

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRÂRE

privind aprobarea reînnoirii contractelor de închiriere pentru locuințele cu destinație socială având ca proprietar Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, aprobarea modelului de contract-cadru pentru închirierea locuințelor cu destinație socială, precum și pentru stabilirea nivelului chiriei pentru aceste locuințe

Văzând Expunerea de motive a Primarului sectorului 1, precum și Raportul de specialitate întocmit de Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1;

Având în vedere Raportul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget, impozite și taxe locale, al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu și al Comisiei de sănătate și protecție socială ale Consiliului Local al Sectorului 1;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

Având în vedere prevederile Hotărârii Guvernului României nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile Hotărârii Guvernului României nr. 1434/2004 privind atribuțiile și Regulamentul-cadru de organizare și funcționare ale Direcției generale de asistență socială și protecția copilului, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând și prevederile Codului civil român în materia contractelor speciale;

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 2/2009 privind aprobarea modelului de contract-cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuințe, a modelului-cadru pentru comunicările de atribuire în vederea încheierii contractului de închiriere și a cuantumului chiriei pentru aceste locuințe;

Ținând seama de Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 79/2012 privind aprobarea efectuării, la inițiativa Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, a schimbului de locuințe între chiriașii locuințelor cu destinație socială, aflate în proprietatea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1;

În temeiul prevederilor art.45, alin.(2), art.81, alin.(2), lit. n), coroborate cu art.115, alin.(1), lit.b) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă reînnoirea, pentru o perioadă de 5 ani, a contractelor de închiriere pentru locuințele cu destinație socială având ca proprietar Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, al căror termen de închiriere se împlinește în cursul anului 2014.

Art.2. Se aprobă modelul de contract-cadru pentru închirierea locuințelor cu destinație socială menționate la art. 1, conform Anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. (1) Contractul-cadru pentru închirierea locuințelor cu destinație socială menționat la art. 2 poate fi completat cu noi clauze, la propunerea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1.

(2) Se împuternicește Primarul sectorului 1 al Municipiului București să aprobe referatul justificativ întocmit de Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 în situația în care se impune introducerea unor clauze suplimentare în cuprinsul unor contracte de închiriere.

Art.4. Se împuternicește Directorul General al Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 și, în lipsa acestuia, înlocuitorul desemnat, să semneze în numele și pe seama Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, contractele de închiriere.

Art.5. Nivelul chiriei practicate pentru locuințele cu destinație socială se stabilește la 10% din venitul lunar net pe familie, calculat pe ultimele 12 luni, urmând ca valoarea exprimată în lei a acestuia să fie menționată în mod expres în contractul de închiriere.

Art.6. Primarul sectorului 1, Secretarul sectorului 1, Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 și Serviciul Secretariat General, Audiențe vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local al Sectorului 1 din data de 30.01.2014.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ion Brad**

**CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR
Remus Alexandru Moldoveanu**

**Nr.: 7
Data: 30.01.2014**

Anexa nr.1
la Hotărârea Consiliului Local
nr. 7 / 30.01.2014
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ion Brad

CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE
pentru locuințele cu destinație socială

Între
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA
COPIILOR SECTOR 1, în calitate de proprietar, cu sediul în București, Sector 1, B-dul
Mareșal Al. Averescu nr. 17, cod înregistrate fiscală 15318810, tel: 021.222.42.75, cont
RO26TREZ70124680220XXXXX, deschis la Trezoreria Sector 1, reprezentată legal prin
Director General Dănuț Ioan Fleacă,

și

Domnul/doamna ----- CNP -----, cu domiciliul în -----
----- legitimat cu -----, eliberat de -----, la data de -----, în calitate
de chiriaș, în baza Hotărârilor Consiliului Local Sector 1 nr.----- și a repartiției nr. -----,
emisă de Sectorul 1 al municipiului București- Compartimentul -----, a intervenit prezentul
contract de închiriere:

Capitolul I. Obiectul închirierii

Art.1. Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu
chirie, locuința cu destinație socială din localitatea-----, str.-----, nr.-----, bl.-----, sc.-----
et.-----, ap.-----, județ/sector-----compusă din -----camere în suprafață -----mp și dependințe,
conform Fișei suprafeței locative închiriate- Anexa nr. 1, parte integrantă din prezentul contract
de închiriere.

Art.2. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membri
familiei menționați în Fișa locativă - Anexa nr. 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.

Art.4. Termenul de închiriere este 5 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.

Capitolul II. Chiria aferentă locuinței închiriate

Art.7. (1) Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de ----lei, calculată în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. ----. Modalitatea de stabilire a chiriei poate fi modificată prin Hotărâre a Consiliului Local al Sectorului 1.

(2) Plata chiriei se suportă de către chiriaș.

Art.8. Chiria se datorează începând cu data de ---- și se achită lunar proprietarului în numerar, în avans pentru luna următoare, la casieria din B-dul Maresal Averescu, nr. 17, sector 1, București sau prin virament bancar în contul nr. RO26TREZ70124680220XXXXX, deschis la Trezoreria Sector 1, în intervalul 15-30 al fiecărei luni.

Art.9. 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.

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, atât pentru evacuarea chiriașului din locuință, cât și pentru neplata cheltuielilor de administrare și a cheltuielilor de întreținere.

(2) Chiriașul are obligația să achite chiria restantă, penalitățile de întârziere, cheltuielile de administrare și cheltuielile de întreținere restante, în termen de 30 zile de la evacuare.

Art.11. În caz de neplată, se va proceda la executarea silită, iar chiriașul va fi obligat să achite atât chiria restantă, cât și dobânda și cheltuielile ocazionate de executare.

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;
3. să achite lunar chiria stabilită conform prevederilor art. 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 dezinsecție, 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 prin 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 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;

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, decesul intervenit cu privire la un membru al familiei, în vederea recalculării chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, conform art. 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; în situația unui conflict între chiriași, generat de relațiile existente între aceștia, chiriașii se vor adresa pentru soluționare, instituțiilor competente;

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 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, atât pentru evacuarea chiriașului din locuință, cât și pentru neplata cheltuielilor de administrare și a cheltuielilor de întreținere.

(2) Chiriașul are obligația să achite chiria restantă, penalitățile de întârziere, cheltuielile de administrare și cheltuielile de întreținere restante, în termen de 30 zile de la evacuare.

Art.15. Chiriașul cunoaște faptul că proprietarul poate face aplicarea prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 79/2012 privind aprobarea efectuării, la inițiativa Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, a schimbului de locuințe între chiriașii locuințelor cu destinație socială, aflate în proprietatea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, schimbul de locuințe putând avea loc în următoarele situații:

(1) În timpul derulării prezentului contract de închiriere, cu acordul chiriașului, dacă se modifică substanțial componența familiei, în scopul atribuirii unui spațiu corespunzător;

(2) În situația prelungirii perioadei de închiriere a locuinței, dacă se constată faptul că spațiul deținut nu mai corespunde componenței familiei; în această situație chiriașul va fi înștiințat cu cel puțin 30 de zile înaintea de împlinirea perioadei de închiriere;

(3) În cazul achiziționării unor noi locuințe cu destinație socială, Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 poate propune repartizarea acestora către chiriașii existenți, pentru care se constată necesitatea alocării unui spațiu corespunzător, urmând a fi repartizate familiilor/persoanelor aflate pe lista de priorități, locuințele eliberate de chiriașii menționați anterior.

Capitolul IV. Nulitatea și rezilierea contractului

Art.16. 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.17. 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 Capitolului 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) pentru chiriașii care au pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau au înstrăinat părți ale acestora, fără ca acestea să fie remediate pe cheltuiala lor în termen de 15 de zile calendaristice;

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

3) pentru chiriașii care 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;

5) pentru chiriașul care părăsește locuința închiriată pentru o perioadă mai mare de 60 de zile, fără a anunța în prealabil proprietarul și fără a se cunoaște motivul părăsirii locuinței închiriate.

Capitolul V. Exonerarea de răspundere

Art.18. 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.19. Proprietarul sau administratorul desemnat de acesta are dreptul de a verifica periodic starea spațiului locativ închiriat.

Art.20. În cazul în care chiriașul refuză să elibereze locuința după rezilierea contractului, proprietarul poate percepe, pe fiecare zi de întârziere, pentru lipsa folosinței spațiului, o sumă echivalentă cu quantumul chiriei plus penalități calculate conform prevederilor legale în vigoare.

Art.21. 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.22. Orice corespondență între părți se va face astfel:

- pentru proprietar: la sediul din București, Sector 1, B-dul Mareșal Al. Averescu nr. 17;
- pentru chiriaș: la adresa de domiciliu.

**PROPRIETAR,
DGASPC SECTOR 1
prin
DIRECTOR GENERAL**

CHIRIAȘ,

DIRECTOR ECONOMIC,

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
CONSILIER JURIDIC**

Anexa nr. 1
parte integrantă a contractului de închiriere

FIȘA SUPRAFETEI LOCATIVE ÎNCHIRIATĂ ÎN:
adresa:
DATE PRIVIND LOCUINȚA ÎNCHIRIATĂ

Nr. crt.	Denumirea încăperii	Nivelul	Suprafața (m ²)	În folosință	
				exclusivă	comună
1					

Proprietar,
DGASPC Sector 1
prin
Director General
Dănuț Ioan Fleacă

Chiriaș,

Director Economic

Avizat,
Consilier juridic

Anexa nr. 2
parte integrantă a contractului de închiriere

B. TITULARUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE ȘI MEMBRI DE
FAMILIE CARE LOCUIESC ÎMPREUNĂ CU ACESTA

Nr. crt.	Numele și prenumele	CNP	Calitatea (Titular sau membru al familie)

Proprietar,
DGASPC Sector 1
prin
Director General
Dănuț Ioan Fleacă

Director Economic

Avizat,
Consilier juridic

Chiriaș,