/instalații din folosința exclusivă ce se subsumează noțiunii de întreținere curentă, fără a avea nicio pretenție financiară din partea locatorului;
e) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a culpei sale din cauza folosirii necorespunzătoare, indiferent dacă acestea se află în interiorul respectiv exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate conform dispozițiilor legale în vigoare;
f) să păstreze și să asigure un nivel decent al curățeniei și igienei în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
g) la momentul încetării din orice motive a contractului, să predea locuința administratorului/ locatorului, în stare de folosință și curățenie, cu obiectele de inventar descrise în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;
h) să achite chiria la termenele prevăzute în prezentul contract;
i) să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociației de proprietari din care face parte, cota de contribuție ce îi revine la cheltuielile acelei asociații, inclusiv cele aferente fondurilor din asociație (ex. fondul de reparații); plata acestor cheltuieli se va face la asociația de proprietari a blocului, la termenele stabilite de legile speciale;
j) să facă dovada către administrator a încheierii contractelor cu prestatorii de servicii (S.C. Compania de Apă Oradea S.A., S.C. Termoficare S.A., S.C. Electrocentrale S.A., curent electric etc.) în termen de 60 de zile de la data semnării contractului de închiriere;
k) să achite lunar obligațiile ce-i revin, conform contractelor încheiate cu prestatorii de servicii: S.C. Compania de Apă Oradea S.A., S.C. Termoficare S.A., S.C. Electrocentrale S.A., curent electric, telefon, alte cheltuieli, în condițiile legii;
l) să facă dovada lunar administratorului a achitării obligațiilor asumate în baza contractelor menționate la lit. k);
m) să facă dovada lunar administratorului cu privire la plata cheltuielilor comune către asociația de proprietari;
n) să constituie fondul de rulment pentru neplata datoriilor față de asociația de proprietari, în cuantumul prevăzut de legislația în vigoare;
o) să comunice administratorului, sub sancțiunea rezilierii contractului, orice modificare intervenită ulterior încheierii contractului în ceea ce privește schimbarea locului de muncă (al tuturor persoanelor înscrise în fișa locativă, inclusiv persoanele care folosesc imobilul cu acordul administratorului), venitul net al titularului contractului, al membrilor familiei acestuia înscrși în contract, inclusiv al persoanelor care folosesc imobilul cu acordul administratorului, numărul persoanelor înscrise în fișa locativă, în termen de 30 zile de la data producerii modificării;
p) să comunice administratorului, în termen de 30 de zile, orice modificare privind starea civilă, datele de identificare ale titularului și membrilor de familie care locuiesc cu acesta înscrși în fișa locativă precum și al persoanelor care folosesc imobilul cu acordul administratorului;

- q) să comunice locatarului, în termen de 30 de zile calendaristice de la data producerii modificării, situația locativă, inclusiv dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau coproprietate de către titularul contractului de închiriere sau de către oricare dintre membrii familiei cuprinși în fișa locativă;
- r) să se prezinte la responsabilul cărții de imobil cu copie după contractul de închiriere și actele de identitate al titularului și ale membrilor chiriași trecuți în fișa locativă, în termen de 30 de zile de la încheierea contractului de închiriere;
- s) să notifice locatarului/administratorului, înainte cu 30 de zile calendaristice, părăsirea imobilului pe o perioadă determinată (maxim 6 luni pe an), cu menținerea dreptului locativ condiționat de notificarea revenirii în imobil; în cazul părăsirii imobilului atât de chiriaș cât și de către membrii de familie trecuți în fișa locativă, titularul contractului de închiriere are obligația de a comunica datele de contact ale unei persoane care va aduce la îndeplinire obligațiile contractuale curente;
- t) să permită accesul reprezentanților administratorului în incinta spațiului locativ ori de câte ori locuința închiriată este programată pentru verificarea periodică.

CAPITOLUL VII GARANȚII

- ART. 24. (1)** Chiriașul se obligă să constituie un fond de garanție în contul administratorului. Cuantumul garanției se stabilește la nivelul chiriei calculate pentru o perioadă de 3 luni conform prevederilor legale la data încheierii contractului.
- (2) Conturile de garanții sunt conturi închise pentru chiriaș și deschise pentru administrator pe perioada exercitării de către chiriaș a dreptului de folosință asupra spațiului locativ care este obiectul prezentului contract.
- (3) Garanția se constituie în numerar/cu cardul la casieria Primăriei Municipiului Oradea, aflată în Piața Unirii nr. 1, în Centrul de relații cu publicul ori prin virament bancar în contul Primăriei Municipiului Oradea, CIF 4230487, cont IBAN RO02TREZ0765006XXX000160 deschis la Trezoreria Oradea.

ART. 25. Sumele ce pot fi reținute de administrator din depozitul de garanție sunt destinate acoperirii cheltuielilor pentru:

1. neplata obligațiilor ce-i revin din cheltuielile comune și majorările de întârziere aferente acestora;
2. constituirea fondului de rulment așa cum se prevede în Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
3. reparațiile de întreținere curentă care conform Noului Cod Civil sunt în sarcina locatarului;
4. alte servicii realizate în folosul chiriașului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat.

- ART. 26. (1)** Dovada constituirii fondului de garanție trebuie făcută la momentul semnării contractului de către părți sau cel mai târziu în termen de 15 zile de la momentul încheierii contractului de închiriere.
- (2) Sancțiunea pentru nerespectarea obligației de constituire a fondului de garanție o reprezintă rezilierea contractului de locațiune.
- (3) În cazul efectuării de către locatar a unor plăți din fondul de garanție, care potrivit contractului și legii ar fi trebuit suportate de locatar ori în cazul modificării nivelului chiriei, locatarul va completa garanția până la concurența valorii prevăzute la art. 24 alin. (1), în termen de 15 zile de la data înștiințării lui de către locatar, sub sancțiunea rezilierii contractului.

ART. 27. Depozitul de garanție se restituie la încetarea contractului pe bază de cerere, într-un termen de 3 luni care începe să curgă de la data depunerii cererii de restituire.

CAPITOLUL VIII MODURILE DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI

ART. 28. Expirarea contractului

- (1) Contractul de locațiune încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți.
- (2) În privința obligației de restituire a bunului dat în locațiune, contractul încheiat pe durată determinată și constatat prin înscris sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal constituie, în condițiile legii, titlu executoriu la expirarea termenului contractual.
- (3) Chiriașul este obligat să restituie locuința în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractual, dacă părțile nu au convenit reînnoirea locațiunii.
- (4) Chiriașul este de drept în întârziere cu privire la executarea obligației de restituire a bunului de la momentul expirării termenului de 30 de zile prevăzut mai sus.

ART. 29. Denunțare unilaterală

- (1) Contractul de închiriere încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia de către chiriaș, înainte de termenul stabilit, cu condiția notificării prealabile a administratorului/locatorului în termen de 60 de zile.
- (2) Nerespectarea termenului de preaviz de 60 de zile de către locatar, atrage după sine pierderea garanției instituite prin contract în favoarea locatorului/administratorului.
- (3) Prezentul contract încetează de asemenea și prin denunțarea unilaterală a acestuia de către locator, doar în vederea satisfacerii nevoilor locative proprii, înainte de termenul stabilit, în acest sens fiind acordat un preaviz de 60 de zile în favoarea locatarului.
- (4) Contractul încetează de plin drept cu respectarea unui termen de preaviz, de cel puțin 60 de zile, stabilit prin notificarea/inștiințarea emisă de către locator/administrator, în situația în care interesele publice, cerințele urbanistice sau orice fel de lucrări de utilitate publică impun eliberarea spațiului. Locatarul se află de drept în întârziere cu privire la eliberarea spațiului locativ de la momentul expirării termenului de preaviz. În măsura în care eliberarea spațiului nu se va face în mod voluntar, locatorul/administratorul va utiliza toate mijloacele legale în vederea soluționării situației.

ART. 30. Pact comisoriu

- (1) Părțile convin ca rezilierea de plin drept a contractului de închiriere să se producă fără nici o intervenție din partea instanței de judecată, temeiul rezilierii automate nemaifiind hotărârea instanței de judecată, ci chiar voința expresă a părților manifestată prin semnarea prezentului contract. Acest mod de încetare a contractului este preferat de părți ca urmare a acordului liber consimțit și exprimat în cunoștință de cauză.
- (2) Locatarul este pus de drept în întârziere cu privire la orice încălcare a obligațiilor contractuale astfel:
 1. cu privire la executarea obligațiilor de a face, punerea în întârziere operează automat din primul moment în care obligația nu mai putea să fie executată;
 2. în ce privește obligațiile de a nu face, punerea de drept în întârziere operează automat chiar din momentul exercitării unei conduite contrare;
 3. privitor la obligațiile de a da, punerea în întârziere de drept operează automat la momentul ajungerii la scadență a fiecărei obligații în parte.
- (3) Pactul comisoriu va opera de plin drept, doar în următoarele cazuri:
 1. chiriașul nu a achitat chiria și majorările de întârziere aferente;
 2. chiriașul a subînchiriat locuința sau a cedat folosința imobilului închiriat;
 3. chiriașul nu comunică administratorului modificările prevăzute la art. 23 lit o) în termenul stabilit;
 4. chiriașul nu a făcut dovada încheierii contractelor de la art. 23 lit. j) administratorului în termen de 60 de zile de la momentul semnării contractului de închiriere;
 5. chiriașul nu constituie sau nu completează depozitul de garanție în condițiile art. 24 și 26;

ART. 31. Rezilierea judecătorească a contractului

La solicitarea administratorului/locatorului, contractul de închiriere poate fi reziliat de către instanță în următoarele cazuri:

1. chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora;
2. chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
3. s-a constatat neuzul ori părăsirea locuinței, așa cum sunt acestea definite la art. 3 pct. 9 și pct. 10 din prezentul contract;
4. chiriașul nu a efectuat lucrările de întreținere, reparații și igienizare, care cad în sarcina acestuia potrivit prezentului contract;
5. chiriașul a modificat destinația locuinței ce face obiectul prezentului contract;
6. chiriașul nu face lunar administratorului dovada îndeplinirii obligațiilor asumate către furnizori conform art. 23 lit. k), respectiv dovada îndeplinirii obligațiilor către asociația de proprietari conform art. 23 lit i) și m);
7. chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune și majorările aferente acestora;
8. chiriașul nu constituie fondul de rulment menționat la art. 23 lit. n);
9. chiriașul nu-și îndeplinește orice alte obligații prevăzute la art. 23.

ART. 32. Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului se face în baza unui titlu executoriu reprezentat fie de o hotărâre judecătorească, fie de contractul de închiriere înregistrat la organul fiscal, după caz. Chiriașul este obligat la plata chiriei până la data eliberării efective a imobilului închiriat. De asemenea, chiriașul este obligat la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la data efectivă a eliberării imobilului.

ART. 33. Contractul încetează să își producă orice fel de efecte în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului, dacă ascendenții și descendenții care sunt trecuți în fișa locativă și care au locuit efectiv împreună cu chiriașul, nu au optat pentru continuarea contractului.

ART. 34. Prezentul contract încetează să își producă orice fel de efecte în condițiile convenite de părți, cuprinse într-un acord de stingere a locațiunii, încheiat în formă scrisă între acestea.

CAPITOLUL IX LITIGII

ART. 35. Orice diferend legat de executarea prezentului contract se va rezolva pe cale amiabilă, iar dacă aceasta nu este posibil, de către instanțele judecătorești.

ART. 36. Orice modificare a legislației referitoare la locuințele proprietate de stat, la chiriași sau calculul chiriei va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

CAPITOLUL X ALTE CLAUZE ÎNTRE PĂRȚI

ART. 37. Lucrările de reparații și întreținere care cad în sarcina administratorului se efectuează numai la solicitarea scrisă a chiriașului și în limitele fondurilor disponibile existente în acest sens.

ART. 38. (1) Lucrările de îmbunătățire și sporire a confortului, se efectuează numai cu acordul administratorului. La predarea locuinței de către chiriaș, acesta nu va putea avea nici o pretenție materială din partea administratorului, pentru lucrările efectuate.

(2) În cazul îmbunătățirilor aduse bunului de către chiriaș, administratorul/proprietarul poate să-i ceară acestuia fie aducerea bunului în starea inițială precum și plata de despăgubiri pentru pagubă care ar fi fost cauzată bunului de către locatar, fie păstrarea lucrărilor adăugate și autonome efectuate asupra bunului. În niciuna dintre cele două situații menționate anterior, locatorul nu poate să fie obligat la plata de despăgubiri.

(3) Locatarul nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenție asupra locuinței.

ART. 39. (1) În cazul în care la predarea locuinței, ca urmare a încetării contractului indiferent de modalitatea concretă în care s-a realizat aceasta, se constată că starea locuinței s-a deteriorat, altfel decât prin uzură normală, chiriașul, membrii de familie trecuți în fișa locativă, inclusiv persoanele care folosesc bunul cu acordul administratorului se obligă să achite contravaloarea reparațiilor ce trebuiesc efectuate pentru a aduce locuința la starea inițială.

(2) Pe lângă restituirea valorii lucrărilor de reparații, administratorul poate solicita și daune interese pentru stricăciunile provocate din culpa titularului contractului, a membrilor trecuți în fișa locativă ori a persoanelor care folosesc imobilul cu acordul administratorului.

ART. 40. Chiriașul, membrii de familie înscrși în fișa locativă precum și persoanele care folosesc imobilul cu acordul administratorului răspund material, civil sau penal, după caz, de stricăciunile cauzate în incinta imobilului în care se află locuința închiriată, precum și de toate stricăciunile cauzate în locuință. De asemenea, persoanele menționate mai sus răspund 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, hidroinstalații 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. 41. 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 încetarea 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. 42. Chiriașul se obligă să permită accesul delegaților Primăriei Oradea precum și a delegaților furnizorilor de servicii (S.C. Compania de Apă Oradea S.A., S.C. Electrica Furnizare S.A., 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 contoarelor de utilități, sistarea utilităților în caz de neplată etc.).

ART. 43. Chiriașul este obligat să plătească întreaga chirie precum și toate cheltuielile pentru servicii și întreținere, aferente perioadei în care a ocupat efectiv locuința.

ART. 44. (1) Prezentul contract se încheie cu mențiunea că, în situația în care ulterior se vor constata diferențe în ceea ce privește suprafața imobilului, părțile convin de comun acord să facă modificarea cuvenită în fișa de calcul a chiriei.

- (2) În cazul în care, se constată de către administrator că unul sau mai mulți membri ai familiei, înscrisi în contractul de închiriere, nu mai folosesc locuința, timp de 6 luni neîntrerupt, aceștia vor fi radiați motivat, din fișa locativă a contractului de închiriere. În vederea radierii, ceilalți membri ai familiei care locuiesc și sunt înscrisi în fișa locativă a contractului de închiriere, vor da o declarație notarială în acest sens.
- (3) Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante, cu excepția prevederilor referitoare la cuantumul chiriei care se modifică în baza legii.

- ART. 45.** (1) Datele cu caracter personal cuprinse în prezentul contract de închiriere, furnizate de către titularul de contract sau de membrii de familie trecuți în fișa locativă în vederea încheierii și executării în bune condiții a contractului de locațiune, sunt prelucrate de Primăria Municipiului Oradea cu respectarea tuturor condițiilor și standardelor impuse de prevederile Regulamentului European nr. 679/2016 privind protecția datelor cu caracter personal.
- (2) Colectarea și prelucrarea acestor date cu caracter personal, are scopul de a organiza executarea contractului de închiriere în modalitatea și condițiile convenite de părți și de a înlesni desfășurarea raporturilor contractuale dintre acestea.
- (3) Titularii datelor cu caracter personal cuprinse în prezentul contract pot să își exercite drepturile de acces, intervenție și de opoziție, în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.
- (4) Având în vedere alineatele superioare, semnarea prezentului contract de închiriere valorează consimțământ liber și neechivoc la prelucrarea datelor cu caracter personal, în modalitatea anterior precizată.

Prezentul contract, s-a întocmit în baza Noului Cod Civil, Ordonanței de Urgență al Guvernului nr. 40/1999, actualizată și a Hotărârii Guvernului nr. 310/2007 (actualizată) privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, azi, la data de, în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Prezentul contract are patru anexe părți integrante: Anexa nr. I – Procesul Verbal de Predare-Primire a spațiului locativ, Anexa nr. II – Fișa suprafeței locative, Anexa nr. III Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta și Anexa nr. IV – Fișa de calcul a chiriei lunare.

Dispozițiile prezentului contract se completează cu dispozițiile Noului Cod Civil, intrat în vigoare la data de 01.10.2011 (art. 220 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009) precum și cu dispozițiile din Legea nr. 114/1996 privind locuințele.

LOCATOR
MUNICIPIUL ORADEA
Primar

LOCATAR

Director executiv adj.
Direcția Patrimoniu Imobiliar

Director executiv adj.
Direcția Economică

Director executiv
Direcția Juridică

Viză CFP

Șef serviciu

Întocmit



Municipiul Oradea
Primar
Direcția Patrimoniu Imobiliar
Serviciul Locuințe, Spații Comerciale

Anexa nr. I - parte integrantă
a Contractului de închiriere
nr. din

**PROCES – VERBAL
DE PREDARE / PRIMIRE**

A spațiului locativ situat în, strada, nr.
....., sc....., (corp)....., etaj, apart....., sector/municipiu, județul

1. În conformitate cu repartitia înregistrată sub nr. din, se încheie prezentul proces-verbal de predare–primire între Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin reprezentantul său,

și

....., în calitate de chiriaș, care preia locuința.

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

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

b – ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, drukerele, broaște, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile etc.)

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

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

e – instalația sanitară (cazan, baie, cadă, dușuri, vase, scaune și capace, wc, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătării, robinete etc.)

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

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

INDEX CONTOR APĂ RECE BUCĂTĂRIE ȘI BAIE

INDEX CONTOR APĂ CALDĂ BUCĂTĂRIE ȘI BAIE

INDEX CONTOR ELECTRIC

AM PREDAT,

AM PRIMIT,

Titular al dreptului de administrare

Chiriaș

Titularul contractului de închiriere și membrii de familie

care locuiesc împreună cu acesta

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere h)	Anul nașterii	Locul de muncă	Veniturile nete realizate lunar (din salarii, pensii, alocații de stat pentru copii, ajutoare sociale, profesii libere precum și alte surse reglementate legal)
0	1	2	3	4	5

ÎNTOCMIT,

CHIRIAȘ,

- 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, cămară, WC, debara, antreu, tindă, culoar, boxă, magazie, șură, șopron etc.;
h) Soț, soție, fiu/fică precum și părinții soților, întreținuți de aceștia (tată, mamă, soacră, socru), dacă locuiesc și gospodăresc împreună.

Vizat
Control financiar preventiv

ZONA FISCALĂ

FIȘA DE CALCUL A CHIRIEI LUNARE
pentru locuința deținută de chiriașul
str., nr., bl., sc., ap.

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Supraf. (mp)	Tarif de baza (lei/m ²)	Coeficient zona	Chirie (lei)
0	1	2	3	4	5 = 2 x 3 x 4
1.	Suprafața locuibilă plătită cu tariful de bază				
2.	Dependințe plătite cu tarif pentru antreu, tindă, verandă, culoar, bucătărie, chichinetă, oficiu, debara, cămară, cameră de baie, WC				
3.	Dependințe plătite cu tarif pentru terasă, pivniță, boxă, logii, spălătorii, uscătorii				
4.	Suprafața garajelor, dotărilor speciale: piscină, saună, seră, cramă și altele asemenea				
5.	Suprafața anexelor gospodărești aferente locuințelor din mediul rural				
6.	Curți și grădini				
7.	Total I (rd.1 – rd.6)				
8.	Tarif de bază pentru suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș Tb redus = col.3, rd.1 (1 – 15%)				
9.	Tarif de bază pentru suprafețele locuibile ale locuințelor lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai unele dintre acestea Tb redus = col.3, rd.1 (1 – 10%)				
10.	Tarif de bază pentru suprafețele locuibile ale locuințelor construite din materiale de construcții inferioare, cum este paianța Tb redus = col.3, rd.1 (1 – 10%)				
11.	Total II (rd.8 + rd.9 + rd.10)				
12.	Chiria lunară stabilită după aplicarea reducerii la tariful de bază (rd.7 – rd.11)				
13.	Total III (rd.12)				
14.	Reduceri ale chiriei lunare conf. art. 31, alin. (1) din O.U.G. nr. 40/1999 modificată și actualizată				
15.	Chiria ce se va factura rd.11*3 sau rd.12*3, dacă rd.12 ≤ rd.11				

Notă:

Întocmit