

Anexa nr. 2 comună pentru

Art. 1 - Regulamentului privind cadrul, modalitatea și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor pentru tineri construite prin A.N.L. administrarea, exploatarea și închirierea acestora și

Art.4 - Regulamentului privind organizarea și funcționarea Comisiei pentru Analiza și Repartizarea Locuințelor destinate închirierii, construite prin A.N.L

ale H.C.L. nr. 98 din 21.10.2024

CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE PENTRU LOCUINȚELE PENTRU TINERI, DESTINATE ÎNCHIRIERII

Având în vedere:

- Prevederile **Legii nr. 152/1998** privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 1777 și urm. din **Noul Cod Civil**;
- Prevederile **H.G. nr. 962/2001** privind Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile **H.C.L.** _____ privind repartizarea unor locuințe;
- Repartiție nr. ____ / _____,

Între,

COMUNA TIMIȘEȘTI, cu sediul în sat TIMIȘEȘTI, str. Neamțului, nr. 83, județul Neamț, CUI 2614252, reprezentată legal prin primar Mărculeț Vasile, în calitate de locator, pe de o parte,

și

Domnul/doamna _____, cu domiciliul în _____,

legitimată cu CI/BI seria ____ nr. _____, eliberată la data de _____ de _____, C.N.P. _____, nr. telefon _____, în calitate de chiriaș, în baza Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

A. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din sat Timișești, str. Brutăriei, nr. ____ , bl. ____ , ap. _____, comuna Timișești, jud. Neamț, compusă din ____ camere în suprafață de _____m2, dependințe în suprafață de _____m2, balcoane în suprafață de _____m2, folosite în exclusivitate.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membrii familiei menționați în comunicarea de închiriere, astfel:

1. _____ – TITULAR CONTRACT
2. _____ – _____
3. _____ – _____
4. _____ – _____

5. _____ – _____

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

Termenul de închiriere este de la data de _____ până la data de _____.

După expirarea acestei perioade, prelungirea contractului de închiriere se face cu acordul părților.

Dacă, după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, până la data depunerii de către locatar a documentelor necesare prelungirii exprese, dar nu mai mult de 1 an cu excepția cazului în care există pe rolul instanțelor de judecată o acțiune privind atribuirea beneficiului contractului de închiriere.

În cazul în care părțile nu convin asupra prelungirii contractului de închiriere, contractul încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

B. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI ÎNCHIRIATE

Chiria lunară este de _____ lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum este stabilită în fișa de calcul a chiriei, care face parte integrantă din prezentul contract. **Chiria lunară se datorează începând cu data de _____ și se achită în numerar la casieria Primăriei Comunei Timișești, accesând site-ul www.ghiseul.ro sau prin transfer bancar, până la data de 20 a fiecărei luni, pentru luna în curs.**

Cuantumul chiriei se actualizează anual cu rata inflației, în termen de 30 de zile de la data publicării ratei inflației comunicate de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior și, dacă este cazul, și în baza coeficientului prevăzut la art.8 alin.(9) din Legea nr.152/1998, , în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

După împlinirea vârstei de 35 de ani a titularului de contract, se va proceda la recalcularea chiriei, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Chiria se modifică potrivit actelor normative ce intervin după încheierea contractului. În situația în care, ulterior încheierii prezentului contract, se vor constata diferențe în ceea ce privește suprafața locuinței, părțile convin, de comun acord, să modifice corespunzător chiria, prevăzută la alin.(1).

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 30 (treizeci) de zile înainte de termenul scadent de plată.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalitate de 0,05% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei. Începând cu acea zi, debitorul va fi de drept pus în întârziere fără nici o formalitate.

C. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

a) Proprietarul se obligă:

1. să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;

2. să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
 3. să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa clădirii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);
 4. să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, canalizare, instalații de încălzire central și de preparare a apei calde, instalații electrice, de gaze, centrale termice, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie, etc.).
 5. Proprietarul are obligația de a asigura efectuarea reviziei tehnice periodice a instalației de utilizare a gazelor naturale, la intervalul maxim prevăzut de legislația în vigoare, respectiv cel mult o dată la 10 ani, precum și în situațiile prevăzute de reglementările tehnice aplicabile (de exemplu: după o perioadă de neutilizare a instalației de peste 6 luni, după producerea unor defecțiuni sau intervenții asupra instalației ori în alte situații prevăzute de reglementările autorităților competente).
- Revizia se va efectua prin intermediul unor operatori economici autorizați de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei, iar costurile aferente acestei revizii sunt suportate de proprietar, cu excepția situațiilor în care necesitatea efectuării lucrărilor a fost generată de utilizarea necorespunzătoare a instalației de către chiriaș.

b) Chiriașul se obligă:

1. să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă,
2. să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente,
3. să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere,
4. să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul brut al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere,
5. să predea proprietarului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței,
6. să folosească locuința exclusiv potrivit destinației prevăzute în prezentul contract,
7. să încheie separat cu furnizorii de utilități publice din zonă, contracte de furnizare individuale, să plătească întreaga chirie, precum și toate cheltuielile individuale și comune legate de întreținere, consum de gaz, apă, canal, energie termică, salubritate, menținerea curățeniei părților comune, cheltuielile de administrare a imobilului, etc, aferente perioadei în care ocupă locuința,
8. să nu subînchirieze locuința sau să ceseze contractul de închiriere,
9. să nu efectueze modificări sau transformări neautorizate și fără acordul administratorului,
10. să apere locuința împotriva oricăror atingeri aduse de terți proprietății sau posesiei asupra acesteia,

11. să respecte toate normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de lege,
12. să răspundă pentru pagubele provocate de incendiu, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din caz fortuit, forța majoră, dintr-un defect de construcție ori prin propagarea focului de la o locuință vecină,
13. să restituie administratorului, la expirarea termenului contractual, locuința în aceeași stare în care a primit-o potrivit procesului verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței, precum și toate obiectivele de inventar menționate în acel proces verbal,
14. să nu folosească locuința drept sediu pentru diverse asociații familiale sau alte societăți comerciale înființate conform Legii nr. 31/1990,
15. să notifice administratorului dobândirea în proprietate de către el și/sau de către ceilalți membri de familie cu care locuiește împreună, a unei locuințe, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la data dobândirii,
16. să permită administratorului accesul în locuință în vederea efectuării de către acesta a lucrărilor de întreținere și reparații ce cad în sarcina sa, precum și a controalelor periodice privind verificarea modului de îndeplinire a obligațiilor contractuale. Anterior efectuării controlului, administratorul îl va înștiința pe chiriaș cu privire la data și orele în care acesta urmează să se efectueze.
17. să se constituie în Asociație aceasta constituind condiție suspensivă în executarea prezentului contract,
18. să încheie contracte în nume propriu cu furnizorii de utilități din zona (gaz metan, energie electrică, apă și canal, salubritate, etc.), care deservesc blocul.
19. chiriașul se obligă să utilizeze centrala termică și instalația de gaze naturale din locuință cu responsabilitate, cu respectarea instrucțiunilor de exploatare și a normelor de siguranță în vigoare.
20. chiriașul are obligația de a asigura, pe durata contractului de închiriere, efectuarea **verificării tehnice periodice (VTP) a centralei termice**, la intervalul stabilit de legislația aplicabilă și de prescripțiile tehnice ISCIR, prin intermediul unor operatori economici autorizați.
21. de asemenea, chiriașul are obligația de a asigura **verificarea periodică a instalației de utilizare a gazelor naturale**, la intervalele prevăzute de legislația în vigoare, prin intermediul unor operatori economici autorizați ANRE.
22. Costurile aferente verificărilor tehnice periodice ale centralei termice și verificărilor instalației de utilizare a gazelor naturale sunt suportate de chiriaș, acestea fiind considerate cheltuieli de exploatare și întreținere curentă a locuinței.
23. Chiriașul are obligația de a prezenta proprietarului, la solicitarea acestuia, documentele justificative care atestă efectuarea verificărilor prevăzute la alin. (20) și (21).
24. în situația în care, în urma verificărilor tehnice, se constată defecțiuni sau necesitatea efectuării unor lucrări de reparații majore ori înlocuiri de componente principale ale instalațiilor, chiriașul are obligația de a informa de îndată proprietarul. Lucrările de reparații majore sau de înlocuire a echipamentelor care nu sunt generate de utilizarea necorespunzătoare a acestora revin proprietarului.
25. Proprietarul sau persoanele împuternicite de acesta au dreptul de a avea acces în locuință, cu notificarea prealabilă a chiriașului, pentru verificarea stării tehnice a centralei termice și a

instalației de gaze naturale sau pentru efectuarea unor lucrări necesare, cu excepția situațiilor de urgență.

26. Nerespectarea obligațiilor prevăzute la alin. (19) – (25) pot constitui temei pentru aplicarea sancțiunilor contractuale, inclusiv rezilierea contractului de închiriere și recuperarea eventualelor prejudicii produse, în condițiile legii.

27. în cazul modificării legislației aplicabile în domeniul verificării tehnice a centralelor termice sau a instalațiilor de gaze naturale, chiriașul se obligă să respecte noile reglementări legale, fără a fi necesară modificarea prezentului contract.

D. DREPTURILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

a) Drepturile locatarului/administratorului:

1. să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar/chiriaș asupra bunului pe durata închirierii, locatorul neputând fi obligat la despăgubiri,
2. să solicite locatarului/chiriașului să readucă bunul închiriat la starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrări fără acordul prealabil al locatarului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar,
3. să viziteze imobilul ori de câte ori este nevoie,
4. să verifice interiorul locuinței cu anunțarea prealabilă a chiriașului în prezența acestuia sau a altui membru major al familiei,
5. să verifice achitarea obligațiilor de plată ale chiriașului.

b) Drepturile locatarului/chiriașului:

1. să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derulării contractului,
2. să facă modificări utile și necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia,
3. să efectueze lucrările majore de reparații ce se impun în cazul în care proprietarul, deși notificat, nu ia de îndată măsurile necesare pentru remedierea defecțiunilor, în cazuri urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea proprietarului putând fi făcută după începerea lucrărilor,
4. locatarul are dreptul de preferință la încheierea unui nou contract de închiriere a locuinței în condiții egale, acest drept nu operează în cazul în care chiriașul nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare,
5. locatarul are un drept de preferință la vânzarea locuinței.

E. NULITATEA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

a) Sunt **nule de drept clauzele incluse în contract care:**

1. Chiriașul este obligat să încheie o asigurare cu un asigurator impus de locator,
2. Se prevede răspunderea solidară sau indivizibilă a chiriașilor din apartamente diferite situate în același imobil, în cazul degradării elementelor de construcții și a instalațiilor, obiectelor și dotărilor aferente părților comune ale imobilului,
3. Chiriașul se obligă să recunoască sau să plătească în avans, cu titlu de reparații locative, sume stabilite pe baza estimărilor făcute exclusiv de locator,
4. Locatorul este îndreptățit să diminueze sau să suprimă, fără contraprestație echivalentă, prestațiile la care s-a obligat prin contract.

b) Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

1. În cazul în care chiriașul nu a achitat chiria, precum și cota parte la cheltuielile comune cel puțin 3 luni consecutive.
2. În cazul în care chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora.
3. În cazul în care chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței.
4. În cazul în care chiriașul nu a respectat clauzele contractuale. Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești definitive, acesta fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract, precum și utilitățile aferente locuinței, până la data execuției efective a hotărârii de evacuare. Hotărârea judecătorească de evacuare precum și încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc împreună cu chiriașul.
5. În cazul în care chiriașul nu a ocupat locuința în termen de 3 luni de la data semnării procesului verbal de predare-primire a acesteia, din motive imputabile chiriașului.
6. În cazul dobândirii în proprietate de către chiriaș și/sau de către ceilalți membri ai familiei cu carelocuiește o altă locuință.
7. În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere.
8. Ca urmare a expirării termenului contractului, în cazul în care nu se solicită prelungirea acestuia.

F. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Contractul de închiriere va înceta:

1. La expirarea duratei contractului.
2. În cazul dispariției bunului ce face obiectul prezentului contract.
3. Încetarea contractului nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente.
4. În cazul în care interesul local o impune, prin denunțarea unilaterală de către administrator, cu obligația acestuia de a notifica chiriașului intenția de denunțare unilaterală a contractului cu cel puțin 30 de zile înainte, cu precizarea expresă a motivelor pe care s-a fundamentat hotărârea sa.
5. Din inițiativa chiriașului, înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat, cu condiția notificării prealabile adresate administratorului cu cel puțin 30 de zile înainte.
6. În termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului acestuia, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.
7. În cazul decesului chiriașului descendenții și ascendenții chiriașului au dreptul, în termenul prevăzut la art. 6, să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, dacă sunt menționați în contract și dacă au locuit împreună cu chiriașul. Dispozițiile art. 323, alin. 3 din Legea 287 din 17 iulie 2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt aplicabile în privința soțului supraviețuitor.
8. Persoanele prevăzute la pct.7 din prezentul capitol, care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în

locul chiriaşului decedat. În cazul în care aceştia nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriaşului, desemnarea se face de către administrator.

9. În privinţa obligaţiei de restituire a bunului dat în locaţiune, contractul încheiat pe durată determinată prin înscris sub semnătură privată, constituie, în condiţiile legii, titlu executoriu la expirarea termenului.

G. CARACTERUL EXECUTORIU

Contractul de locaţiune încheiat prin înscris sub semnătură privată, constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele şi în modalităţile stabilite în contract sau, în lipsa acestora, prin lege.

H. ALTE CLAUZE CONVENITE DE PĂRȚI

Prezentul contract se completează cu reglementările legale în materie. Orice modificare legislativă referitoare la obiectul prezentului contract va atrage modificarea sau completarea corespunzătoare a acestuia.

Reclamaţiile privitoare la disciplina contractuală, notificările şi corespondenţa dintre părţi se vor face în scris (scrisoare recomandată cu confirmarea primirii sau prin orice alt mijloc de comunicare care probează primirea).

Evacuarea chiriaşului se face numai pe baza unei hotărâri judecătoreşti definitive şi chiriaşul este obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data execuţiei efective a hotărârii de evacuare.

Sunt anexe ale prezentului contract şi fac parte din cuprinsul său: fişa de calcul a chiriei, fişa suprafeţei locative închiriate, procesul-verbal de predare–primire, precum şi actele adiţionale ulterioare.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____, în două exemplare originale, respectiv 1 exemplar la administrator, 1 exemplar la locatar.

LOCATOR
COMUNA TIMIŞEŞTI
PRIMAR,

LOCATAR
