

**Anexa nr.1**  
**la Hotărârea Consiliului Local**  
**nr. 90/28.05.2015**  
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Ion Brad**

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
**pentru locuințele cu destinație socială**

**Între**  
**DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA**  
**COPIILUI SECTOR 1**, în calitate de proprietar/administrator, 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/ă cu ....., eliberat de ....., la data de ....., în calitate de chiriaș, în baza Hotărârii Consiliului Local Sector 1 nr....., a repartiției nr. ...., emisă de Sectorul 1 al municipiului București, Compartimentul Fond Imobiliar, și a Hotărârii Consiliului Local Sector 1 nr..... a intervenit prezentul contract.

**Capitolul I. Obiectul închirierii**

**Art. 1** - Primul, în calitate de proprietar/administrator, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din localitatea ....., compusă din ..... camere în suprafață de .....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 membrii 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/administrator, 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. Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 poate cere înscrisuri suplimentare dacă situația care necesită reglementarea o impune.

**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/administratorului în numerar, în avans pentru luna următoare, prin firma de administrare cu care are contract în acest sens Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, prin casieria din ..... sau prin virament bancar în contul RO91TREZ24A680600200130X deschis la Trezoreria Sector 1, în intervalul 15-30 al fiecărei luni.

**Art. 9** - (1) Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate pentru fiecare zi calendaristică 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 și/sau serviciilor, locatarul va plăti penalități de 0,5% pe zi calendaristică de întârziere de la data scadentă, calculate la valoarea sumelor datorate.

**Art. 10** - (1) În caz de neplată a chiriei, și/sau a contravalorii utilităților și/sau serviciilor 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, a cheltuielilor de întreținere și a chiriei.

(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.

(3) Chiriașul are obligația să depună anual, în luna corespunzătoare celei în care a fost încheiat contractul de închiriere, actele necesare recalculării chiriei. Quantumul chiriei este de 10% din venitul net al tuturor membrilor familiei pe ultimele 12 luni și se recalculează odată la 12 luni.

(4) Actele necesare pe baza cărora se recalculează chiria sunt menționate în Anexa nr. 3 la prezentul contract.

**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/administratorul 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/administrator 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/administratorului, decesul sau evacuarea prin hotărâre judecătorească, intervenite 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/administratorului, necesitatea înlocuirii titularului contractului de închiriere cu un alt membru al familiei dintre cei cuprinși în Fișa locativă - Anexa nr. 2;
14. să comunice în termen de 30 de zile proprietarului/administratorului orice modificare intervenită în componența familiei, față de cum este prevăzută în Fișa locativă - Anexa nr. 2;

15. să predea proprietarului/administratorului, 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/administratorului, 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 explosive);

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/administratorului;

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 întreținere restante, în termen de 30 zile de la evacuare.

**Art. 15** - Chiriașul cunoaște faptul că proprietarul/administratorul poate aplica prevederile Hotărârii Consiliului Local Sector 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/administrarea 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 înainte 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 prioritate, 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/administratorului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului/administratorului;

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 II, art.10 și Capitolului III, art. 13 și art. 14;

c) din inițiativa proprietarului/administratorului, 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) 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/administratorul 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/administratorul 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. 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/administrator: la sediul din București, Sector 1, B-dul Mareșal Al. Averescu nr. 17;
- pentru chiriaș: la adresa de domiciliu.

**PROPRIETAR/ADMINISTRATOR,  
DGASPC SECTOR 1 prin**

**CHIRIAȘ,**

**DIRECTOR GENERAL,**

**DIRECTOR ECONOMIC,**

**Avizat pentru legalitate  
Consilier juridic,**

**Anexa nr. 1**  
**parte integrantă a contractului de închiriere**

**FIȘA**  
**SUPRAFETEI LOCATIVE ÎNCHIRIATĂ ÎN:**

**A. DATE PRIVIND LOCUINȚA ÎNCHIRIATĂ**

Nr. Crt.	Denumirea încăperii	Nivelul	Suprafața (m <sup>2</sup> )	În folosință	
				exclusivă	comună
1					
2					
3					
4					
5					
6					
Suprafața curții și grădinii					

Proprietar/administrator,  
DGASPC Sector 1  
prin

Chiriaș,

Director Economic,

Avizat pentru legalitate  
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 membru familie )	sau al
1				
2				
3				
4				
5				
6				

Proprietar/administrator,  
DGASPC Sector 1 prin

Director General,

Director Economic,

Avizat pentru legalitate  
Consilier juridic,

Chiriaș,



**Anexa nr. 3**  
**parte integrantă a contractului de închiriere**

**OPIS ACTE NECESARE ÎNCHEIERII CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE și PENTRU  
STABILIREA și RECALCULAREA CHIRIEI**

*I. Acte doveditoare ale componenței familiei:*

certificat de naștere-copie și original, pentru toți membri familiei;  
act de identitate-copie și original, pentru toți membri familiei care au împlinit vârsta de 14 ani;  
certificat de căsătorie, hotărâre judecătorească de divorț, act notarial de divorț, certificat de deces, hotărâre judecătorească de încredințare a copilului minor, hotărâre judecătorească privind exercitarea autorității părintești, hotărâre privind stabilirea unei măsuri de protecție specială a copilului, alte act care fac dovada componenței familiei (ex: permis de ședere în România pentru membrii familiei cu altă cetățenie)-copie și original.

*Aceste documente sunt necesare în vederea completării fișei locative, care face parte integrantă din contractul de închiriere.*

*II. Acte doveditoare cu privire la veniturile tuturor membrilor familiei care realizează venituri din activități lucrative:*

adeverința privind venitul net realizat în ultimele 12 luni, pentru toți membri familiei care realizează venituri din activități lucrative;  
taloane de pensie de orice fel, indemnizații sau alocații de stat, adeverințe de ajutor social sau alte prestații financiare, pentru toți membri familiei care beneficiază aceste venituri-original;  
certIFICATE FISCALE eliberat de Direcția Impozite și Taxe Locale de la locul de domiciliu, pentru toți membri familiei, cu vârsta peste 18 ani;  
adeverința de venituri eliberată de Administrația Financiară pentru toți membri familiei, cu vârsta peste 18 ani;  
declarație notarială pe proprie răspundere cu privire la veniturile obținute din alte surse (dividente, acțiuni la societăți comerciale, inclusiv veniturile ocazionale realizate în ultimele 12 luni).

*Aceste documente sunt necesare în vederea stabilirii chiriei.*

Proprietar/administrator,  
DGASPC Sector 1 prin  
Director General,

Chiriaș,

Director Economic,

Avizat pentru legalitate  
Consilier juridic,