

**Anexa nr.1**  
**la Hotărârea Consiliului Local**  
**nr.155/30.09.2013**  
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Ion Brad**

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

Nr...../.....

Între **CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 al MUNICIPIULUI BUCUREȘTI** în calitate de proprietar ( locatar), cu sediul în București, Sector 1, Șos. București – Ploiești Nr. 9-13, reprezentat de Viceprimar, Dl. \_\_\_\_\_ .

și

Domnul/doamna \_\_\_\_\_ CNP \_\_\_\_\_, cu domiciliul în \_\_\_\_\_, legitimate cu B.I./C.I. Seria \_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_, eliberat de \_\_\_\_\_, la data de \_\_\_\_\_ în calitate de chiriaș ( locatar), în baza Hotărârii Consiliului Local Sector 1 Nr. \_\_\_\_\_ și a repartiției nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, emisă de \_\_\_\_\_, a intervenit prezentul contract.

**Capitolul I. Obiectul închirierii**

**Art. 1.** - Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din localitatea \_\_\_\_\_, Str. \_\_\_\_\_, Nr. \_\_\_\_, Bl. \_\_\_\_, Sc. \_\_\_\_, Et. \_\_\_\_, Ap. \_\_\_\_, județul/sectorul \_\_\_\_\_, compusă din \_\_\_\_ camera în suprafață de \_\_\_\_\_ mp și dependințe, conform Fișei suprafeței locative închiriate, Anexa 1, parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

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

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

**Art. 4.** - Termenul de închiriere este de 5(cinci) ani, cu începere de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_.

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

**Art. 6.** - Prezentul contract nu se poate reînnoi prin efectul tacitei relocațiuni, conform Art. 1437 și Art. 1452 Cod civil.

## **Capitolul II. Chiria aferentă locuinței închiriate**

**Art. 7. (1)** - Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de \_\_\_\_\_ lei, conform art. 44 din Legea nr. 114/1996 a locuinței, republicată cu modificările și completările ulterioare, calculată în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 Nr. \_\_\_\_\_. Modalitatea de stabilire a chiriei poate fi modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1.

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

**Art. 8. (1)** Chiria se datorează începând cu data de \_\_\_\_\_ și se achită lunar proprietarului în numerar, în avans pentru luna următoare, la sediul casierilor Direcției Generale Impozite și Taxe Locale Sector 1.

(2) Chiriașul se obligă să achite contravaloarea utilităților, așa cum au fost acestea calculate de către firma de administrare a imobilului.

**Art. 9. (1)** Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

(2) În cazul întârzierilor la plata utilităților, locatarul va plăti penalități de 0,5% pe zi de întârziere, de la data scadenței, calculate la valoarea sumelor datorate.

**Art. 10. (1)** - În caz de neplată a chiriei și/sau a contravalorii utilităților timp de trei luni consecutiv, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, fără punere în întârziere, fără altă formalitate și fără a apela la instanțele judecătorești, prezentul contract constituind titlu executoriu pentru evacuarea chiriașului din locuință.

(2) - Chiriașul are obligația să achite chiria restantă precum și penalitățile de întârziere în termen de 30 de zile de la evacuare.

**Art. 11.** - În caz de neplată, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

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

**Art. 12.** - Proprietarul se obligă:

1. să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
2. să 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 și elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare);
4. să respecte prevederile legale în vigoare cu privire la obligativitatea asigurării locuinței.

**Art. 13.** - Chiriașul se obligă:

1. să preia locuința de la proprietar și să își stabilească domiciliul la adresa din contract, în termen de cel mult 15 zile de la încheierea prezentului contract;
2. să încheie contracte în nume propriu cu furnizorii de utilități, în termen de maxim 30 zile de la intrarea în imobil sub sancțiunea rezilierii contractului;
3. să achite lunar chiria stabilită conform prevederilor cap. II din prezentul contract de închiriere;
4. să achite lunar contravaloarea utilităților contractate în nume propriu – gaze, apă, curent electric etc.;

5. să achite fondul de rulment stabilit de administrator;
6. să achite lunar costurile de administrare, întreținere și reparații a locuinței și spațiilor comune - energie electrică spații comune, cheltuielile determinate de funcționarea și repararea ascensorului, servicii de salubritate, cheltuielile determinate de menținerea curățeniei spațiilor comune, deratizare și dezinfecție etc., inclusiv facturile sosite după terminarea perioadei de închiriere, în condițiile stabilite de art. 9;
7. să asigure curățarea zăpezii de pe trotuar, spălarea trotuarului și efectuarea oricăror altor obligații stabilite prin lege sau hotărâri ale autorităților administrației publice;
8. să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
9. să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
10. să suporte pagubele produse locuinței precum și terților din orice cauze imputabile chiriașilor sau celor care au acces în locuința acestora;
11. să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
12. să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, conform cap. II;
13. să comunice în termen de 30 de zile proprietarului necesitatea înlocuirii titularului contractului de închiriere cu un alt membru al familiei dintre cei cuprinși în Fișa locativă – Anexa 2;
14. să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare intervenită în componența familiei, față de cum este prevăzută în Fișa locativă - Anexa 2;
15. să predea proprietarului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței, în stare de funcționare;
16. să respecte regulile de conviețuire în comun;
17. să nu subînchirieze sub nicio modalitate locuința, în tot sau în parte;
18. să nu cedeze folosința altor persoane decât celor prevăzute în Fișa locativă;
19. să nu aducă modificări structurii locuinței sau spațiilor comune, să nu modifice destinația spațiului închiriat, să nu stabilească sediul unei societăți comerciale, fără acordul proprietarului, să nu folosească instalații improvizate pentru curent electric și încălzirea locuinței;
20. să nu desfășoare în spațiul închiriat activități periculoase sau care contravin legislației în vigoare (consum de substanțe interzise sau de mare risc, depozitarea sau folosirea de materiale explozive);
21. să nu introducă în locuința închiriată materiale dăunătoare sănătății sau interzise de lege (droguri, arme, muniții, explozibili etc.);
22. să nu desfășoare în spațiul închiriat activități economice;
23. să nu găzduiască în locuința închiriată alte persoane decât cele prevăzute în fișa locativă, peste termenul de 30 de zile, fără acordul proprietarului;
24. să permită accesul administratorului și/sau reprezentanților proprietarilor pentru verificarea stării imobilului închiriat.

**Art. 14. (1)** - În caz de neplată a chiriei și a cheltuielilor de administrare și întreținere timp de trei luni consecutiv precum și în cazul nerespectării vreuneia dintre obligațiile prevăzute la **Art. 13 - Obligațiile Chiriașului – pct. 1-24**, contractul de închiriere se

reziliază de plin drept, fără punere în întârziere, fără altă formalitate și fără a apela la instanțele judecătorești, prezentul contract constituind titlu executoriu pentru evacuarea chiriașului din locuință.

(2) - Chiriașul are obligația să achite chiria restantă precum și penalitățile de întârziere în termen de 30 de zile de la evacuare.

#### **Capitolul IV. Nulitatea și rezilierea contractului**

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

a) obligă chiriașul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;

b) exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Capitolul V. Exonerarea de răspundere**

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

#### **Capitolul VI. Alte clauze**

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

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

**Art. 20.** - Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

**Art. 21.** - Orice corespondență între părți se va face astfel:

- pentru proprietar: la sediul din București, Sector 1, Șos. București-Ploiești Nr. 9-13;

- pentru chiriaș: la adresa de domiciliu.

**Art. 22.** - După cum atestă semnăturile de mai jos, locatorul și locatarul încheie acest contract de închiriere la data de \_\_\_\_\_ în 2 (două) exemplare, având ca anexe: fișa suprafeței locative, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, procesul verbal de predare-primire a locuinței.

**LOCATOR,**

**LOCATAR,**

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE,**