

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr.

**pentru suprafețele cu destinația de locuință pentru tineri,
încheiate pe o perioadă de 5 ani**

Între

S.C. Locativ S.A., în calitate de administrator al fondului locativ de stat, cu sediul în Târgu Mureș, str Bartok Bela nr. 2A, județul Mureș, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J26/466/1998, având cod fiscal nr R10755066, reprezentată prin dl ing. Fărcășan Mircea, director general și înus ec. Frâncean Ramona, director economic, pe de o parte, și

_____, legitimat prin act de identitate seria __, nr. _____, eliberat la data de _____, de Poliția Tg, Mures, CNP _____ în calitate de chiriaș, pe de altă parte, în baza repartiției nr. _____ emise de Primarul municipiului Tîrgu - Mureș a intervenit prezentul contract.

I. Obiectul închirierii

Art.1. Primul, în calitate de administrator al fondului locativ de stat, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința situată în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et.II, ap. _____, compusă din _____ camere în suprafață de _____ mp. (cameră _____ mp, cameră _____ mp, dependințe în suprafață de _____ mp (baie _____ mp, bucătărie _____ mp, WC _____ mp, antreu _____ mp, debara _____ mp, cămară _____ mp, boxă _____ mp, hol _____ mp, _____, balcon _____ mp), folosite în exclusivitate și _____ folosite în comun.

Art 2. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de către chiriaș și membrii familiei sale menționați în repartiția emisă de către Primărie. Titularul contractului de închiriere va fi _____. Membrii familiei vor fi trecuți separat conform mențiunii din repartiție 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.

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 prezentul contract.

II. Durata închirierii

Art.4. Termenul de închiriere este de _____, cu începere de la data de _____ până la data de _____, fără a fi prelungit. La expirarea acestui termen, contractul de închiriere își încetează valabilitatea de drept.

III. Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului

Art. 5. 1). Chiria lunară este de _____ lei și se calculează în conformitate cu prevederile art. 27 din O.U.G. nr. 40/ 1999, coroborat cu prevederile H.G. nr. 310/ 2007 privind actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/imp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia. Chiria se reactualizează în funcție de rata anuală de inflație comunicată de Direcția națională de statistică, precum și în funcție de vârsta solicitantului.

2) Chiriașul va achita în contul locatorului la data semnării prezentului contract, suma de _____ cu titlu de garanție, în scopul garantării plăților la cheltuielile de întreținere. Garanția astfel constituită nu este purtătoare de dobândă și nu se indexează cu rata inflației, și se restituie la expirarea contractului de închiriere în cazul în care chiriasul nu a rămas în urmă cu plata cheltuielilor de întreținere.

3) Chiriașul se obligă la participarea formării fondului de rulment, asociația de proprietari/locatari stabilește 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.

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 a venitului net lunar pe familie, de natură să determine mărimea chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului.

IV. Obligațiile părților privind folosirea și 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, împrejurimi, gardinerii, scări exterioare), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (coridoare, scări, 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 reparatii 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 cauzat degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții și 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 locatarului în prealabil faptul, că va părăsi pe o perioadă determinată locuința (mai mare de o lună), fără ca să renunțe la drepturile locative;
- la mutarea din locuință să predea proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și să obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întreprinse la preluarea locuinței;
- să nu subînchirieze locuința fără acordul scris al proprietarului. Încălcarea
- a 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)

Art. 13. Chiriașul răspunde material, civil sau penal, după caz, de stricăciunile cauzate în blocul în care se află apartamentul închiriat precum și de toate stricăciunile cauzate în apartament. Chiriașul răspunde de pagubele cauzate la împrejurirea 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 și 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, se constată că starea locuinței s- a deteriorat, altfel decât prin uzură normală, 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 și a obiectelor predate. În cazul lipsurilor sau stricăciunilor provocate în incinta băilor sau bucătăriilor la obiectele sanitare (chiuvete, cadă, robinete, oglinzi, faiantă, 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 Comsan și SC Energetica SA, în incinta locuinței în cazul în care se încune acest lucru (verificarea condițiilor de îngrijire a locuinței, citirea contorului de apă, sistarea apei în caz de defecțiune etc.). S.C. Locativ S.A. va emite o înștiințare prealabilă despre date și ora la care s-ar cere acces în locuință.

V. Durata contractului

Art.16 Prezentul contract se încheie pe o perioadă determinată de _____ ani/lună _____ și se prelungeste automat _____

Art.17 Chiriașul poate prelungi de comun acord contractul la data expirării sale, dar numai în condițiile în care în scris și cu respectarea dispozițiilor Primăriei Municipality și a legislației în vigoare în domeniul

Art.18 Chiriașul este obligat să părăsească locuința în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractat, dacă locațiunea nu s-a rennoit. Chiriașul este obligat să plătească chiriea până întrucum 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 Comandei de evacuare de către locator, în cazul în care s- a constatat de către locator, pe baza art. 10, lit. b, pct. 2, că a primit înscunat stricăciuni locuinței, și ca urmare a acestora se evacuează.

VI. 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 locatarului, în următoarele cazuri:

- chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 2 luni consecutiv;
- dacă chirișul a constat de către locatar faptul, că a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și ale celorlalte 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 și/ sau prevederile art. 49 din Legea nr. 141/1996;

(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 proprietarului.

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.

VII. Litigii

Art. 21. Orice litigiu legat de executarea prezentului contract se va rezolva pe cale amiabilă sau pe cale juridică, dacă nu este posibil, de către instanțele judecătorești. Instanța competentă în materie va fi Judecătoria Târgu Mureș.

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

VIII. Alte clauze

Art. 23 (1) Prezentul contract se încheie cu mențiunea că, în situația în care ulterior se va constata diferențe în ceea ce privește suprafața imobilului, părțile convin de comun acord să facă modificarea corespunzătoare 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, și fără orice altă formalitate prealabilă, având drept consecință evacuarea chiriașului din locuință.

IX. Clauze Speciale

Prezentul contract constituie prelungirea contractului provizoriu nr. _____ / _____ încheiat între S.C. Locativ S.A. și _____ .

Întocmit în baza Legii locuinței nr. 114/ 1996, al Ordonanței de Urgență al Guvernului nr. 40/ 1999, modificată și completată, H.G. nr. 310/2007, pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, a Legii nr. 152/ 1998 privind înființarea Agenției Naționale a Locuințelor, astfel cum a fost modificată și completată ulterior, HGR 962/ 2001 privind normele metodologice de aplicare a acestei legi, forma modificată și completată, inclusiv prin H.G. nr. 889/ 2008, precum și 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 DIRECTOR ECONOMIC

ing. Fărcășan Mircea

ec. Frâncean Ramona

VIZA
OFICIUL JURIDIC

ÎNTOCMIT,