



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SĂCĂLAZ



Consilieri validați: 15

Consilieri prezenți: 12

Voturi pt. 11

Se abține - Daniel ROBA

Absenți: Adrian-Laurențiu RAITA, Ștefania-Alina GAVRILĂ, Ioan-Viorel OLAR

HOTĂRÂREA NR. 137
Din 03.12.2021

Privind aprobarea contractului cadru de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință, conform Anexei nr.1

Consiliul local al comunei Săcălaz, județul Timiș;

Având în vedere contractele de închiriere pentru suprafețele construite, cu destinația de locuință, încheiate între comuna Săcălaz și persoane fizice și pentru o cât mai bună și eficientă responsabilizare a chiriașilor;

Având în vedere referatul de aprobare numărul 26648/17.09.2021 al primarului comunei Săcălaz, întocmit în conformitate cu art. 136 (8), lit. a, din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere raportul înregistrat cu numărul 26649/17.09.2021 al compartimentului de specialitate din cadrul aparatului primarului prin care se propune aprobarea proiectului de hotărâre așa cum a fost înaintat de către inițiator ;

Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile:

a) OUG 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru suprafețele cu destinația de locuință, Legii locuinței 114/1996 și Cod Civil;

b) art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;

c) art. 10 pct. 3 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;

d) art. 7 alin. (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

e) art. 1 alin. (2), art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. a) combinat cu alin. (3) lit. a), art. 138, art. 139, art. 140 alin. (1) - (3), art. 197, art. 198, art. 199 și art. 240 alin. (1) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând Avizul nr. 75/29.11.2021 al Comisiei de specialitate nr. 1, Avizul nr. 16/29.09.2021 al Comisiei de specialitate nr. 2 și Avizul nr. 90/29.11.2021 al Comisiei de specialitate nr. 3, a

consiliului local;

Conform art.196 alin.(1), lit.a), din O.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art. 1- Se aprobă contractul cadru de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 2. Hotărârea se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Timiș;
- Compartimentelor de specialitate din cadrul instituției ;
- Monitorul Oficial Local;
- Persoanelor în cauză;
- Publică prin afișare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier- Sabin-Emilian CEONTEA



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ

Cons.jr. Marioara-Simona VLAD



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Pentru suprafețele cu destinația de locuință

Comuna Săcălaz, cu sediul în loc. Sacalaz nr.368, jud. Timis, având CUI 5439113, legal reprezentată de către primar Viorel NICU în calitate de **Locator**,
Și

_____ având domiciliul în _____, legitimat
cu actul de identitate BI/CI seria _____ nr _____ CNP _____,
denumit în cele ce urmează **Locatar (Chiriaș)**

În temeiul OUG 40/1999, Legii 114/1996 și Cod Civil, părțile contractante au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere.

CAPITOLUL I. OBIECTUL CONTRACTULUI

- 1.1 Locatorul închiriază spațiul, chiriașului, destinat exclusiv și numai în scopul locuirii, în schimbul plății de către acesta din urmă a chiriei prevăzută la art. _____ și a tuturor celorlalte cheltuieli prevăzute în prezentul contract.
- 1.2 Obiectul închirierii îl constituie locuința din comuna Săcălaz, sat Săcălaz, situată în _____ ap. _____, jud. Timiș, compusă din _____ camere în suprafață de _____ mp, o bucătărie în suprafață de _____ mp și un antreu în suprafață de _____ mp, precum și teren aferent în suprafață de _____ mp. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de familia compusă din:
- _____
- _____
- _____

CAPITOLUL II. DURATA CONTRACTULUI

2.1 Durata Contractului - Termenul de închiriere este de _____ an/luni cu începere de la data de _____ până la data de _____.

2.2 Prelungirea duratei Contractului - La expirarea contractului, partile pot decide de comun acord prelungirea prezentului contract prin act adițional sau încheierea unui alt contract în condiții diferite de prezentul contract.

Contractul nu se prelungește de drept, chiriașul va formula o cerere cu 30 de zile înainte de expirarea contractului, înregistrată la registratura Comunei Săcălaz, supusă aprobării primarului.

La data încheierii/ prelungerii contractului atât titularul, cât și persoanele care locuiesc în spațiu vor prezenta un certificat fiscal din care să rezulte că nu au datorii la bugetul local (impozite,



taxe locale sau amenzi neplătite).

Nu vor fi prelungite contractele care înregistrează întârzieri mai mari de 30 de zile la plata utilităților, chiriașul având obligația de a prezenta ultima factură achitată și dovada plății utilităților existente în spațiu

CAPITOLUL III. CHIRIA ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

- 3.1. Chiria pentru folosirea imobilului este de _____ lei pe lună, calculată în conformitate cu prevederile legale, art. 26 din OUG 40/1996 și Cod Civil.
- 3.2. Plata chiriei se va face lunar până la data de 30 a fiecărei luni, pentru luna în curs. Neplata chiriei la termenul stabilit atrage majorări de 2% pe lună sau fracțiuni de lună, calculate la valoarea obligației scadente și neachitate, conform legislației în vigoare.
- 3.3. Orice modificare a cuantumului chiriei va fi comunicată chiriașului cu 30 de zile înainte de luna pentru care se datorează plata.
- 3.4. Neplata chiriei 2 luni succesive va fi considerată o încălcare materială a acestui contract pentru care proprietarul poate rezilia de drept contractul fără somație sau alte formalități. Prezenta prevedere constituie pact comisoriu expres de gradul IV.
În acest caz, chiriașul este obligat a elibera și preda spațiul în termen de 15 zile de la data desființării contractului.
- 3.5. Pe lângă plata chiriei, chiriașul se obligă să plătească lunar, până la finele lunii în curs sau până la scadență, consumul de apă rece, apă caldă, energie electrică, energie termică, gaze naturale, abonamentul telefonic, după caz.
- 3.6. Pentru neplata la termen a sumelor aferente consumurilor și serviciilor, locatorul poate rezilia prezentul contract și are posibilitatea de a evacua locatarul pe cale de Ordonanță Prezidențială iar locatarul este obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

CAPITOLUL IV. PREDAREA SPATIULUI

- 4.1 Punerea la dispoziția chiriașului a locuinței se va face prin proces-verbal de predare – primire. Locuința se dă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal.
- 4.2 Spațiul închiriat va fi folosit de către chiriaș numai în scop de locuire, pentru chiriaș și persoanele menționate în contract.

CAPITOLUL V. OBLIGAȚIILE CONTRACTUALE

5.1 Chiriașul are următoarele obligații:

- a) să folosească spațiul închiriat potrivit destinației prevăzute în contract, ca un bun proprietar, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea construcțiilor și accesoriilor acestora;
- b) să efectueze plățile prevăzute în condițiile și la termenele prevăzute în prezentul contract;
- c) să permită accesul Locatorului în spațiul închiriat pentru efectuarea unor inspecții periodice inopinate;
- d) să execute la timp și în condiții optime, pe cheltuială proprie, reparațiile sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- e) să repare și să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii, dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci



cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente:

- f) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- g) să nu depoziteze în spațiu sau în dependențele acestuia, mărfuri periculoase sau interzise de către lege la comercializare, inflamabile, substanțe toxice, stupeficante sau mărfuri cu efecte poluante care pot pune în pericol sănătatea publică sau care pot afecta în orice mod mediul înconjurător.
- h) să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- i) să predea la mutarea din locuință, proprietarului locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;
- j) să predea spațiul închiriat în termen de 15 zile lucrătoare de la încetarea contractului, în bună stare, pe baza unui proces verbal de predare – primire;
- k) să nu construiască fără obținerea unei autorizații de construire, eliberată în condițiile Legii 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor. Construcțiile realizate ilegal vor fi demolate.

5.2 Locatorul are următoarele obligații:

- a) să pună la dispoziția chiriașului locuința închiriată, conform unui proces verbal de predare - primire semnat de ambele părți, care descrie starea existentă a spațiului;
- b) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente), să întrețină în bune condiții instalațiile comune ale clădirii (instalații de alimentare cu apă);

CAPITOLUL VI. ÎMBUNĂTĂȚIRILE ADUSE SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

- 6.1 Costurile amenajărilor și îmbunătățirilor aduse imobilului (la instalațiile sanitare, electrice, de încălzire/ climatizare, apă - canalizare, decorare, rezugrăvire, pereți rigips, tavane false etc.) vor fi suportate de chiriaș;

CAPITOLUL VII. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

- 7.1. Subînchirierea în tot sau în parte a spațiului închiriat, cesionarea prezentului contract unui terț, precum și asocierea în participațiune sau orice altă formă de utilizare a spațiului de către altă persoană fizică sau juridică decât chiriașul, nu este permisă.

CAPITOLUL VIII. REZILIEREA CONTRACTULUI

- 8.1 Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile cu un termen de minim 60 de zile sau la cererea proprietarului;
- 8.2. Rezilierea contractului la cererea proprietarului se realizează în situațiile în care nu există o culpă a chiriașului cu o notificare prealabilă de 30 de zile.

CAPITOLUL IX. CLAUZE OBLIGATORII CE CONSTITUIE MOTIV DE REZILIERE/ ÎNCETARE A CONTRACTULUI

- 10.1. Se interzice creșterea animalelor (porcine, bovine, cabaline, păsări);
- 10.2. Se interzice ridicarea de construcții improvizate, excepție facând magazinele de lemne;
- 10.3. Se interzice tăierea pomilor fructiferi sau ornamentali;
- 10.4. Se interzice adăpostirea de persoane străine în locuință;
- 10.5. Reprezentantii primăriei și a Consiliului Local, organele de poliție au drept de control, oricând în condițiile legii.

Nerespectarea uneia din clauzele enumerate mai sus duce la încetarea de drept sau rezilierea contractului, cu consecința evacuării chiriașului din imobil;

Orice încălcare a clauzelor menționate la acest capitol va fi considerată o încălcare materială a acestui contract pentru care proprietarul poate rezilia de drept contractul fără somație sau alte formalități. Prezenta prevedere constituie pact comisoriu expres de gradul IV. În acest caz chiriașul este obligat a elibera și preda spațiul în termen de 15 zile de la data desființării contractului.

CAPITOLUL X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

10.1 Prezentul contract încetează în următoarele situații:

- a) Prin acordul ambelor Parti, consemnat în scris prin act adițional;
- b) La expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul, dacă părțile nu au decis de comun acord prelungirea duratei acestuia, în formă scrisă;
- c) Pierrea imobilului în care se afla spațiul închiriat ori avarierea gravă a acestuia astfel încât spațiul închiriat a devenit impropriu folosinței lui de către chiriaș;
- d) Rezilierea contractului ca urmare a neexecutării oricăror dintre obligațiile asumate de părțile contractante din cauze imputabile acesteia, în special a celor prevăzute la capitolul IX;
- e) Neachitarea de către locatar a chiriei și/sau a utilităților la termen timp de 60 de zile calendaristice conduce la rezilierea de drept a contractului de închiriere, fără alte formalități de punere în întârziere. În acest caz, până la evacuarea spațiului, locatarul datorează contravaloarea chiriei și a utilităților aferente acestei perioade;
- f) Chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată această, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- g) Chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau folosința normală a locuinței;
- h) decesul titularului contractului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința;
- i) Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularului de contract. Subrogația personală în drepturile acestuia nu este permisă.

CAPITOLUL XI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

11.1 Orice litigii care pot apărea între părți cu ocazia interpretării sau executării contractului se vor soluționa în mod amiabil de către acestea;

11.2 În cazul în care nu se va putea ajunge la o soluționare pe cale amiabilă, competența de soluționare a acestor litigii va reveni instanțelor judecătorești competente din Timișoara.

CAPITOLUL XII. FORȚA MAJORĂ

12.1 Forța majoră, exonerează de răspundere partea care o invocă;

12.2 Pentru a produce efectul exonerator, forță majoră va fi notificată celeilalte părți în termen de 10 zile de la producere;

12.3 Părțile au obligația să limiteze pe cât posibil efectele forței majore și să elimine în măsura posibilului, efectele acesteia.

CAPITOLUL XIII. NOTIFICĂRI

14.1 Notificări: În înțelesul prezentului contract, orice notificare/comunicare adresată de o parte



celeilalte va fi considerată valabil îndeplinită dacă se va realiza în scris, prin poștă, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, ori prin orice alte mijloace care confirmă primirea de către destinatar, și va fi transmisă acestuia din urma la adresa menționată în preambul sau prin afișare la sediul primăriei și/sau pe pagina oficială de internet www.sacalaz.ro

CAPITOLUL XIV. DISPOZITII FINALE

15.1 Prezentul contract este încheiat astăzi, fiind semnat de părți pe fiecare pagină, în 2 (două) exemplare originale, unul pentru chiriaș, unul pentru Locator

LOCATOR,

LOCATAR,

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier- Sabin-Emilian CEONTEA**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ
Cons.jr. Marioara-Simona VLAD**

