

MUNICIPIUL BUCUREȘTI **CONSILIUL LOCAL SECTOR 3**

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Contractului de închiriere
pentru imobilele repartizate în baza Legii nr. 152/1998**

Având în vedere:

- Expunerea de motive nr.8471/CP/07.07.2016 a Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 57174/07.07.2016 al Direcției Administrative –Serviciul Fond Imobiliar și Direcției Juridice – Serviciul Legislație și Avizare Contracte;
- Adresa nr. 57156/07.07.2016 a Direcției Administrative –Serviciul Fond Imobiliar, înregistrată cu nr. 8466/CP/07.07.2016.

În conformitate cu prevederile:

- Art. 8 alin. (4) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 15 alin. (13) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, aprobate prin HGR nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul Civil –Contractul de locațiune (Capitolul V).
- Art.7 alin. (13) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare.

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.

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:

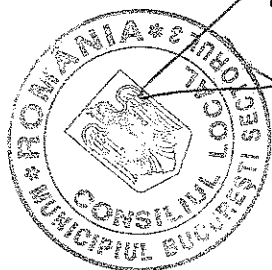
Art.1. Se aprobă Contractul de închiriere pentru imobilele repartizate în baza Legii nr. 152/1998, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Contractele de închiriere încheiate până la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri vor respecta prevederile legale aflate în vigoare la data încheierii lor, până la expirarea termenului de închiriere prevăzut în contract. După expirarea termenului de închiriere prevăzut în contract, se aplică prevederile prezentei hotărâri.

Art.3. Se împuternicește Primarul Sectorului 3 să semneze contractele de închiriere pentru imobilele repartizate în baza Legii nr. 152/1998.

Art.4. Serviciul Fond Imobiliar va lua măsuri de ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
PANAIT RADU ALIN**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
MARIUS MIHAIȚĂ**

**NR. 151
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

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. Între Sectorul 3 al Municipiului București, cu sediul în București, str. Parfumului nr. 2-4, sector 3, reprezentat legal de Primar ROBERT SORIN NEGOIȚĂ, în calitate de **locator**

și

DI/Dna, domiciliat în posesor al CI serianr. eliberat de la data de, în calitate de **locatar**,

În baza prevederilor Legii nr. 152/1998 și a repartiției nr. / a intervenit următorul contract de închiriere.

II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art. 2.1. SECTORUL 3 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI în calitate de locator, închiriaza locuința din București, str. nr., bl., sc., et., ap., sector 3, compusa din camere în suprafata dem2..

Art. 2.2. Locuința descrisa la art. 2.1. se predă în stare de folosința, 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 (cinci) ani**, începând cu data de până la data de

Art. 3.2. La expirarea termenului, contractul poate fi reînnoit, în condițiile legii, cu acordul ambelor părți, în caz contrar contractul încetând de drept, fără punere în întârziere și fără îndeplinirea altor formalități.

Art. 3.3. 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. 3.4. În cazul în care părțile nu convin prelungirea contractului de închiriere, locatarul este obligat să predea apartamentul pe bază de proces verbal de predare-primire, liber de orice sarcini și în starea normală de folosința care se constată de către locator.

Art. 3.5. Cu privire la prezentul contract nu operează tacita-relocatiune.



IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI ÎNCHIRIATE

Art. 4.1. **Chiria lunară** aferentă locuinței este de lei, calculată în conformitate cu prevederile art. 8 alin. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Anexei nr. 16, punctul 6 lit. a și b din Norma Metodologică pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe pentru tinerii cu vârsta de până la 35 ani și se constituie de la data semnării prezentului contract, pe baza fișei de calcul prevăzute în Anexa 3 la prezentul contract.

Cuantumul chiriei se va actualiza anual și va fi revizuit în funcție de vârsta solicitantului.

Art. 4.2. Plata chiriei se va efectua până la data de 25 a fiecărei luni pentru luna în curs de către locatar, fie în numerar, la casieria Primăriei Sector 3, București, fie prin virament bancar, în contul nr. RO66TREZ70321A300530XXXX beneficiar Sectorul 3 al Municipiului București C.U.I. 4420465.

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

Art. 4.4. Pe durata închirierii, cuantumul chiriei se va putea modifica prin hotărâre a Consiliului Local Sector 3.

Art. 4.5. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1% din suma datorată, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

Art. 4.6. Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite prin contract, în conformitate cu prevederile art. 1798 din Codul civil.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 5.1. Locatorul se obligă:

5.1.1. să predea locatarului locuința în stare bună de folosință;

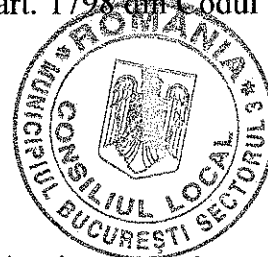
5.1.2. să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;

5.1.3. să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri);

5.1.4. să ia măsuri în vederea întreținerii 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);

5.1.5. să respecte prevederile legale în vigoare cu privire la obligativitatea încheierii poliței de asigurare a locuinței

5.1.6. să efectueze toate demersurile necesare în vederea încheierii prezentului contract în formă autentică, costurile autentificării fiind suportate de către locatar.





Art. 5.2. Locatarul se obligă:

- 5.2.1. să preia locuința de la locator și să își stabilească domiciliul la adresa din contract, împreună cu membrii familiei sale care au împlinit vârsta de 14 ani, în termen de cel mult 15 zile calendaristice de la încheierea prezentului contract;
- 5.2.2. să obțină acordul scris al locatorului pentru orice modificare sau îmbunătățire ce se vor efectua în locuința de către locatar, din inițiativa acestuia, pe cheltuiala sa, fără ca acesta să pretindă locatorului rambursarea cheltuielilor sau diminuarea chiriei;
- 5.2.3. să efectueze lucrările de întreținere, reparațiile sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații de folosință exclusivă;
- 5.2.4. 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, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- 5.2.5. să asigure în permanență curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- 5.2.6. să comunice anual, în luna septembrie venitul brut pe membru de familie, realizat în luna august, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere, fără somație;
- 5.2.7. să comunice în termen de 30 calendaristice de zile de la data producerii, orice modificare intervenită în starea civilă;
- 5.2.8. să comunice în termen de 30 de zile calendaristice de la data producerii, orice modificare intervenită cu privire la numărul persoanelor aflate în întreținere;
- 5.2.9. 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;
- 5.2.10. 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;
- 5.2.11. să comunice în termen de 30 de zile calendaristice de la data producerii, orice modificare intervenită în situația locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară, în localitatea în care deține locuința actuală;
- 5.2.12. să comunice în termen de 30 de zile calendaristice de la data producerii, orice modificare intervenită în componența familiei;
- 5.2.13. să predea la mutarea din locuință, locatorului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar menționate în Anexa 1 la prezentul contract;

5.2.14.să achite chiria în condițiile și termenele prevăzute la art. 4.2., precum și cheltuielile de întreținere, precum și cele ce decurg din folosirea părților și instalațiilor comune ale clădirii, plata acestora efectuându-se la asociație în termenul stabilit de aceasta;

5.2.15.să predea locatorului, la încetarea prezentului contract, locuința în stare de folosință și curățenie, precum și cu obiectele de inventar menționate în Anexa 1 la prezentul contract;

5.2.16.să aducă la cunoștința locatorului orice fapte sau acte care pun în pericol integritatea apartamentului și a imobilului din care acesta face parte;

5.2.17.să nu constituie sediul social pentru orice entitate juridică;

5.2.18.să achite locatorului la data semnării prezentului contract o garanție purtătoare de dobânzi în cuantum de **1.000 lei** în cazul garsonierelor și de **1.500 lei** în cazul apartamentelor de 2 camere, reprezentând garanție contractuală în cazul neplății chiriei, întreținerii sau a eventualelor bunuri distruse menționate în Anexa 1 la prezentul contract. În cazul rezilierii sau expirării contractului, această sumă va fi restituită locatarului 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;

5.2.19.să permită atât reprezentantului locatorului, cât și administratorului imobilului accesul în apartamentul închiriat în vederea citirii contoarelor, nepermiterea accesului constituind cauză de reziliere a contractului;

5.2.20.să aducă la cunoștința locatorului toate informațiile ce i se solicită privind consumul de utilități;

5.2.21.să nu subînchirieze, să nu transmită, să nu cedeze dreptul de folosință sau să schimbe destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

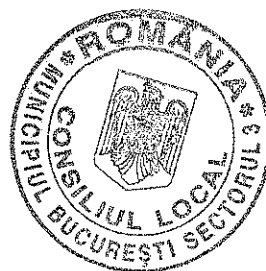
VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 6.1. Contractul de închiriere încetează

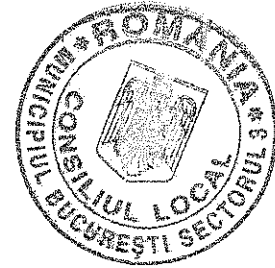
6.1.1. cu acordul părților

6.1.2. prin expirarea duratei contractuale

6.1.3. în termen de 30 de zile calendaristice de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului titularului, în cazul în care persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.



VII. REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE



Art. 7.1. Rezilierea contractului intervine atunci când:

7.1.1. locatarul nu a achitat chiria 2 luni consecutiv;

7.1.2. locatarul 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;

7.1.3. locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

7.1.4. locatarul nu și-a achitat 2 luni cheltuielile de întreținere sau alte sume ce îi revin de plată din cheltuielile comune;

7.1.5. locatarul a executat orice fel de lucrări fără acordul locatorului sau a schimbat destinația locuinței;

7.1.6. locatarul nu a permis reprezentantului locatorului și administratorului imobilului accesul în apartamentul închiriat în vederea citirii contoarelor;

7.1.7. locatarul a cedat dreptul de folosință a locuinței.

Art. 7.2. Rezilierea operează de plin drept, fără punere în întârziere și fără orice alte formalități, prezentul contract constituind titlu executoriu.

VIII. CLAUZE SPECIALE

Art. 8.1. În oricare din cazurile de reziliere și încetare a contractului de închiriere, locatarul este obligat la plata unei sume echivalente cu contravaloarea chiriei prevăzute în contract, a cheltuielilor de întreținere, a cheltuielilor ce decurg din folosirea părților și instalațiilor comune ale clădirii și acelor părți din contravaloarea lucrărilor de reparații aferente locuinței închiriate, până la data eliberării efective a locuinței.

Art. 8.2. În conformitate cu prevederile art. 1.553 din Codul Civil, pentru garantarea executării prezentului act, noi părțile contractante stipulăm următoarele clauze cu caracter de pact comisoriu:

"În cazul în care locatarul nu-și execută întocmai și la timp obligațiile asumate în contract, inclusiv de plată a chiriei, a întreținerii precum și a utilităților aferente spațiului, acesta își dă acordul ca prezentul contract să fie reziliat de drept, iar locatorul să fie îndreptățit la executare silită fără alte formalități (somație, punere în întârziere, notificare), urmând a fi suportate de către locatar cheltuielile de executare silită, inclusiv contravaloarea lipsei de folosință.

Orice îngăduință din partea locatorului nu trebuie interpretată ca o renunțare la pactul comisoriu expres stipulat."

Art. 8.3. Prezentul contract constituie titlu executoriu în privința obligativității de restituire a bunului închiriat, la expirarea termenului convenit de părți, în conformitate cu prevederile art. 1809 din Codul civil.

Art. 8.4. 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. 8.5. Anexele 1, 2, 3 și 4 fac parte integrantă din prezentul contract.

Prezentul contract s-a redactat de parte și autentificat la Birou Notar Public xxxxxxxxxxxx din București, xxxxxxxxxxxx, Sector x, într-un exemplar original care rămâne la arhiva biroului notarial și 3(trei) duplicate, din care un duplicat pentru arhiva biroului și două duplicate s-au eliberat părților.

LOCATOR,

PRIMAR,

ROBERT SORIN NEGOIȚĂ

LOCATAR,

XXXXXXXXXXXXXXXX

DIRECȚIA ECONOMICĂ,

SERVICIUL LEGISLAȚIE ȘI AVIZARE CONTRACTE

DIRECȚIA ADMINISTRATIVĂ,

SERVICIUL FOND IMOBILIAR,



A handwritten signature in black ink, located at the bottom left of the page.

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

ANEXA Nr.1 parte integrantă
din contractul de închiriere
nr. xxxxx din xx/xx/xxxx

PROCES VERBAL

de predare-primire a apartamentului nr. xx din
Șos./Str./Al. xxxxxxxx nr. xx, sector 3, București

1. În baza contractului de închiriere se încheie prezentul proces verbal de predare-primire între Sectorul 3 al Municipiului București, în calitate de locator, prin reprezentantul său – xxxxx xxxxxxxx, care predă, și xxxxxxxx xxxxxxxx, în calitate de locatar, care primește în folosință locuința.
2. Inventarul și starea în care se predă și se primește locuința sunt următoarele:
 - a) pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, parchet, gresie, etc.) sunt în stare bună;
 - b) ușile și ferestrele termopan sunt în stare bună;
 - c) instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, tablourile electrice, corpuri de iluminat, spoturi, etc.) este în stare bună;
 - d) instalația de încălzire (radiatoare și conducte aparente, etc.) este în stare bună;
 - e) instalația sanitară (cadă cu baterie și duș, vas WC, chiuvete, robinete, instalația de evacuare a apei reziduale, etc.) este în stare bună.

Am predat,
Proprietar

Am primit,
Chiriaș

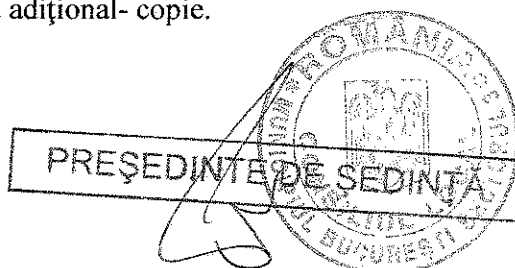


ANEXA Nr.2 parte integrantă din
contractul de închiriere nr. xxxx
din xx/xx/xxxx

**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/cartea de identitate pentru titular și toți membri familiei care au împlinit vârsta de 14 ani – original și copie;
- Certificat de naștere pentru membrii minori – 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);
- Declarație notarială comună pentru titular și toți membrii majori ai familiei, din care să rezulte:
 - starea civilă;
 - că nu ați deținut și nu dețineți o locuință proprietate personală și/sau nu dețineți o altă locuință cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care vă desfășurați activitatea, pe raza municipiului București;
 - locuiți efectiv în apartamentul care face obiectul contractului de închiriere, împreună cu toți membrii prevăzuți în fișa locativă din Anexa 1.
- Adeverință pentru titular care să cuprindă:
 - denumirea completă a angajatorului;
 - datele de identificare ale angajatorului;
 - sediul social ;
 - mențiunea că este angajat cu contract de muncă;
 - venitul brut realizat.
- Adeverințe privind venitul brut realizat de 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 2 luni și că pe parcursul perioadei de închiriere a apartamentului au avut un comportament civilizată;
- Contractul de închiriere/ultimul act adițional- copie.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ANEXA NR. 3 parte integrantă
din contractul de închiriere
nr. _____ din _____

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de
chiriașul xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

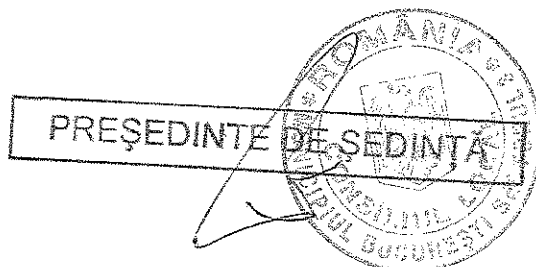
Garsonieră / Apartament 2 camere

Rangul localității 0

Nr. crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei			
1	Acd/ap (mp)			
2	Preț euro/mp Acd - stabilit prin Ordin MDRAP			
3	Valoarea de înlocuire a construcției (euro)			
4	Recuperarea investiției (amortizare) (euro)			
5	Cheltuieli întreținere curentă și rep. curente (euro)			
6	Cheltuieli reparații capitale (euro)			
7	Cheltuieli administrare (euro)			
8	Cotă autorități publice (euro)			
9	Chirie netă anuală (euro)			
10	Chirie lunară (euro)			
11	Valoare chirie după ponderare rang localități (euro)			
12	Valoare chirie după ponderare venituri (euro)			
13	Valoare chirie lei			

ÎNTOCMIT,

CHIRIAȘ,



ANEXA Nr.4 parte integrantă
din contractul de închiriere
nr. xxxx din xx/xx/xxxx

Fișa suprafeței locative
a apartamentului nr. **xx** din **Șos./Str./Al. xxxxxxxxxxxx nr. xx**,
sector 3, București
Garsonieră/Apartament 2 camere

Date privind locuința închiriată:

Nr. crt.	Denumirea încăperii	Suprafața (mp.)
1.		
2.		
3.		
4.		
5.	Suprafața utilă	
6.	Aria construită desfășurată	suprafața utilă x 1,2 =

Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta:

Nr. Crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere
1.		
2.		

ÎNTOCMIT,

CHIRIAȘ,

