



PRIMĂRIA
SECTORULUI 3
BUCUREȘTI



DIRECȚIA ASISTENȚĂ LEGISLATIVĂ
BIROUL RELAȚII CONSILIUL LOCAL

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL consiliu@primarie3.ro
Calea Dudești nr. 191, sector 3, 031084, București. www.primarie3.ro

Nr. 290447/27.12.2018

ANUNT

În conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, se aduc la cunostință publică următoarele proiecte de acte normative:

- 1) Proiect de hotărâre privind modificarea și completarea modelului Contractului cadru de închiriere a locuințelor în temeiul Legii nr. 114/1996, aprobat prin Anexa nr. 1 la HCLS 3 nr. 40/01.03.2010, cu modificările și completările ulterioare.
- 2) Proiect de hotărâre privind modificarea și completarea Contractului de închiriere pentru imobilele repartizate în baza Legii nr. 152/1998, aprobat prin HCLS 3 nr. 151/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Proiectele de acte normative, mai sus amintite, cu documentația de bază pot fi consultate pe site-ul Primăriei Sector 3 – <http://www.primarie3.ro/consiliu-local/proiecte-de-hotarari-supuse-dezbaterii-publice/>.

Proiectele de acte normative se pot obține și în copie, pe bază de cerere depusă la Biroul Relații Consiliul Local, din Calea Dudești nr.191, Sector 3.

În conformitate cu prevederile art.7 alin. (4) din Legea nr.52/2003, republicată, până la data de 18.01.2019 se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice.

Propunerile, sugestiile, opiniile privind proiectele de acte normative, se vor transmite pe email-ul consiliu@primarie3.ro

- prin poșta pe adresa Primaria Sector 3 – Calea Dudești nr.191, Sector 3, pentru Biroul Relații Consiliul Local;

Materialele transmise vor purta mențiunea „**Recomandare la proiectul de hotărâre privind.....**”

**Responsabil Legea nr.52/2003,
Cojanu Camelia**

COJANU
CAMELIA

Semnat digital de
COJANU CAMELIA
Data: 2018.12.27
13:48:51 +02'00'

HOTĂRÂRE

privind modificarea și completarea Contractului de închiriere pentru imobilele repartizate în baza Legii nr. 152/1998, aprobat prin HCLS 3 nr. 151/2016, cu modificările și completările ulterioare

Consiliul Local al Sectorului 3 al Municipiului București,
ales în condițiile stabilite de Legea nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali,
întrunit în ședință ordinară azi

Având în vedere:

- Expunerea de motive nr. 290326/CP/27.12.2018 a Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 279224/13.12.2018 al Direcției Juridice - Serviciul Legislație și Avizare Contracte – Compartiment Fond Imobiliar;
- Adresa nr. 15/13.12.2018 a Comisiei pentru repartizarea locuințelor pentru tineri destinate închirierii, în baza Legii nr. 152/1998;
- HCLS3 nr. 151/2016 privind aprobarea Contractului de închiriere pentru imobilele repartizate în baza Legii nr. 152/1998, modificată prin HCLS3 nr. 269/30.06.2017;
- Adresa nr. 279233/13.12.2018 a Direcției Juridice - Serviciul Legislație și Avizare Contracte – Compartiment Fond Imobiliar;

În conformitate cu prevederile:

- Art. 8 alin. (12) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Codului Civil Cartea V Titlul IX Capitolul V Secțiunea a 1-a și Secțiunea a 2-a;
 - Art. 59 și art. 60 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată², 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,

HOTĂRĂȘTE :

Art.I. Se aprobă modificarea și completarea Contractului de închiriere pentru imobilele repartizate în baza Legii nr. 152/1998, aprobat prin HCLS 3 nr. 151/2016, cu modificările și completările ulterioare, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.II. Celelalte prevederi ale HCLS3 nr. 151/2016 rămân neschimbate.

Art.III. Viceprimarul Sectorului 3 și Compartimentul Fond Imobiliar din cadrul Direcției Juridice vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3



ROMÂNIA
1918-2018 | SARBAKOVIM IMOBILINA

CABINET PRIMAR

| |
|-----------------|
| SECTOR 3 |
| CABINET PRIMAR |
| Nr. 290326 |
| Data 27.12.2018 |

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL cabinetprimar@primarie3.ro
Calea Dudești nr. 191, sector 3, 031084, București, www.primarie3.ro

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea Contractului de închiriere pentru imobilele repartizate în baza Legii nr. 152/1998, aprobat prin HCLS 3 nr. 151/2016, cu modificările și completările ulterioare

Inițierea aprobării modelului de contract cadru de închiriere are drept considerent lipsa unor mecanisme contractuale prin care să se sancționeze încălcarea unor obligații contractuale de către locatar.

Totodată, pe parcursul derulării contractelor s-au înregistrat sesizări precum s-au realizat și verificări ale reprezentanților locatarului referitoare la:

- lipsa locatarului și a persoanelor prevăzute în Fișa suprafeței locative din locuința închiriată, fie temporară (însă o perioadă de timp semnificativă), fie permanentă (locatarul, persoanele din Fișa locativă nu locuiau efectiv în locuința închiriată);
- posibile subînchirieri sau cedări ale dreptului de folosință asupra locuinței închiriate;
- nerespectarea obligațiilor privind plata chiriei și a întreținerii;
- imposibilitatea accesului reprezentanților locatorului, accesul acestora fiind necesar în vederea asigurării îndeplinirii unor sarcini administrative - citirea contoarelor, verificarea instalațiilor precum și verificarea stării locuinței închiriate.

Având în vedere că, potrivit prevederilor art. 8, alin. 12 din Legea 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare, precum și a prevederilor contractelor de închiriere aflate în derulare, titularului contractului de închiriere îi este interzisă cedarea dreptului de folosință, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului, considerăm că este obligatoriu ca locatarii beneficiari ai locuințelor aflate în administrarea Consiliului Local Sector 3, să locuiască efectiv la adresa din contractul de închiriere.

În consecință, modificările contractuale propuse vizează:

- obligația locatarului de a locui efectiv în locuința închiriată și a persoanelor prevăzute în Fișa suprafeței locative, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- obligația locatarului de a permite accesul reprezentanților locatorului în vederea verificării îndeplinirii obligației mai sus indicate, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- rezilierea contractului în cazul nepermitterii reprezentantului locatorului în vederea verificării îndeplinirii obligației mai sus indicate;
- obligația locatarului de plată a contravalorii utilităților, cheltuielilor de întreținere și fondului de rulment, precum și penalizarea acestuia în cazul înregistrării restanțelor la plata acestora;
- rezilierea contractului în cazul care în spațiul închiriat nu sunt găsite persoanele înscrise în Fișa suprafeței locative, în urma verificărilor repetate, efectuate de către reprezentanții locatorului

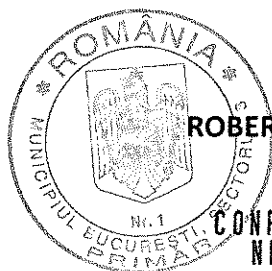


împreună cu Poliția Locală, verificări efectuate ori de câte ori se consideră necesar sau la sesizarea celorlalți chiriași;

- rezilierea contractului în cazul în care ca urmare a verificărilor menționate mai sus se constată că locatarul a subînchiriat, a transmis, a cedat dreptul de folosință sau a schimbat destinația spațiului închiriat.

Având în vedere:

- numărul mare de solicitări de locuințe pentru tineri, destinate închiriere înregistrate la nivelul Sectorului 3;
 - necesitatea administrării eficiente a locuințelor aflate în administrarea Consiliului Local Sectorului 3, precum și pentru o mai bună desfășurare a raporturilor contractuale între locator și locatar;
 - Procesul-Verbal al ședinței Comisiei pentru repartizarea locuințelor conform Legii nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, înregistrat cu nr. 12/13.12.2018;
- și ținând seama de raportul de specialitate nr. 279224/13.12.2018 al Direcției Juridice - Serviciul Legislație și Avizare Contracte – Compartiment Fond Imobiliar, am inițiat prezentul proiect de hotărâre pe care îl supun aprobării Consiliului Local al Sectorului 3.



PRIMAR,

ROBERT SORIN NEGOIȚĂ

CONF. DISPOZITIEI
NR. 5606/2018
VICEPRIMAR
ELENA PETRESCU

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea anexei la H.C.L.S. 3 nr. 151/18.07.2016 privind aprobarea Contractului de închiriere pentru imobilele repartizate în baza Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare

Pe raza Sectorului 3 se află un număr de 6 blocuri care au fost reabilitate prin intermediul convențiilor încheiate cu ANL, locuințele fiind repartizate tinerilor în vederea închirierii, conform prevederilor Legii nr. 152/1998.

Modelul de contract cadru de închiriere pentru aceste locuințe a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sector 3 nr. 151/18.07.2016, hotărâre ce a fost ulterior modificată și completată prin H.C.L.S.3 nr. 269/30.06.2017 privind modificarea Contractului de închiriere pentru imobilele repartizate în baza prevederilor Legii nr. 152/1998.

Având în vedere că la nivelul Sectorului 3, în evidențele Compartimentului Fond Imobiliar sunt înregistrate cca 1228 de solicitări de locuințe pentru tineri, destinate închirierii și luând în considerare că potrivit prevederilor art. 8, alin. 12 din Legea 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare, precum și a prevederilor contractelor de închiriere aflate în derulare, titularului contractului de închiriere îi este interzisă cedarea dreptului de folosință, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului, considerăm că este obligatoriu ca locatarii beneficiari ai locuințelor aflate în administrarea Consiliului Local Sector 3, să locuiască efectiv la adresa din contractul de închiriere.

În vederea administrării eficiente a fondului de locuințe existent, precum și pentru o mai bună desfășurare a raporturilor contractuale între locator și locatar, considerăm necesară



modificarea și completarea anexei la H C.L.S. 3 nr. 151/18.07.2016 privind aprobarea Contractului de închiriere pentru imobilele repartizate în baza Legii nr. 152/1998.

Având în vedere cele expuse, propunem spre aprobarea Consiliului Local Sector 3 proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea anexei la H.C.L.S. 3 nr. 151/18.07.2016 privind aprobarea Contractului de închiriere pentru imobilele repartizate în baza Legii nr. 152/1998.

DIRECTOR EXECUTIV,
ROXANA CÎRSTEA

ȘEF SERVICIU,
GEORGETA VIȘAN

COMPARTIMENTUL FOND IMOBILIAR

EXPERT,
MARIOARA VEGHEȘ

COMISIA PENTRU REPARTIZAREA LOCUINȚELOR PENTRU TINERI DESTINATE ÎNCHIRIERII, ÎN BAZA LEGII NR. 152/1998

Nr. 15/13.12.2018

DOMNULE PRIMAR,

Urmare referatului prezentat de Serviciul Legislație și Avizare Contracte – Compartiment Fond Imobiliar, vă rugăm să inițiați procedurile legale ce se impun în vederea aprobării de către Consiliul Local Sector 3 proiectului de hotărâre privind modificarea și completarea anexei nr. 1 la HCLS 3 nr. 151/2016 privind aprobarea contractului închiriere pentru imobilele repartizate în baza Legii nr. 152/1998, așa cum reiese din procesul-verbal al ședinței din data de 13.12.2018, anexat în copie.


PRESEDINTE,
VICEPRIMAR
ELENA PETRESCU

PROCES VERBAL

Încheiat azi **13.12.2018** cu ocazia întrunirii Comisiei pentru repartizarea locuințelor.

A fost supusă discuțiilor în vederea aprobării modificarea contractului de închiriere pentru locuințele repartizate în baza prevederilor Legii nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

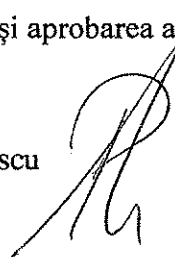
După dezbaterea purtată pe acest subiect, Comisia a hotărât modificarea contractului în discuție și introducerea acestuia spre aprobare în următoarea ședință a Consiliului Local al Sectorului 3.

Menționăm că semnăturile membrilor Comisiei implică analiza și aprobarea acestuia.

PREȘEDINTE:

Viceprimar

Elena Petrescu



MEMBRII:

Fond Imobiliar:

Nina Ștefan



Consilier Juridic:

Pârvan Alexandra Roxana



Consilieri:

Marcel Marineață

Ionela Marinescu



Adriana Păunică



Livia Tudorache



Ana Iulia Galbenu



Marian Daniel Enăchescu

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. 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, închiriază locuința din București, str. nr., bl., sc., et., ap., sector 3, compusă din camere în suprafață dem2..

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 (cinci) ani**, începând cu data de până la data de

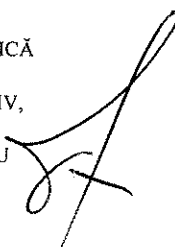
Art. 3.2. La expirarea termenului, contractul poate fi reînnoit, în condițiile legii, cu acordul ambelor părți, în caz contrar contractul încetând de drept, fără punere în întârziere și fără îndeplinirea altor formalități.

1

DIRECȚIA ECONOMICĂ

DIRECTOR EXECUTIV,

OCTAVIAN GHEȚU

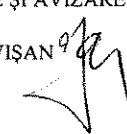


AVIZAT,

DIRECȚIA JURIDICĂ

SERVICIUL LEGISLAȚIE ȘI AVIZARE CONTRACTE

GEORGETA VIȘAN



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 folosință care se constată de către locator.

Art. 3.5. Cu privire la prezentul contract nu operează tacita relocațiune.

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 Normei Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și se constituie de la data semnării prezentului contract, pe baza fișei de calcul prevăzută în Anexa 3 la prezentul contract.

Cuantumul chiriei se va actualiza anual și va fi revizuit în funcție de vârsta solicitantului, veniturile nete realizate de familia acestuia și de rata anuală a inflației.

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

Art. 4.4. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,05% 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.

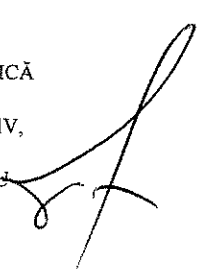
Art. 4.5. Locatarul se obligă să plătească contravaloarea utilităților, cheltuielilor de întreținere precum și a fondului de rulment.

Art. 4.6. Cheltuielile de întreținere aferente imobilului pentru luna precedentă se achită în termen de 20 de zile calendaristice de la data afișării.

DIRECȚIA ECONOMICĂ

DIRECTOR EXECUTIV,

OCTAVIAN GHEȚU



AVIZAT,

DIRECȚIA JURIDICĂ

SERVICIUL LEGISLAȚIE ȘI AVIZARE CONTRACTE

GEORGETA VIȘAN



Art. 4.7. Neplata la termen a cheltuielilor de întreținere atrage o penalizare de 0,2% pentru orice sumă cu titlu de restanță, pentru fiecare zi de întârziere și se va aplica numai după o perioadă de 30 de zile care depășește termenul stabilit pentru plată, fără ca suma penalizărilor să poată depăși suma la care s-au aplicat.

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.

IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 5.1. Locatorul se obligă:

4.1.1. 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);

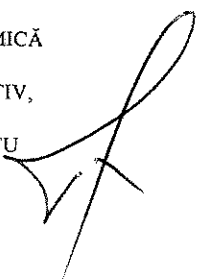
5.1.5. să respecte prevederile legale în vigoare cu privire la obligativitatea încheierii poliței de asigurare a locuinței

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, până la data de 31 ianuarie, documente din care să rezulte venitul net pe membru de familie, realizat în ultimele 12 luni, 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;

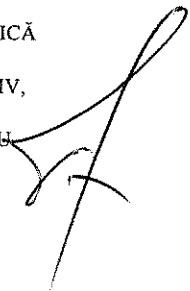
5.2.12.să comunice în termen de 30 de zile calendaristice de la data producerii, orice modificare intervenită în componența familiei;

4

DIRECȚIA ECONOMICĂ

DIRECTOR EXECUTIV,

OCTAVIAN GHEȚU



AVIZAT,

DIRECȚIA JURIDICĂ

SERVICIUL LEGISLAȚIE ȘI AVIZARE CONTRACTE

GEORGETA VIȘAN



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, 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;

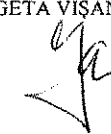
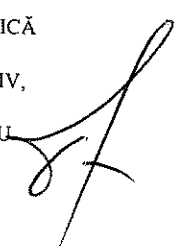
5.2.17.să nu constituie sediul social pentru orice entitate juridică;

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 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;

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.



5.2.22. să locuiască efectiv la adresa din contractul de închiriere, împreună cu toți membrii familiei menționați în Anexa 1 – Fișa suprafeței locative, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

5.2.23. să permită accesul reprezentanților locatorului în vederea verificării îndeplinirii obligației prevăzute la alin. 5.2.22. sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

V. 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.

VI. 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 și/sau verificării îndeplinirii obligațiilor prevăzute la Art. 5.2, alin. 5.2.22.;



7.1.7. în spațiul închiriat nu sunt găsite persoanele înscrise în Anexa nr. 1 – Fișa suprafeței locative, în urma verificărilor repetate, efectuate de către reprezentanții locatorului împreună cu Poliția Locală, verificări efectuate ori de câte ori se consideră necesar sau la sesizarea celorlalți chiriași;

7.1.8. urmare a verificărilor menționate la alin. 7.1.7. se constată că locatarul a subînchiriat, a transmis, a cedat dreptul de folosință sau a schimbat destinația spațiului închiriat.

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

VII. 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.

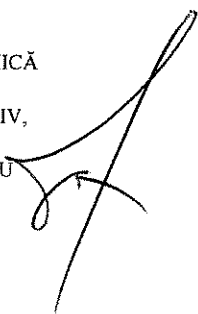
Art. 8.2. În conformitate cu prevederile art. 1.553 din Codul Civil, pentru garantarea executării prezentului act, noi părțile contractante stipulăm următoarele clauze cu caracter de pact comisoriu:

"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,

LOCATAR,

PRIMAR,

ROBERT SORIN NEGOIȚĂ

DIRECȚIA ECONOMICĂ,

SERVICIUL LEGISLAȚIE ȘI AVIZARE CONTRACTE

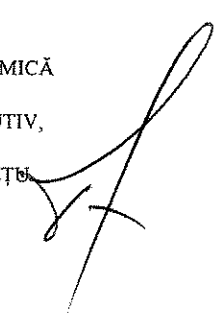
COMPARTIMENTUL FOND IMOBILIAR,

8

DIRECȚIA ECONOMICĂ

DIRECTOR EXECUTIV,

OCTAVIAN GHEȚU



AVIZAT,

DIRECȚIA JURIDICĂ

SERVICIUL LEGISLAȚIE ȘI AVIZARE CONTRACTE

GEORGETA VIȘAN



ANEXA Nr.1 parte integrantă
din contractul de închiriere
nr. ____ din _____

PROCES VERBAL

de predare-primire a apartamentului nr. __ din
_____, 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 _____, care predă, și _____, 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,
Locator

Am primit,
Locatar

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
OCTAVIAN GHEȚU
CONTRACTE



AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDICĂ
SERVICIUL LEGISLAȚIE ȘI AVIZARE

GEORGETA VIȘAN

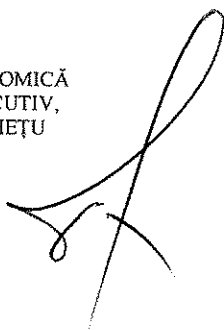


**OPIS ACTE NECESARE PRELUNGIRII CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE și/sau
RECALCULĂRII CHIRIEI**

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 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;
 - veniturile declarate prin adeverințele depuse la dosar, sunt unicele realizate.
- 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 net realizat.
- Adeverințe privind venitul net realizat în ultimele 12 luni de către 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– original;
- Adeverință de venit eliberată de Agenția Națională de Administrare Fiscală pentru toți membrii 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);
- 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.

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
OCTAVIAN GHEȚU
CONTRACTE



AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDICĂ
SERVICIUL LEGISLAȚIE ȘI AVIZARE

GEORGETA VIȘAN



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

FIȘA DE CALCUL
pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de
locatarul

Apartament _____

Rangul localității 0

| Nr. crt. | Elementel componente pentru calculul chiriei | | | |
|----------------|--|--|--|--|
| 1 | Acd/ap (mp) | | | |
| 2 | Preț/mp Acd | | | |
| 3 | Valoarea de înlocuire a construcției | | | |
| 4 | Recuperarea investiției (amortizare) | | | |
| 5 | Cheltuieli întreținere curentă, rep. curente, capitale, adm. | | | |
| 6 | Cotă autorități publice | | | |
| 7 | Chirie netă anul anterior | | | |
| 7 ¹ | Chirie netă anuală actualizată cu rata anuală a inflației | | | |
| 8 | Chirie lunară | | | |
| 9 | Valoare chirie după ponderare rang localități | | | |
| 10 | Valoare chirie după ponderare an recepție | | | |
| 11 | Valoare chirie după ponderare venituri | | | |
| 12 | Venit mediu net pe membru de familie | | | |
| 13 | Valoare chirie lunară calculată la venit | | | |
| 14 | Valoare chirie lunară stabilită | | | |

ÎNTOCMIT,

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
OCTAVIAN GHEȚU



Locatar

AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDICĂ
SERVICIUL LEGISLAȚIE ȘI AVIZARE CONTRACTE
GEORGETA VIȘAN



ANEXA Nr.4 parte integrantă
din contractul de închiriere
nr. ____ din ____

Fișa suprafeței locative
a apartamentului nr. __ din _____, sector 3, București
Apartment _____

Date privind locuința închiriată:

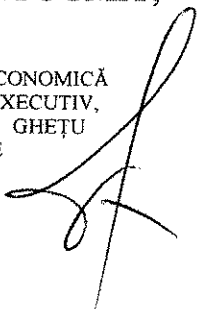
| Nr. crt. | Denumirea încăperii | Suprafața (mp.) |
|----------|------------------------------------|-------------------------|
| 1. | Cameră de zi | |
| 2. | Dormitor | |
| 3. | Vestibul | |
| 4. | Bucătărie | |
| 5. | Baie | |
| 6. | Cămară | |
| 7. | Balcon | |
| 8. | Suprafață utilă | |
| 9. | Aria 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,

DIRECTIA ECONOMICA
DIRECTOR EXECUTIV,
OCTAVIAN GHEȚU
CONTRACTE



LOCATAR,

AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDICĂ
SERVICIUL LEGISLAȚIE ȘI AVIZARE

GEORGETA VIȘAN





PRIMĂRIA
SECTORULUI 3
BUCUREȘTI



DIRECȚIA JURIDICĂ
SERVICIUL LEGISLAȚIE ȘI AVIZARE CONTRACTE
COMPARTIMENT FOND IMOBILIAR

TELEFON (004 021) 341 07 05 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL spaniulocativ@primarie3.ro
Șos. Mihai Bravu nr. 428, sector 3, 030328, București, www.primarie3.ro

Nr. 279233/13.12.2018



Către

Cabinet Primar,

În vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local Sector 3, vă transmitem propunerea de inițiere de către Primarul Sectorului 3 a proiectului de hotărâre privind modificarea și completarea anexei la HCLS 3 nr. 151/18.07.2016 privind aprobarea contractului de închiriere pentru imobilele repartizate în baza Legii nr. 152/1998.

Anexat vă transmitem următoarele documente:

- Raportul de specialitate al Direcției Juridice - Serviciul Legislație și Avizare Contracte – Compartiment Fond Imobiliar;
- Solicitarea Comisiei pentru repartizarea locuințelor;
- Procesul - verbal al sesiunii Comisiei pentru repartizarea locuințelor pentru tineri destinate închirierii, în baza legii nr. 152/1998 din data de 13.12.2018
- Proiectul de hotărâre însoțit de anexă

DIRECTOR EXECUTIV,
ROXANA CÎRSTEA

ȘEF SERVICIU,
GEORGETA VIȘAN

COMPARTIMENTUL FOND IMOBILIAR

EXPERT,
MARIOARA VEGHEȘ

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria Sectorului 3 în conformitate cu Regulamentul Uniunii Europene 679/2016 în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile prevăzute în Regulamentul UE 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată transmisă pe adresa Primăriei Sector 3.