

## **MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 3**

### **HOTĂRÂRE**

#### **privind aprobarea Contractul de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință socială**

##### **Având în vedere,**

- Expunerea de motive nr. 6904/CP/01.06.2016 a Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr.46269/30.05.2016 al Direcției Administrative - Serviciul Fond Imobiliar și Direcției Juridice – Serviciul Legislație și Avizare Contracte;
- Procesul-Verbal nr. 33/19.05.2016 al ședinței Comisiei pentru repartizarea locuințelor conform Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Adresa Comisiei pentru repartizarea locuințelor nr. 6489/CP/24.05.2016;

##### **În conformitate cu prevederile:**

- Art. 44 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 24 din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin Hotărârea Guvernului României nr. 1275/2000, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul Civil – Contractul de locațiune (Capitolul V);

##### **Luând în considerare:**

- Raportul Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice și respectarea drepturilor cetățenilor;
- Raportul Comisiei pentru rezolvarea problemelor sociale, protecția copilului, relații cu sindicatele, ONG-uri, agenți economici și alte organizații precum și relații cu mass-media.

Cu respectarea prevederilor Legii privind transparența decizională în administrația publică nr. 52/2003, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul prevederilor art. 45 alin. (1) și art. 81 alin. (4) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**CONSILIUL LOCAL SECTOR 3  
HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă Contractul de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință socială, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se împuternicește Primarul Sectorului 3 să semneze contractele de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință socială.

**Art.3.** Serviciul Fond Imobiliar va lua măsuri de ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
PANAIT RADU ALIN**

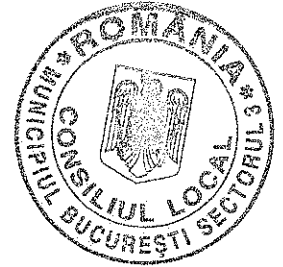


**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR  
MARIUS MIHĂIȚĂ**

**NR. 150  
DIN 18.07.2016**

*Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local al Sectorului 3 din data de 18.07.2016.*

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
**pentru suprafețele cu destinația de locuință socială**



**I. Părțile contractante :**

**Art. 1.1. SECTORUL 3 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI** cu sediul în București , Calea Dudești nr. 191, Sector 3, telefon 021.318.03.23, fax 021.318.03.36, cod fiscal 4420465, reprezentată de Domnul Robert Sorin Negoită – Primar, în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte,

și

**Dl./Dna .....** legitimat/legitimată cu **CI seria.....nr.....**, eliberată de ..... la data de ....., în calitate de **LOCATAR**, pe de altă parte,

În baza prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, și a repartiției nr ..... din ....., emisă de ....., a intervenit prezentul contract.

**II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII**

**Art. 2.1. SECTORUL 3 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI** în calitate de administrator, închiriază, locuința din București, str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., sector 3, compusă din .... camere în suprafață de .....m<sup>2</sup>.

**Art. 2.2.** Locuința descrisă la art. 2.1. se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între părți, care face parte integrantă din prezentul contract, conform modelului prevăzut în Anexa 1.

**III. DURATA CONTRACTULUI**

**Art. 3.1.** Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de ..... până la data de ..... La expirarea termenului, contractul poate fi prelungit prin act adițional, pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.

**Art. 3.2.** Solicitarea de prelungire a contractului se depune de către locatar cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de expirarea contractului, însoțită de documentele solicitate de către locator, prevăzute în Anexa 2.

**Art. 3.3.** Cu privire la prezentul contract nu operează tacita relocațiune.

**IV. PREȚUL CHIRIEI**

**Art. 4.1.** Chiria lunară aferentă locuinței închiriată este de ..... lei, calculată în conformitate cu prevederile art. 26 și 27 din OUG nr. 40/1999, cu modificările și completările ulterioare și se constituie de la data semnării contractului de închiriere, pe baza Fișei de calcul prevăzută în Anexa 3.

Plata chiriei se suportă de către locatar.

**Art. 4.2.** Chiria se va plăti lunar, până la data de 25 a fiecărei luni pentru luna în curs de către locatar, fie numerar, la casieria Primăriei Sectorului 3, București, fie prin virament bancar, în contul nr. RO66TREZ70321A300530XXXX, beneficiar SECTORUL 3 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, CUI 4420465.

**Art. 4.3.** Locatarul se obligă să plătească contravaloarea utilităților.

**Art. 4.4.** 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. 4.5.** 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 plata chiriei și/sau a contravalorii utilităților la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

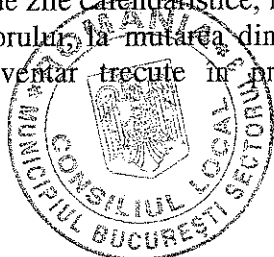
## V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### Art. 5.1. Locatorul se obligă:

- să predea locatarului locuința în stare normală de folosință;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii, pe toată durata închirierii locuinței;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare);
- să întrețină în bune condiții instalațiile comune, proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice);
- să respecte prevederile legale în vigoare cu privire la obligativitatea încheierii poliței de asigurare a locuinței.

### Art. 5.2. Locatarul se obligă:

- să preia locuința de la locator și să își stabilească domiciliul la adresa din contract, în termen de cel mult 15 zile calendaristice de la încheierea prezentului contract;
- să încheie contracte în nume propriu cu furnizorii de utilități, în termen de maxim 30 de zile de la intrarea în imobil sub sancțiunea rezilierii contractului;
- să achite lunar chiria stabilită conform prevederilor Cap. IV din prezentul contract de închiriere;
- să achite lunar contravaloarea utilităților;
- să achite fondul de rulment stabilit de administrator;
- să folosească bunul conform destinației sale (locuință);
- să asigure curățarea zăpezii de pe trotuar, spălarea trotuarului și efectuarea oricăror altor obligații stabilite prin lege sau hotărâri ale autorității administrației publice;
- să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- 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 exteriorul clădirii; iar 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;
- să suporte pagubele produse locuinței precum și terților din orice cauze imputabile locatarilor sau celor care au acces în locuința acestora;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile comune, pe toată durata contractului de închiriere;
- să nu aducă nici o modificare tehnică și arhitecturală elementelor de construcții și instalațiilor, decât cu acordul scris al locatorului;
- să respecte regulile de conviețuire în comun;
- să nu subînchirieze sub nicio modalitate locuința, în tot sau în parte;
- să nu cedeze folosința altor persoane decât celor prevăzute în Fișa locativă;
- să nu introducă în locuința închiriată materiale dăunătoare sănătății sau interzise de lege (droguri, arme, muniții, explozibil etc.);
- să nu constituie sediul social pentru orice entitate juridică;
- să nu găzduiască în locuința închiriată alte persoane decât cele prevăzute în fișa locativă, peste termenul de 30 de zile calendaristice, fără acordul locatorului;
- să predea locatarului, 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;



- să anunțe în scris în termen de 30 de zile calendaristice locatorului orice modificare intervenită în venitul net al familiei;
- să anunțe în scris în termen de 30 de zile calendaristice locatorului necesitatea înlocuirii titularului contractului de închiriere cu un alt membru al familiei dintre cei cuprinși în Fișa locativă – Anexa 4;
- să anunțe în scris în termen de 30 de zile calendaristice locatorului orice modificare intervenită în componența familiei față de cum este prevăzută în Fișa locativă – Anexa 4;
- să anunțe în scris părăsirea domiciliului pentru o perioadă mai mare de 30 de zile calendaristice, în cazul în care se solicită scutirea de la plata cotelor de întreținere pentru titular sau membrii familiei acestuia;
- să achite locatorului la data semnării prezentului contract o garanție purtătoare de dobânzi ce reprezintă cuantumul chiriei pentru o perioadă de 3 luni, fiind o garanție contractuală în cazul neplății întreținerii sau a eventualelor bunuri distruse aflate în inventarul procesului-verbal de predare-primire a locuinței. În cazul rezilierii sau expirării contractului această sumă va fi restituită locatorului sub condiția achitării la zi a obligațiilor pecuniare. În situația în care la data expirării contractului sau rezilierii acestuia se constată debite la chirie, întreținere sau deteriorarea obiectelor de inventar, locatorul își rezervă dreptul de a reține din fondul de garanție sumele restante sau contravaloarea bunurilor distruse. În cazul în care cuantumul fondului de garanție este insuficient, locatorul se va adresa instanțelor de judecată în vederea recuperării debitului, urmând ca fostul chiriaș să suporte cheltuielile ocazionate cu derularea procesului și operațiunile de executare silită;
- să permită accesul locatorului și sau/reprezentanților locatorului pentru verificarea stării imobilului închiriat.

## VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

**Art. 6.1.** Contractul de închiriere încetează:

- prin acordul părților;
- la data expirării duratei contractului;
- în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului (prin schimbarea reședinței) de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului titularului contractului, dacă membrii de familie prevăzuți în Anexa 4 nu au solicitat locuința.



## VII. REZILIEREA CONTRACTULUI

**Art. 7.1.** Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la cerere, după cum urmează:

- a) la cererea locatorului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile calendaristice;
- b) la cererea locatorului, atunci când locatorul nu și-a îndeplinit în termen de 3 luni consecutive obligațiile de plată privind chiria sau utilitățile, locatorul având dreptul ca fără punere în întârziere sau alte formalități să considere contractul reziliat de drept;
- c) la cererea locatorului, atunci când venitul net lunar pe familie, realizat în doi ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, iar locatorul nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare.

**Art. 7.2.** Dacă pe perioada contractului de închiriere, titularul sau membrii familiei acestuia înscriși în contract, dobândesc sub orice formă în proprietate o locuință, contractul va fi reziliat de drept fără punere în întârziere sau alte formalități, prin simpla notificare a locatorului.

**Art. 7.3.** Dacă locatorul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora, locatorul are dreptul ca fără punere în întârziere sau alte formalități să considere contractul reziliat de drept, urmând ca locatorul să suporte eventualele daune aduse locuinței și clădirii.

**Art. 7.4.** În cazul în care locatarul a subînchiriat, a transmis dreptul de locuire sau a schimbat destinația spațiului închiriat, locatorul are dreptul ca fără punere în întârziere sau alte formalități să considere contractul reziliat de drept, urmând ca locatarul să suporte eventualele daune aduse locuinței și clădirii.

**Art. 7.5.** Locatorul are dreptul ca fără punere în întârziere sau alte formalități să considere contractul reziliat de drept în cazul în care orice altă clauză contractuală este nerespectată.

### VIII. CLAUZE SPECIALE

**Art. 8.1.** Prezentul Contract de închiriere constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și modalitățile stabilite în contract și va fi înaintat către executorul judecătoresc în vederea recuperării sumelor restante conform art. 1798 din Codul Civil.

**Art. 8.2.** Prezentul Contract de închiriere constituie titlu executoriu în privința obligativității de restituire a bunului închiriat, la expirarea termenului convenit de părți, conform art. 1809 din Codul Civil.

**Art. 8.3.** Titularul contractului de închiriere împreună cu membrii familiei sale care au împlinit vârsta de 14 ani sunt obligați în termen de 30 de zile calendaristice să-și schimbe domiciliul în cartea de identitate la adresa ce face obiectul prezentului contract.

**Art. 8.4.** Modificările sau îmbunătățirile care se vor efectua în apartament de către locatar, din inițiativa acestuia, se execută numai cu acordul scris prealabil al locatorului și pe cheltuiala locatarului fără ca acesta să pretindă locatorului rambursarea acestora sau diminuarea chiriei.

**Art. 8.5.** Locatorul poate verifica în prezența locatarului modul în care acesta respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și la întreținerea locuinței.

**Art. 8.6.** Evacuarea locatarului se va face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, urmând ca acesta să achite contravaloarea chiriei și a cotelor de întreținere până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

**Art. 8.7.** Anexele 1, 2, 3 și 4 fac parte integrantă din prezentul contract.

**Art. 8.8.** Prezentul contract s-a redactat de parte și autentificat la Biroul Notarului Public ..... din București ..... într-un exemplar original care rămâne la arhiva biroului notarial și 3 (trei) duplicate, din care un duplicat pentru arhiva biroului și 2 (două) duplicate eliberate părților.

LOCATOR,  
PRIMAR,

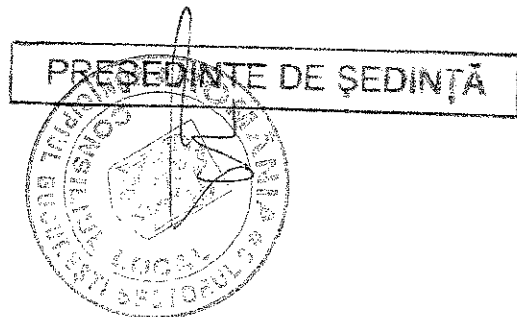
LOCATAR,

DIRECȚIA ECONOMICĂ,

DIRECȚIA ADMINISTRATIVĂ,

SERVICIUL LEGISLAȚIE ȘI AVIZARE CONTRACTE,

SERVICIUL FOND IMOBILIAR



**PROCES – VERBAL**

De predare-primire a locuinței din strada ..... nr. ...., etaj ....., ap. ...., sector 3,  
Municipiul București.

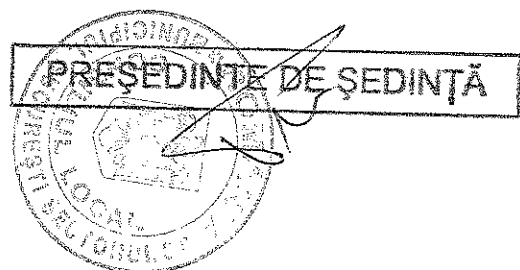
1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr.....din data de.....se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între Sectorul 3 al Municipiului București în calitate de locatar, prin reprezentantul său ..... care predă, și ..... în calitate de locatar, care primește în folosință locuința având încăperile de locuit, dependențele, curtea și grădina, în folosință exclusivă și comună, așa cum sunt specificate în fișa suprafeței locative închiriate.
2. **Inventarul și starea** în care se predau și se primesc, în folosință, lucrările de arhitectură (finisaje) și instalații, din apartament, sunt următoarele:
  - a. Pereți, pardoseli și tavane (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, parchet, gresie etc.) - în stare bună;
  - b. Uși interioare și ferestre – în stare bună;
  - c. Instalație electrică – în stare bună;
  - d. Instalație de încălzire – în stare bună;
  - e. Instalație sanitară și instalație de evacuare apă reziduală - în stare bună;
  - f. Instalație de alimentare cu gaze – în stare bună;
  - g. Instalație de curenți slabi (cablu TV și telefonie) – în stare bună.

**3. Instalații interioare**

Nr. crt.	INVENTAR DOTĂRI Instalații de interior (c, d, e, f, g)	
	Denumire	Cantitate/bucăți
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		

Am predat,

Am primit,



**OPIS ACTE NECESARE PRELUNGIRII CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE și/sau  
RECALCULĂRII CHIRIEI**

Documente necesare în vederea încheierii actului adițional de prelungire a contractului de închiriere:

- Buletinul/carta de identitate pentru titular și toți membri familiei care au împlinit vârsta de 14 ani – original și copie;
- Certificat de căsătorie;
- Hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă de divorț( unde este cazul) și hotărârea judecătorească de încredințare a copilului minor, act notarial de divorț;
- Hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă de atribuire a beneficiului contractului de închiriere/declarație notarială de renunțare la drepturile locative din contractul de închiriere – în caz de divorț ( unde este cazul);
- Certificat naștere pentru membrii minori – copie xerox;
- Declarație notarială comună pentru titular și toți membrii majori ai familiei, din care să rezulte:
  - starea civilă;
  - că nu ați deținut, nu dețineți și nu ați înstrăinat o locuință proprietate personală pe teritoriul României, după data de 01.01.1990;
  - nu ați beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
  - nu dețineți în calitate de chiriaș, o altă locuință;
  - locuiți efectiv în apartamentul care face obiectul contractului de închiriere.
- Adeverință 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 de aceste venituri – original;
- Adeverință 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 (dividende, acțiuni la societăți comerciale, inclusiv veniturile ocazionale realizate în ultimele 12 luni);
- Dovadă eliberată de administratorul imobilului că beneficiarii sunt cu plata întreținerii la zi, nu au fost înregistrați cu o restanță la întreținere mai mare de 3 luni și că pe parcursul perioadei de închiriere a apartamentului au avut un comportament civilizat;
- Contractul de închiriere/ultimul act adițional - copie.

