

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr.

CAP. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :

1. DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ BRAȘOV, cu sediul în Brașov, Str. Panselor nr. 23, telefon : 0368/469995, fax : 0368/464083, cod fiscal 14206842 reprezentat legal prin Director general, d-na....., legitimată cu buletin/carte de identitate seria nr., eliberat/eliberată de la data de, în calitate de **ADMINISTRATOR**, în baza HCL nr. /, denumit în continuare **LOCATOR**,

și

2. D-I/D-na....., având C.N.P., cu domiciliul în, str., nr., județ legitimat cu buletin/carte de identitate seria nr., eliberat/eliberată de la data de, în calitate de **CHIRIAȘ**, denumit în continuare **LOCATAR**,

Având în vedere:

- H.C.L. nr. /, poziția nr. din anexă,
- Declarația/declarațiile autentificată/e cu nr. / de N.P., D-I/D-na din care rezultă că beneficiarii locuinței nu dețin în proprietate o locuință, nu au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990; nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe; nu dețin în calitate de chiriași o altă locuință din fondul locativ de stat; nu dețin teren; nu obțin alte venituri în afara celor declarate.
- Documentele doveditoare ale venitului pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri, din care să rezulte venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, care este de lei;
- Buletinul statistic nr. / al Institutului Național de Statistică din care rezultă, ca pentru luna / câștigul salarial mediu nominal net lunar a fost de lei.
- Copie/copii carte de identitate;
- Copii ale actelor de stare civilă ale tuturor membrilor familiei;
- Prevederile Legii nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Convin de comun acord să încheie prezentul contract de închiriere:

CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea spațiului cu destinația de locuință socială (denumită în continuare locuință), situat în Brașov, str. nr., bl., sc., ap.

2.2. Locuința este compusă din camere, în suprafață totală de m.p. Suprafața locuibilă este de m.p. Suprafața dependințelor este de m.p.

2.3. Locuința va fi folosită în exclusivitate de locatar împreună cu membrii familiei sale. Familia este compusă din:

a) D-I/D-na în calitate de....., având C.N.P....., cu domiciliul în Municipiul Brașov, Str. nr., bl., sc., ap., jud. Brașov, posesor al C.I., cu seria, nr., eliberată de SPCLEP Brașov la data de:.....

b) D-I/D-na în calitate de....., având C.N.P....., cu domiciliul în Municipiul Brașov, Str. nr., bl., sc., ap., jud. Brașov, posesor al C.I., cu seria, nr., eliberată de SPCLEP Brașov la data de:.....

2.4. Locuința se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire încheiat între locator și locatar, care face parte integrantă din prezentul contract.

CAP. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Contractul de închiriere se încheie pe o perioadă de 5 ani, de la data semnării procesului de predare – primire.

3.2. Părțile pot conveni asupra prelungirii duratei contractului, cu condiția îndeplinirii de către locatar a criteriilor de eligibilitate, pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale, în condițiile în care nu sunt înregistrate alte solicitări de locuințe sociale sau se află pe o poziție pe lista de priorități care îi conferă dreptul la repartizarea unei locuințe sociale.

CAP. IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

4.1. Chiria totală lunară aferentă locuinței închiriate, este de lei/lună (calculată în conformitate cu prevederile H.G. nr. 310/2007 și O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare).

4.2. Plata chiriei se suportă, corespunzător art. 44 alin. 2 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel:

- de către locatar lei;
- de la bugetul local lei.

Cota-parte pe care o suportă locatarul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia, potrivit prevederilor art. 45 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Diferența, până la nivelul chiriei, se va suporta din bugetul local. Se vor avea în vedere pentru acest calcul prevederile legale în vigoare cu privire la locațiunea locuințelor.

4.3. Chiria se achită lunar, în numerar la casieria Direcției Fiscale Brașov, str. Dorobanților nr. 4 sau prin virament bancar în contul, până la data de 10 a lunii pentru care se efectuează plata. Chiria se poate plăti și anticipat pentru o perioadă mai mare de o lună.

4.4. În caz de neplata chiriei executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească, prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, majorările de întârziere și cheltuielile de judecată.

4.5. Quantumul chiriei pe care o suportă chiriașul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia.

4.6. Pentru luna când se semnează contractul, plata chiriei corespunzătoare, se va efectua de către locatar în termen de 15 zile calendaristice de la data semnării procesului-verbal de predare-primire.

4.7. Chiria va fi indexată anual cu indicii de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul anterior, începând cu 31 martie a anului în curs.

4.8. Pentru neachitarea la termenul de scadență a chiriei, de către locatar, se datorează după acest termen majorări de întârziere de 0,1% din suma datorată, pentru fiecare zi de întârziere, timp de 90 zile, termen după care intervine rezilierea, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

4.9. Locatarul, în baza art. 20 din Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a certificatului nr. /..... de încadrare în grad de handicap grav, este scutit de plata chiriei aferentă locuinței închiriate, începând cu prima zi a lunii eliberării acestuia, până la sfârșitul lunii în care expiră valabilitatea certificatului de încadrare în grad de handicap al titularului / membrului de familie.

Pentru cazul emiterii de certificate de handicap succesive, pentru a beneficia în continuare de scutire la plata chiriei, locatarul este obligat să prezinte locatorului noul certificat de handicap, în vederea încheierii unui act adițional la contractul de închiriere.

Astfel, prevederile punctelor 4.2., 4.3., 4.4., 4.6., 4.8. din prezentul capitol “PREȚUL ÎNCHIRIERII”, nu se aplică pe perioada scutirii locatarului de plata chiriei.

CAP. V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1.LOCATORUL se obligă:

- a) să predea în stare normală de folosință locuința;
- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii ;

c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a locuinței, elementele de construcție exterioare ale locuinței (acoperiș, fațade, scări exterioare, etc.), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, subsoluri);

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

5.2. LOCATARUL se obligă:

a) Să ia în primire bunul dat în locațiune;

b) Să constituie în termen de 90 de zile de la data semnării procesului-verbal de predare-primire, o garanție în quantum echivalent cu chiria, datorată pentru trei luni, respectiv lei, care va fi restituită la încetarea contractului sub condiția îndeplinirii de către locatar a tuturor obligațiilor contractuale, inclusiv obligația de a elibera locuința și de a o readuce la starea inițială.

Plata garanției se va efectua în lei, la casieria Direcției Fiscale Brașov, str. Dorobanților nr. 4 sau prin virament bancar în contul

Garanția se va recalcula până la data de 31.03. a fiecărui an, în funcție de indexarea anuală a chiriei iar locatarul va fi obligat să constituie diferența de garanție în termen de max. 30 de zile de la indexare sau de la recalcularea chiriei conform dispozițiilor pct. 5.2 lit. k¹).

Neconstituirea garanției conform prevederilor prezentului contract atrage rezilierea contractului de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată (pact comisoriu).

c) Să achite lunar chiria aferentă locuinței închiriate, conform art. 4.2-4.7. În caz de neplată a chiriei, timp de 90 zile, contractul se reziliază de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată, cu plată de daune, după caz;

d) Să achite lunar obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune, până la data scadenței. După acest termen se aplică penalitățile (dobânda legală) prevăzute de lege. În caz de neplată a acestora, timp de trei luni consecutive, contractul se reziliază de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată, cu plată de daune, după caz;

e) Să efectueze lucrările de întreținere, de reparație, de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;

f) 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, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

g) Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

h) Să nu subînchirieze sau să ceseze în tot sau în parte obiectul prezentului contract precum să nu traspmită dreptul de locuire sau să schimbe destinația locuinței, caz în care va suporta și daunele aduse locuinței sau clădirii, după caz;

i) Să nu execute modificări ale construcției, fără acordul locatorului;

j) Să predea locuința locatorului la încetarea/rezilierea contractului, în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;

k) Să aducă la cunoștința locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată;

k¹) Să prezinte locatorului la solicitarea și în termenul acordat prin notificare, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, documentele doveditoare ale venitului pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri, din care să rezulte venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, în vederea recalculării chiriei și a cuantumului garanției care va fi indexată anual cu

indicele de inflație comunicat de INS. Chiriei recalculate i se aplică dispozițiile pct. 4.7 privind indexarea cu rata inflației.

l) Să aducă la cunoștința locatorului orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale (număr membri, deținere în proprietate/folosință autoturism etc) sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

m) Să plătească cheltuielile privind utilitățile până la data scadenței și penalitățile de întârziere prevăzute de lege, dacă a depășit termenul de plată;

n) Să nu încheie contracte cu furnizorii de utilități (apă, canal, energie electrică, etc.);

o) În cazul neachitării cheltuielilor privind utilitățile și penalitățile (dobânda legală) prevăzute de lege. în termen de trei luni consecutive, contractul de închiriere se reziliază de drept, fără somație, punere în întârziere sau judecată locatarul urmând să evacueze locuința în 30 zile de la rezilierea contractului;

p) Prevederile lit.”c” de la punctul 5.2 nu se aplică pe perioada scutirii locatarului de la plata chiriei;

q) Să părăsească locuința la expirarea termenului contractual, în cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului;

r) Să achite chiria și cheltuielile privind utilitățile până la data predării locuinței.

s) Să respecte reglementările tehnice și dispozițiile de apărare împotriva incendiilor și să nu primejduiască, prin deciziile și faptele lor, viața, bunurile și mediul.

ș) Să nu modifice sursa de încălzire în locuință și să nu folosească combustibili pentru aparatele de gătit (butelii GPL, lemne, cărbuni, petrol, benzină, motorină etc.).

t) Să achite cheltuielile suportate de Direcția de Asistență Socială, cu onorariul notarului dacă renunță la locuința socială, după ce s-a încheiat contractul de închiriere în formă autentică, înainte de predarea efectivă a locuinței sau după o perioadă de 90 zile de la încheierea contractului.

Cap. VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

6.1. Prezentul contract încetează:

a) de drept, la expirarea termenului contractual, dacă părțile nu convin asupra reînnoirii contractului;

b) prin acordul părților, cu condiția notificării prealabile într-un termen de 30 de zile;

c) la pieirea locuinței, din cauză de forță majoră;

d) locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile.

6.2. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele situații:

a) locatarul nu a achitat chiria timp de 90 zile.

b) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

c) locatarul/membrii familiei acestuia are/au un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței, după notificarea acestuia/acestora de cel mult 3 ori, în baza unor documente justificative (note de constatare, rapoarte de vizită, reclamații, procese-verbale întocmite de organele de poliție, certificate medico-legale etc.);

d) locatarul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

e) locatarul a părăsit locuința;

f) locatarul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni consecutive;

g) venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare;

h) locatarul a schimbat destinația spațiului;

- i) locatarul nu a notificat Direcției de Asistență Socială Brașov, în termen de 30 de zile, orice modificare intervenită față de condițiile inițiale care au stat la baza repartizării locuinței sociale;
 - j) în situația în care se constată modificări față de condițiile inițiale și nu sunt îndeplinite criteriile de eligibilitate pentru a beneficia de locuință socială;
 - k) în cazul în care, cu ocazia a 2 verificări consecutive, se constată că locuința este ocupată de către alte persoane decât titularul și persoanele menționate în contract;
 - l) în situația în care locatarul nu constituie garanția conform prevederilor prezentului contract;
 - m) locatarul sau un membru al familiei dobândește bunuri imobile sau mobile, a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe sau deține, în calitate de chiriaș, o altă locuință, din fondul locativ de stat, ulterior încheierii prezentului contract;
 - n) în situația în care locatarul nu prezintă la solicitarea și în termenul acordat prin notificare, documentele doveditoare ale venitului pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri, din care să rezulte venitul mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, în vederea recalculării chiriei și a cuantumului garanției care va fi indexată anual cu indicele de inflație comunicat de INS.;
 - o) în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului, dacă persoanele prevăzute la cap.II, pct.2.3 din prezentul contract, nu au depus cerere de închiriere;
 - p) dacă se constată încălcări ale prevederilor la normele de prevenire și stingere a incendiilor;
 - q) dacă se constată că locatarii au modificat sursa de încălzire în locuință sau folosesc combustibili pentru aparatele de gătit (butelii GPL, lemne, cărbuni, petrol, benzină, motorină etc.).
- În aceste cazuri locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 zile de la data notificării de reziliere.

Cap.VII. Dispoziții finale

- 7.1.** Modificarea prezentului contract se face numai cu acordul scris al părților, prin act adițional.
- 7.2.** Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare (Codul Civil, etc.) referitoare la răspunderea locatarului în caz de incendii sau stricăciuni aduse imobilului ori în cazul altor pagube pricinuite locatarului.
- 7.3.** Prezentul contract constituie titlu executoriu.
- 7.4.** Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești.
- 7.5.** Serviciul Prestații Sociale, Serviciul Administrativ și Serviciul Contabilitate, Financiar, Buget din cadrul Direcției de Asistență Socială Brașov, vor urmări derularea clauzelor contractuale.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____, în ___ exemplare originale.

LOCATOR

LOCATAR

DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ BRAȘOV

Aprobat Director General	
Avizat Director General Adjunct	
Verificat Șef Serviciu	
Elaborat Consilier Superior	

ANEXA nr. 2 la REGULAMENTUL
Privind repartizarea și închirierea locuințelor
sociale aparținând Municipiului Brașov

ANEXA la Contractul de închiriere nr.....

PROCES - VERBAL
Încheiat astăzi.....

I.PĂRȚILE

1. DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ BRAȘOV, cu sediul în Brașov, Str. Panselelor nr. 23, telefon : 0368/469995, fax : 0368/464083, cod fiscal 14206842 reprezentat legal prin Director general – d-na....., în calitate de ADMINISTRATOR, în baza HCL nr. /....., denumit în continuare **LOCATOR**,

Și

2.D-I/ D-na....., având C.N.P., legitimat cu, seria nr., eliberată de SPCLEP Brașov la data....., în calitate de **CHIRIAȘ**, denumit în continuare **LOCATAR** ,

II. OBIECTUL PROCESULUI-VERBAL

Obiectul prezentului proces-verbal îl constituie predarea-primirea spațiului cu destinația de locuință socială situată în Brașov, str..... și a următoarelor bunuri care se găsesc în locuință:

.....

LOCATOR

LOCATAR

DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ BRAȘOV

Aprobat Director General	
Avizat Director General Adjunct	
Verificat Șef Serviciu	
Elaborat Consilier Superior	