

**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**

**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 26.02.2019**

**Având în vedere:**

- Expunerea de motive nr. 290329/CP/27.12.2018 a Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 279109/13.12.2018 al Direcției Juridice - Serviciul Legislație și Avizare Contracte – Compartiment Fond Imobiliar;
- Adresa nr. 14/13.12.2018 a Comisiei pentru repartizarea locuințelor și garajelor, conform Legii Locuinței nr. 114/1996;
- HCLS 3 nr. 40/01.03.2010 privind aprobarea modelului de contract cadru de închiriere, a chiriei și alte reglementări în legătură cu repartizarea de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Adresa nr. 279117/13.12.2018 a Direcției Juridice - Serviciul Legislație și Avizare Contracte – Compartiment Fond Imobiliar;

**În conformitate cu prevederile:**

- Legii locuinței nr. 114/1996, 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, republicată<sup>2</sup>, 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,

## **HOTĂRĂȘTE :**

**Art.I.** Se aprobă 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, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.II.** Celelalte prevederi ale HCLS3 nr. 40/01.03.2010 rămân neschimbate.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**



PRIMĂRIA  
SECTORULUI  
BUCUREȘTI

3



CABINET PRIMAR

SECTOR 3
CABINET PRIMAR
Nr. 290329
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 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**

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 Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a prevederilor contractelor de închiriere aflate în derulare, beneficiarii locuințelor nu au dreptul să subînchirieze, să transmită dreptul de locuire sau să schimbe destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, considerăm că este obligatoriu ca locatarii beneficiarii locuințelor aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 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;
- rezilierea contractului în cazul neachitării obligațiilor privitoare la plata chiriei și întreținerii pe o perioadă de două luni consecutiv;
- 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.

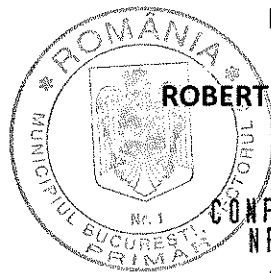
Având în vedere:

- numărul mare de solicitări de locuințe înregistrate la nivelul Sectorului 3;
- necesitatea administrării eficiente a locuințelor aflate în administrarea Consiliului Local al 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. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, înregistrat cu nr. 11/13.12.2018;

și ținând seama de raportul de specialitate nr. 279109/13.12.2018 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  
VICERIMAR  
ELENA PETRESCU



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 spatiulocativ@primarie3.ro  
Șos. Mihai Bravu nr. 428, sector 3, 030328, București, www.primarie3.ro

Nr. 279109/13.12.2018

## RAPORT DE SPECIALITATE

### **la proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea anexei nr. 1 la HCLS 3 nr. 40/2010 privind aprobarea modelului de contract cadru de închiriere, a chiriei și alte reglementări în legătura cu repartizarea de locuințe, cu modificările și completările ulterioare**

Pe raza Sectorului 3 se află un număr de 3 blocuri construite din fonduri de la bugetul local al Sectorului 3 și repartizate în baza Legii locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, situate în Aleea Cioplea nr. 3A, bl. B1, B2 și B3.

Modelul de contract cadru de închiriere pentru aceste locuințe a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sector 3 nr. 40/2010, hotărâre ce a fost ulterior modificată și completată prin următoarele hotărâri:

- H.C.L.S 3 nr. 87/2013 privind modificarea anexei 1 din art. 1 al H.C.L.S. 3 nr.40/01.03.2010 referitoare la aprobarea modelului de contract cadru de închiriere, a chiriei și alte reglementări în legătura cu repartizarea de locuințe
- H.C.L.S 3 nr. 116/2013 privind modificarea anexei 1 a H.C.L.S nr. 87 /28.03.2013 care se referă la aprobarea contractului cadru de închiriere pentru imobilele repartizate în baza prevederilor Legii nr. 114/1996, ce se află în proprietatea Consiliului Local Sector 3
- H.C.L.S 3 nr. 216/2013 privind completarea anexei 1 a H.C.L.S. 3 nr. 116 /30.04.2013 referitoare la modificarea anexei nr. 1 la H.C.L.S. 3 nr. 87/28.03.2013 privind aprobarea contractului cadru de închiriere pentru imobilele repartizate în baza prevederilor Legii nr. 114/1996, ce se află în proprietatea Consiliului Local Sector 3



- H.C.L.S 3 nr.183/2017 privind modificarea și completarea anexei la H.C.L.S. 3 nr. 216/05.08.2013 referitoare la contractul de închiriere pentru imobilele situate în Aleea Cioplea nr. 3A, Sector 3, repartizate în baza prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996.

Având în vedere că la nivelul Sectorului 3, în evidențele Compartimentului Fond Imobiliar sunt înregistrate cca 4500 de solicitări de locuințe și luând în considerare că potrivit prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, precum și a prevederilor contractelor de închiriere aflate în derulare, beneficiarii locuințelor nu au dreptul să subînchirieze, să transmită dreptul de locuire sau să schimbe destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere considerăm că este obligatoriu ca locatarii beneficiari ai locuințelor aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 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 nr. 1 la HCLS 3 nr. 40/2010 privind aprobarea modelului de contract cadru de inchiriere, a chiriei si alte reglementari in legatura cu repartizarea de locuinte, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere cele expuse, propunem spre aprobarea Consiliului Local Sector 3 proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea anexei nr. 1 la HCLS 3 nr. 40/2010 privind aprobarea modelului de contract cadru de inchiriere, a chiriei si alte reglementari in legatura cu repartizarea de locuinte, cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV,  
ROXANA GÎRSTEA

ȘEF SERVICIU,  
GEORGETA VIȘAN

COMPARTIMENTUL FOND IMOBILIAR

EXPERT,  
MARIOARA VEGHEȘ


**COMISIA PENTRU REPARTIZAREA LOCUINTELOR ȘI GARAJELOR, CONFORM  
LEGI LOCUINȚEI NR. 114/1996**

**Nr. 14/13.12.2018**

**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. 40/2010 privind aprobarea modelului de contract cadru de închiriere, a chiriei și alte reglementări în legătura cu repartizarea de locuințe, cu modificările și completările ulterioare, așa cum reiese din procesul-verbal al ședinței din data de 13.12.2018, anexat în copie.

ROMANIA  
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 situate în Aleea Cioplea nr. 3A, Sector 3, repartizate în baza prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996;

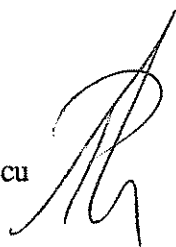
După dezbateră purtată pe acest subiect, Comisia a hotărât modificarea contractului în discuție și introducerea acestuia spre aprobare în următoarea ședință a Consiliului Local al Sectorului 3.

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

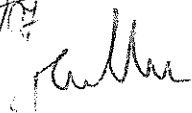
Ionela Marinescu



Adriana Păunică



Livia Tudorache



Ana Iulia Galbenu



Marian Daniel Enăchescu

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. Între Sectorul 3 al Municipiului București, cu sediul în București, Calea Dudești nr. 191, sector 3, reprezentat legal de Primar ROBERT SORIN NEGOIȚĂ, în calitate de **locator** și ....., domiciliat în ....., posesor al CI seria .....nr. .... eliberat de ..... la data de ....., în calitate de **locatar**, în baza repartiției nr. .... / ..... a intervenit prezentul contract de închiriere.

### II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art. 2.1. Primul în calitate de locator, închiriază, iar cel de-al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie **apartamentul nr. .... situat în Aleea Cioplea nr. 3A, bl. Bx, etaj x, sector 3**, București, compus din ..... camere și dependințe, conform fișei suprafeței locative anexată.

Art. 2.2. Locuința se predă în baza unui proces verbal de predare-primire încheiat între părți și care face parte integrantă din prezentul contract. Modificările sau îmbunătățirile care se vor efectua în apartament de către locatar din inițiativa acestuia, se execută numai cu acordul scris al locatorului și pe cheltuiala locatarului, fără ca acesta să pretindă locatorului rambursarea acestora sau diminuarea chiriei.

### III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 3.1. Termenul de închiriere este de **1 (un) an**, începând cu data de ..... până la data de .....

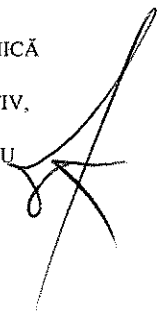
Art. 3.2. La expirarea termenului, contractul poate fi reînnoit la solicitarea locatarului, cu acordul ambelor părți, în caz contrar contractual încetând de drept, fără punere în întârziere și fără îndeplinirea altor formalități.

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 4.

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.

#### IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI ÎNCHIRIATE

Art. 4.1. **Chiria lunară aferentă locuinței** este de ..... lei, în conformitate cu prevederile H.C.L.S. 3 nr. 40/01.03.2010 cu modificările și completările ulterioare și se constituie de la data semnării prezentului contract.

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.

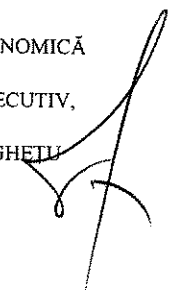
Art. 4.3. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 1,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

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

Art. 4.5. Locatarul se obligă să plătească contravaloarea 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.

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. 4.8. În cazul în care chiria și întreținerea nu au fost achitate 2 luni consecutiv se aplică prevederile art. 7.1. alin. (1) și (4) din prezentul contract.

Art. 4.9. 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.

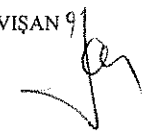
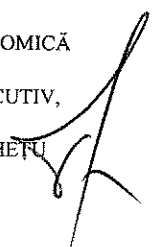
## V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 5.1. Locatorul se obligă:

- (1) să predea locatarului locuința în stare bună 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, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri);
- (4) să ia măsuri în vederea întreținerii în bune condiții a instalațiilor comune, proprii clădirii ( ascensor, instalații electrice și de gaze, centrale termice).
- (5) să respecte prevederile legale în vigoare cu privire la obligativitatea încheierii poliței de asigurare a locuinței împotriva dezastrelor naturale (PAD).
- (6) să efectueze toate demersurile necesare în vederea încheierii prezentului contract în formă autentică, costurile autentificării fiind suportate de către locatar.

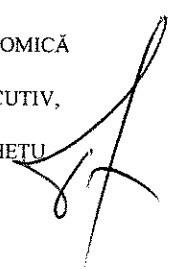
Art. 5.2. Locatarul se obligă:

- (1) să preia locuința de la locator și să își stabilească domiciliul în cartea de identitate la adresa imobilului ce face obiectul prezentului contract, împreună cu membrii familiei sale care au împlinit vârsta de 14 ani, în termen de cel mult 30 zile calendaristice de la încheierea prezentului contract;
- (2) să obțină acordul scris al locatorului pentru orice modificare sau îmbunătățire ce se va efectua în locuință de către locatar, din inițiativa acestuia, pe



cheltuiala sa, fără ca acesta să pretindă locatorului rambursarea cheltuielilor sau diminuarea chiriei;

- (3) să obțină acordul scris al locatorului pentru situația în care se dorește încheierea unei polițe de asigurare facultativă a locuinței.
- (4) să efectueze lucrările de întreținere, reparațiile sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații de folosință exclusivă;
- (5) 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;
- (6) să asigure în permanență curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- (7) să comunice în termen de 30 de zile calendaristice de la data producerii, orice modificare survenită în starea civilă;
- (8) 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 1;
- (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 1;
- (10) să comunice în termen de 30 de zile calendaristice de la data producerii, orice modificare intervenită în situația locativă a tuturor membrilor familiei înscrși în Anexa 1, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate pe teritoriul României;
- (11) să predea locatorului, la încetarea prezentului contract sau la mutarea din locuință, locuința în stare bună de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea acesteia;
- (12) să achite chiria, cheltuielile de întreținere, precum și cheltuielile ce decurg din folosirea părților și instalațiilor comune ale clădirii; plata acestor cheltuieli se va face în termenul stabilit la Art. 4.6. ;



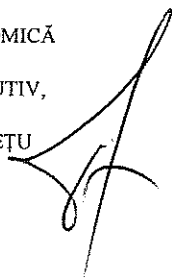
- (13) să achite contravaloarea serviciilor de administrare;
- (14) să aducă la cunoștința locatorului orice fapte sau acte care pun în pericol integritatea apartamentului și a imobilului din care acesta face parte;
- (15) să nu constituie sediul social pentru orice entitate juridică;
- (16) să achite locatorului la data semnării prezentului contract o garanție purtătoare de dobânzi în cuantum de **1000 lei** în cazul garsonierelor, de **1500 lei** în cazul apartamentelor de 2 camere și de **2000 lei** în cazul apartamentelor de 3 camere, reprezentând garanție contractuală în cazul neplății chiriei, 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;
- (17) 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;
- (18) să aducă la cunoștința locatorului toate informațiile ce i se solicită privind consumul de utilități;
- (19) 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;
- (20) 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;
- (21) să permită accesul reprezentanților locatorului în vederea verificării îndeplinirii obligației prevăzute la alin (20), sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

## VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 6.1. Contractul de închiriere încetează:

5

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV,  
OCTAVIAN GHEȚU



AVIZAT,  
DIRECȚIA JURIDICĂ  
SERVICIUL LEGISLAȚIE ȘI AVIZARE CONTRACTE  
GEORGETA VIȘAN



- (1) cu acordul părților;
- (2) prin expirarea duratei contractuale;
- (3) în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, în cazul în care persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

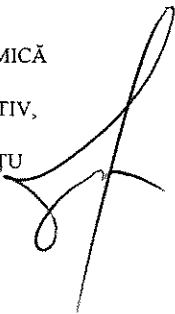
## VII. REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 7.1. Rezilierea contractului intervine atunci când:

- (1) chiriașul nu a achitat chiria 2 luni consecutiv;
- (2) chiriașul 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;
- (3) chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- (4) chiriașul nu și-a achitat 2 luni întreținerea sau alte sume ce îi revin de plată din cheltuielile comune;
- (5) chiriașul a executat orice fel de lucrări fără acordul locatorului sau a schimbat destinația locuinței;
- (6) chiriașul 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. (20);
- (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;
- (8) urmare a verificărilor menționate la alin. (7) se constată că locatarul a subînchiriat, a transmis, a cedat dreptul de folosință sau a schimbat destinația spațiului închiriat.

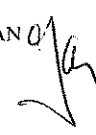
Art. 7.2. Rezilierea operează de plin drept, fără punere în întârziere și fără orice alte formalități, prezentul contract constituind titlu executoriu.

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV,  
OCTAVIAN GHEȚU



6

AVIZAT,  
DIRECȚIA JURIDICĂ  
SERVICIUL LEGISLAȚIE ȘI AVIZARE CONTRACTE  
GEORGETA VIȘAN



## VIII. CLAUZE SPECIALE

Art. 8.1. În oricare din cazurile de reziliere și încetare a contractului de închiriere, chiriașul este obligat la plata 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 chiriașul 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 chiriaș cheltuielile de executare silită, inclusiv lipsa 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 / a lipsei de folosință după caz și a cotelor de întreținere până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

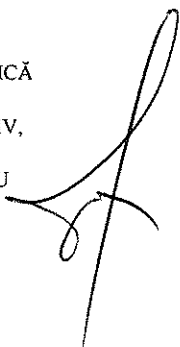
Art. 8.5. Anexele 1, 2, 3 și 4 fac parte integrantă din prezentul contract.

Prezentul contract s-a redactat de parte și autentificat la Birou Notar Public....., 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,**

**LOCATAR,**

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV,  
OCTAVIAN GHETU



7

AVIZAT,  
DIRECȚIA JURIDICĂ  
SERVICIUL LEGISLAȚIE ȘI AVIZARE CONTRACTE  
GEORGETA VIȘAN



**ROBERT SORIN NEGOIȚĂ**

**Prin împuternicit**

---

**În baza Dispoziției nr.**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ,**

---

**SERVICIUL LEGISLAȚIE ȘI AVIZARE CONTRACTE**

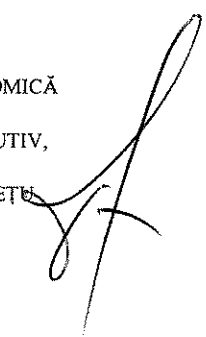
---

**COMPARTIMENTUL FOND IMOBILIAR,**

DIRECȚIA ECONOMICĂ

DIRECTOR EXECUTIV,

OCTAVIAN GHETE



8

AVIZAT,

DIRECȚIA JURIDICĂ

SERVICIUL LEGISLAȚIE ȘI AVIZARE CONTRACTE

GEORGETA VIȘAN



**Anexa nr. 1** parte integrantă din contractul de închiriere nr.

**Fișa suprafeței locative**  
a apartamentului nr. X din blocul X situat în XXX nr. XX,  
sector 3, București

**Apartment X camere TIP X**

Date privind locuința închiriată:

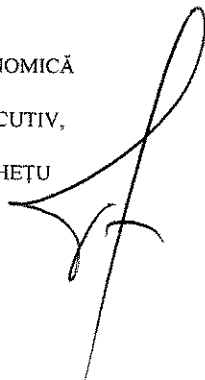
Nr. Crt.	Denumirea încăperii	Suprafața (mp)
1.	Cameră de zi	
2.	Dormitor	
3.	Dormitor	
4.	Hol	
5.	Bucătărie	
6.	Baie	
7.	W.C.	
8.	Loggie	
	<b>Suprafața totală</b>	

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

Nr. Crt.	Numele și prenumele	Calitatea membrilor de familie în raport cu titularul contractului de închiriere
1.		
2.		
3.		

ÎNTOCMIT,

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV,  
OCTAVIAN GHEȚU



LOCATAR,

AVIZAT,  
DIRECȚIA JURIDICĂ  
SERVICIUL LEGISLAȚIE ȘI AVIZARE CONTRACTE  
GEORGETA VIȘAN



Anexa nr. 2 parte  
integrantă din contractul de  
închiriere nr.

### FIȘA DE CALCUL A CHIRIEI

Pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de locatarul  
XXXXXX

APARTAMENT X CAMERE TIP X

	Suprafață (mp)	Tarif (lei/mp)	Suma (lei)
Chiria aferentă pe suprafață totală			
<b>TOTAL CHIRIE</b>			

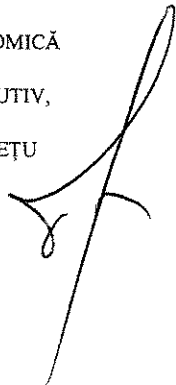
ÎNTOCMIT,

LOCATAR,

DIRECȚIA ECONOMICĂ

DIRECTOR EXECUTIV,

OCTAVIAN GHEȚU



AVIZAT,

DIRECȚIA JURIDICĂ

SERVICIUL LEGISLAȚIE ȘI AVIZARE CONTRACTE

GEORGETA VIȘAN



**PROCES VERBAL de predare – primire**  
**a apartamentului nr. X, compus din X camere, din blocul X, etaj X situat în X nr. X 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 locatar, prin reprezentatul său \_\_\_\_\_ care predă, și d-nul **XXXXXXXXXX**, în calitate de locatar, care primește, **LOCUINȚA**.
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.) sunt în stare bună;
  - b) Uși interioare și ferestre din PVC cu geam termopan sunt în stare bună;
  - c) Instalație electrică este în stare bună;
  - d) Instalație de încălzire este în stare bună;
  - e) Instalație sanitară instalație de evacuare apă reziduală este în stare bună;
  - f) Instalație de alimentare cu gaze este în stare bună;
  - g) Instalație de curenți slabi (cablu TV și telefonie) este în stare bună.

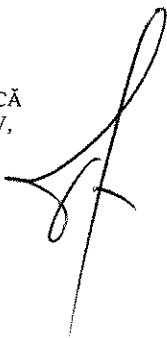
**3. Instalații interioare**

Nr. crt.	INVENTAR DOTĂRI	
	Instalații de interior (c, d, e, f și g)	
	Denumire	Cantitate/Bucăți
1.	Aplice plafon	
2.	Becuri	
3.	Înterupătoare electrice	
4.	Senzor de gaze	
5.	Prize 220V	
6.	Priză date – voce	
7.	Cadă baie + baterie	
8.	Lavoar baie + baterie	
9.	Oglindă baie	
10.	Vas WC + rezervor apă	
11.	Spălător inox + baterie	
12.	Apometre baie	
13.	Apometre bucătărie	
14.	Tablou electric de apartament	
15.	Calorifere	

**Am predat,  
LOCATOR,**

**Am primit,  
LOCATAR,**

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV,  
OCTAVIAN GHETU



AVIZAT,  
DIRECȚIA JURIDICĂ  
SERVICIUL LEGISLAȚIE ȘI AVIZARE CONTRACTE  
GEORGETA VIȘAN

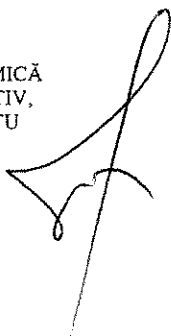


**OPIS ACTE NECESARE PRELUNGIRII CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE și/sau  
RECALCULĂRII CHIRIEI**

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

- Buletinul/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, 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.
- 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;
- 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





PRIMĂRIA  
SECTORULUI 3  
BUCUREȘTI



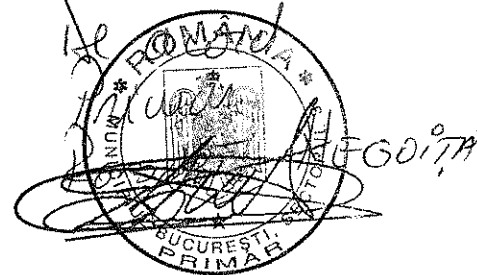
DIRECȚIA JURIDICĂ  
SERVICIUL LEGISLAȚIE ȘI AVIZARE CONTRACTE  
COMPARTIMENT FOND IMOBILIAR

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

Nr. 279117/13.12.2018

Către

**Cabinet Primar,**



În vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local Sector 3 a proiectului de hotărâre privind modificarea și completarea anexei nr. 1 la HCLS 3 nr. 40/2010 privind aprobarea modelului de contract cadru de inchiriere, a chiriei și alte reglementări în legătură cu repartizarea de locuințe, cu modificările și completările ulterioare, vă transmitem anexat următoarele documente:

- Raportul de specialitate al Direcției Juridice - Serviciul Legislație și Avizare Contracte – Compartiment Fond Imobiliar;
- Solicitarea Comisiei pentru repartizarea locuințelor și garajelor conform Legii nr. 114/1996
- Procesul-Verbal al ședinței Comisiei pentru repartizarea locuințelor și garajelor conform Legii nr. 114/1996, înregistrat cu nr. 11/13.12.2018;
- Proiectul de hotărâre însoțit de anexă.

DIRECTOR EXECUTIV,  
ROXANA CÎRSTEA

ȘEF SERVICIU,  
GEORGETA VIȘAN

COMPARTIMENTUL FOND IMOBILIAR

EXPERT,  
MARIOARA VEGHES

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.