

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele cu destinația de locuință

Între S.C. LOCATIV S.A., în calitate de administrator al fondului locativ aflat în proprietatea municipiului Tîrgu Mureș, cu sediul în Tîrgu Mureș, str. Bartok Bela, nr.2/A, județul Mureș, înregistrat la ORC sub nr. J26/466/1998, CIF: RO 10755066, Cod IBAN RO76 BTRL 0270 1202 1047 49XX Banca Transilvania Tg. Mureș, tel/fax 260375, reprezentată prin director general Moldovan Ovidiu,

pe de o parte și

dl.(d-na) _____, legitimat prin carte de identitate seria __, nr. _____, eliberat la data de _____, de Poliția _____, CNP nr. _____, în calitate de chiriaș, în baza repartiției nr. _____ din _____, emisă de Primăria Municipiului Tîrgu-Mureș la data de _____, a intervenit prezentul contract.

I.Obiectul închirierii

Art.1. Primul, în calitate de locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuința din Tîrgu Mureș, str. _____, nr. __, bl. __, sc. __, et. __, ap. __, județul Mureș, compusă din __ camere, dependințe (baie __, bucătărie __, antreu __, debara __, cămară __.) cu suprafața construită de __ mp.

Art.2. Locuința care face obiectul închirierii este una convenabilă și va fi folosită de chiriaș și membrii familiei menționați în dispoziția de repartiție, emisă de către Primăria Municipiului Tg. Mures.

Titularul contractului de închiriere va fi _____. Membrii familiei vor fi trecuți separat în fișa locativă, ce face parte integrantă din prezentul contract. Membrii chiriași trecuți în fișa locativă au drepturi și obligații egale în ceea ce privește executarea contractului, răspund în solidar la plata chiriei și la plata cheltuielilor de întreținere.

Art.3. Locuința descrisă la art. 1 se predă, în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire încheiat între părți, care face parte integrantă din contract.

Art.4. Termenul de închiriere este de ____ ani(luni), cu începere de la data de _____ până la data de _____

II.Chiria aferentă locuinței închiriate

Art.5. 1). Chiria lunară, aferentă locuinței închiriate este de _____ euro, potrivit fișei de calcul anexată, și care face parte integrantă din contract. Chiria se va achita în lei, la cursul BNR din ziua emiterii facturii.

2). Chiriașul va achita în contul locatorului la data semnării prezentului contract, suma de __ lei reprezentând contravaloarea a două chirii lunare, calculat la cursul BNR din ziua plății, cu titlu de garanție. Garanția astfel constituită nu este purtătoare de dobândă, nu se indexează cu rata inflației și se restituie în termen de 30 de zile de la expirarea contractului de închiriere, dacă acesta nu este prelungit, în cazul în care chiriașul nu a rămas în urmă cu plata chiriei sau a cheltuielilor de întreținere

aferente apartamentului și nu a pricinuit stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror bunuri aferente lor. La fiecare prelungire a prezentului contract se va actualiza valoarea garanției la cursul BNR din ziua prelungirii.

Art.6.Chiria se datorează începând cu data de _____ și se achită în numerar la casieria unității, prin reținere pe statul de plată din retribuția lunară sau în contul SC LOCATIV SA nr. RO76 BTRL 0270 1202 1047 49XX deschis la Banca Transilvania Tg. Mureș până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna în curs.

Art.7. Neplata la termen a chiriei dă dreptul locatorului de a calcula și percepe penalități de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere.

Art.8. În cazul unui proces de evacuare intervenit între părți, chiriașul este obligat să plătească chiria prevăzută în contract, până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Art.9. Neplata chiriei în termen de 2 luni de la scadență atrage după sine rezilierea de drept a contractului de închiriere, fără trecerea vreunui termen, cu drept de recuperare a chiriei restante și a penalităților de întârziere pe cale legală. (precum și evacuarea locatarului din apartament).

Art.10. Chiriașul este obligat să aducă la cunoștința S.C. Locativ S.A, în termen de 30 de zile, orice modificare, privind schimbarea locului de muncă, a venitului net lunar pe familie.

III.Obligațiile părților privind întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului.

Art.11.Proprietarul se obligă:

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- să ia toate măsurile pentru repararea și menținerea în stare de exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale 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); să urmărească buna funcționare a instalațiilor comune proprii clădirilor

Art.12.Chiriașul se obligă:

- să mențină locuința în stare foarte bună, așa cum a preluat-o
- să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcție și instalații din folosința exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii; 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;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și în părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- să comunice locatorului în prealabil faptul, că va părăsi pe o perioadă determinată locuința, (nu mai mult de 3 luni), fără ca să renunțe la drepturile locative

- la mutarea din locuință să predea proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;
- să nu subînchirieze locuința fără acordul scris al Municipiului Tg. Mureș, SC LOCATIV SA și BCR. Încălcarea acestei obligații atrage după sine rezilierea contractului.
- să încheie contracte în nume propriu sau prin intermediul asociațiilor de proprietari/locatari cu furnizorii de servicii și să plătească cheltuielile comune legate de folosirea apartamentului închiriat (gaz, lumină, apă, energie termică, etc)
- în termen de 30 de zile de la încheierea contractului de închiriere, chiriasul este obligat să se prezinte la responsabilul cărții de imobil cu copie după contractul de închiriere și actul de identitate al titularului și al membrilor chiriași trecuți în fișa locativă. Încălcarea acestei obligații atrage sancțiunile prevăzute în OUG nr. 97/2005, privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate a cetățenilor români, art. 42, lit a.
- Chiriașul se obligă la participarea formării fondului de rulment, asociația de proprietari/locatari stabilind cuantumul și cota de participare a chiriașilor la constituirea fondului de rulment. Fondul de rulment se dimensionează astfel încât să poată acoperi cheltuielile curente ale condominiului la nivelul maxim al unei luni calendaristice.
- Chiriașul nu va putea să efectueze, sub fără acordul scris al SC LOCATIV SA:
 - Modificări ale structurii sau aspectului arhitectural;
 - Modificări sau recompartimentări interioare;
 - Intervenții la instalații sau părțile comune ale Imobilului, altele decât cele necesare lucrărilor de reparații sau întreținere;
 - Modificarea condițiilor de alimentare cu utilități. Inclusiv conectarea Apartamentului la alte utilități decât cele existente.
- Chiriașul pe tot parcursul derulării prezentului contract va achita pe lângă chiria, stabilită conform art.5.1, și prima de asigurare aferentă apartamentului, care nu va fi în cuantum mai mare de 7 Eur/luna/apartament. Polițele de asigurare se vor încheia de către SC LOCATIV SA, conform art.4.3.1 din Contractului de Vânzare-Cumpărare nr.1667/24.10.2012 semnat între SC RCB Development & Consulting SRL și Municipiul Tg. Mureș, în condițiile legii.

Art. 13. Chiriașul se obligă la plata tuturor sumelor, daunelor și penalităților datorate de SC LOCATIV SA și Municipiul Tg. Mureș față de terțe persoane, provocate din cauza nerespectării sau îndeplinirii necorespunzătoare, de către chiriaș, a prezentului contract.

Chiriașul răspunde material, civil sau penal, după caz, de stricăciunile cauzate în incinta blocului în care se află apartamentul închiriat, precum și de toate stricăciunile cauzate în apartament. Chiriașul răspunde de pagubele cauzate la împrejmuirea blocului în care se află apartamentul închiriat, inclusiv pentru stricăciunile cauzate la părțile clădirii folosite în comun cu alți locatari și pentru pagubele cauzate la instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă,

de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, etc.)

Art.14.(1)În cazul în care la predarea locuinței ca urmare a încetării contractului la termen, rezilierii contractului, a renunțării la contract de către chiriaș sau a evacuării chiriașului, locuința va fi predată în starea în care a fost preluată, dacă se constată că starea locuinței s- a deteriorat, chiriașul se obligă să achite contravaloarea reparațiilor ce trebuiesc efectuate pentru a aduce locuința la starea inițială. Locatorul poate solicita daune interese pentru stricăciunile provocate în afara restituirii valorii lucrărilor de reparații.

(2) Obiectele sanitare cuprinse în inventarul bunurilor din procesul verbal de predare-primire a locuinței, vor fi păstrate în stare bună, și predate în această stare la expirarea sau la rezilierea contractului de închiriere. Chiriașul răspunde de predarea în stare bună a locuinței, așa cum a fost preluată. În cazul lipsurilor sau stricăciunilor provocate în incinta băilor sau bucătăriilor la obiectele sanitare (chiuvete, cadă, robinete, oglinzi, faianță, gresie, vas WC și rezervor etc.), locuința se va prelua de locator doar în cazul în care stricăciunile vor fi reparate de către chiriaș, pe cheltuiala acestuia. Chiriașul este obligat la plata chiriei și la plata cheltuielilor de întreținere până la data predării efective (proces verbal de predare primire, predarea cheilor) a apartamentului închiriat.

Art. 15. Chiriașul se obligă să permită accesul delegatului S.C. Locativ S.A., SC Compania Aquaserv SA, în incinta locuinței în cazul în care se impune acest lucru (verificarea periodică a modului de îngrijire a locuinței, citirea contorului de apă, sistarea apei în caz de neplată, etc.). S.C. Locativ S.A. va emite o înștiințare prealabilă despre data și ora în care solicită acces în locuință.

IV.Durata contractului

Art.16.Prezentul contract se încheie pe o perioadă determinată de 1 an, și începe de la data de _____, cu posibilitate de prelungire succesivă pe perioade de 1 an, până la împlinirea unui termen de 5 ani de la data primirii repartiției, după care nu se va mai prelungi.

Chiriașul pe parcursul derulării prezentului contract poate opta pentru achiziționarea aparatamentului închiriat, în condițiile unui acord emis de SC RCB Development & Consulting SRL și BCR în acest sens. Apartamentul poate fi cumpărat doar de către titularul contractului de închiriere. Consiliul local municipal Tg. Mureș se va pronunța asupra reglementării definitive prin hotărâre asupra fiecărei cereri în parte.

Art.17.Părțile pot prelungi de comun acord contractul, la data expirării sale, dar numai la cererea chiriașului înaintată în scris, și cu respectarea dispozițiilor Primăriei Mun. Tg. Mureș, și a legislației în vigoare în domeniu.

Art.18.(1)Chiriașul este obligat să părăsească locuința în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractual, dacă locațiunea nu s-a reînnoit. Chiriașul este obligat să plătească întreaga chirie, precum și toate cheltuielile pentru servicii și întreținere, aferente perioadei în care a ocupat efectiv locuința.

(2)Chiriașul este obligat să părăsească locuința în termen de 15 zile de la data emiterii somației de evacuare de către locator, în cazul în care s- a constatat de către locator, că a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, sau a clădirii în care locuiește.

V.Rezilierea contractului

Art.19. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la:
(a) cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într- un termen minim de 60 de zile;

(b) la cererea locatorului, în următoarele cazuri:

- chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 2 luni consecutiv sau nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni;
- de îndată ce s- a constatat de către locator faptul, că a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea cu ceilalți locatari sau împiedică folosirea normală a locuinței și/sau a imobilului;
- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;
- chiriașul a dobândit pe durata închirierii o locuință proprietate personală sau din fondul locativ de stat

c) la cererea asociației de proprietari/locatari sau SC Locativ SA atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni;

d) chiriașul a subînchiriat locuința fără acordul scris al al Municipiului Tg. Mureș, SC LOCATIV SA și BCR.

Art.20. Contractul încetează în termen de 30 de zile:

- de la data părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele trecute în fișa locativă din prezentul contract nu au cerut transcrierea acestuia pe numele lor.
- nefolosire neîntreruptă a locuinței de către titular fără a fi detașat în interes de serviciu în altă localitate, precum și de membrii chiriași trecuți în fișa locativă, timp de 3 luni;
- de la data la care chiriașul a dobândit în proprietate o altă locuință
- în cazul încetării calității de angajat în Municipiul Tg. Mureș, din proprie inițiativă sau fără a fi detașat sau delegat, în condițiile legii.

VI. Litigii

Art.21. Orice diferend legat de executarea prezentului contract se va rezolva pe cale amiabilă, iar dacă aceasta nu este posibil, de către instanțele judecătorești. Instanta competentă în rezolvarea litigiilor va fi Judecătoria Târgu Mureș.

Art. 22. Orice modificare a legislației țării referitoare la locuințele proprietate de stat, la chiriași sau calculul chiriei va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

VII. Alte clauze:

Art. 23.(1)Prezentul contract se încheie cu mențiunea că, în situația în care ulterior se vor constata diferențe în ceea ce privește suprafața imobilului, părțile convin de comun acord să facă modificarea cuvenită în fișa de calcul a chiriei.

(2)Părțile convin ca, în cazul, în care chiriașul nu- și respectă obligațiile sale asumate prin prezentul contract, acest contract să fie desființat de drept, fără

punere în întârziere, si fără orice altă formalitate prealabilă, având drept consecință evacuarea chiriașului din locuință.

Art.24 Părțile declară că sunt de acord cu încetarea contractului, fără somație și fără intervenția instanței de judecată, în situația în care banca trece la executarea silită a imobilului în baza ipotecii constituite asupra acestuia înscrise în favoarea sa;

Art.25 Chiriașul nu va schimba destinația imobilului și /sau configurația acestuia, respectiv chiriașul nu va aduce imobilului nici o modificare de natura a-i diminua valoarea de piață; în caz contrar chiriașul va fi ținut răspunzător în solidar cu proprietarul, în caz de executarea silită, pentru diferența negativă dintre valoarea de piață a imobilului la data închirierii și cea de la data executării;

Art.26 Subînchirierea și cesiunea închirierii sunt permise doar cu acordul prealabil al BCR .

Art.27 Toate prevederile Contractului de Vânzare-Cumpărare nr.1667/24.10.2012 semnat între SC RCB Development & Consulting SRL și Municipiul Tg. Mureș, rămân în vigoare, așa cum a fost acesta semnat între părți.

VIII. Clauze speciale:

Prezentul contract are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu pentru încasarea chiriei restante și a majorărilor legale de întârziere la plată, plata cheltuielilor comune, precum și pentru evacuarea chiriașului

Prezentul contract s-a întocmit în baza Hotărârii A.G.A. SC LOCATIV SA Tg. Mureș nr., HCL 91/26.04.2012, art.140 alin.2¹ lit.d din Codul Fiscal, Contractul de Vânzare-Cumpărare nr.1667/24.10.2012 semnat între SC RCB Development & Consulting SRL și Municipiul Tg. Mureș precum si în temeiul Codului civil în materie, azi, la data de _____, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

S.C. LOCATIV S.A.

CHIRIAȘ

DIRECTOR GENERAL

Ovidiu Moldovan

CONTABIL ȘEF

ec.Ramona Frâncean

ÎNTOCMIT,

**VIZAT
OFICIUL JURIDIC**