



România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc

Proiect de hotărâre nr. 328/165/S/20.02.2019

Hotărârea nr./2019

privind la aprobarea modelului contractului cadru de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință socială aflate în domeniul public al Municipiului Odorheiu Secuiesc

Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 328/166/S/20.02.2019 al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Raportul de specialitate nr. 328/167/S/20.02.2019 al Biroului evidență și administrarea patrimoniului din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Raportul de avizare nr./..... al Comisiei de specialitate de protecție socială, culte, sănătate, cultură, învățământ, tineret, sport și agrement al Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc,

În conformitate cu prevederile art. 38, art. 39, art. 43, art. 44 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu cele ale art. 24 și cu respectarea anexei nr. 8 din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 74/2007 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, cu modificările și completările ulterioare, respectiv cele ale Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999, privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare,

Văzând prevederile art. 1777 și urm., respectiv art. 1835 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 36, alin. (2), lit. c), lit. d), alin. (5) lit. a), alin. (6) lit. a), pct. 17, art. 45 alin. (3), art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Hotărăște:

Art. 1. – Se aprobă modelul contractului-cadru de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință socială aflate în domeniul public al Municipiului Odorheiu Secuiesc, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Începând cu data adoptării prezentei hotărâri se abrogă Hotărârea Consiliului Local al Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 45/2018.

Art. 3. – Cu aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Art. 4. – Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică și se comunică Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc și Instituției Prefectului Harghita, în condițiile și termenele prevăzute de lege.

Această hotărâre a fost aprobată de Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, cu respectarea prevederilor art. 36, art. 45 alin. (3), art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu voturi pentru, voturi împotriva, abțineri.

Odorheiu Secuiesc, la

Inițiat de:

Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc,
GÁLFI Árpád



Avizat pentru legalitate
Secretarul Municipiului Odorheiu Secuiesc,
VENCZEL Attila



România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc

Nr. 328/166/S/20.02.2019

Referat de aprobare
cu privire la Proiectul de hotărâre privind la aprobarea modelului contractului cadru de închiriere
pentru suprafețele cu destinația de locuință socială aflate în domeniul public al Municipiului
Odorheiu Secuiesc

În conformitate cu prevederile art. 45 alin. (6) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu prevederile art. 32 alin. (1) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin prezenta inițiem Proiectul de hotărâre privind la aprobarea modelului contractului cadru de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință socială aflate în domeniul public al Municipiului Odorheiu Secuiesc, bazându-se pe următoarele

Motive:

În fapt, arătăm că la nivelul municipiului Odorheiu Secuiesc, în fondul locativ aflat în administrarea Consiliului Local există mai multe locuințe sociale, care ori sunt date în locațiune, ori urmează ca în viitor să fie închiriate. Ținând cont de faptul, că Consiliul Local are calitatea de administrator al bunurilor aflate în domeniul public și / sau privat al municipiului, el este și competent să stabilească, în condițiile legii, modul în care aceste bunuri urmează să fie puse în valoare, inclusiv prin acordarea dreptului de folosință cu caracter oneros persoanelor îndreptățite.

În preambulul proiectului de hotărâre am invocat prevederile Legii nr. 114 din 11 octombrie 1996, Anexa 8, Legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Norma Metodologică din 7 decembrie 2000, care stabilesc conținutul cadru al contractului de închiriere având ca obiect locațiunea locuințelor sociale aflate în proprietatea municipiului.

Proiectul de hotărâre respectă prevederile Ordonanței de urgență nr. 74/2007, - privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari republicată, cu modificările și completările ulterioare, cele ale Ordonanței de urgență nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

Reglementări cu caracter general în domeniul locațiunii pot fi identificate și în conținutul Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, Titlul IX Capitolul V art. 1.777 – 1.835 Cod Civil.

Cu privire la impactul juridic al proiectului de hotărâre, precizăm arătăm, că acesta va constitui baza încheierii contractelor de închiriere.

Hotărârea, în situația aprobării ei, va fi implementat de către autoritatea executivă a administrației publice locale, respectiv prin coordonarea Primarului Municipiului Odorheiu

Secuiesc, urmând ca măsurile de implementare să constă în perfectarea unor contracte de închiriere cu respectarea conținutului cadru aprobat de Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc.

În ceea ce privește starea de fapt existentă, așa cum am arătat și la începutul prezentului act de motivare, acesta este aprobarea modelului contractului cadru de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință socială aflate în domeniul public al Municipiului Odorheiu Secuiesc.

În drept, invocăm prevederile invocate în conținutul preambului proiectului de hotărâre.

Ținând cont de motivele sus prezentate, respectiv de competența decizională a Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc în această privință, propunem aprobarea Proiectului de hotărâre privind la aprobarea modelului contractului cadru de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință socială aflate în domeniul public al Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Odorheiu Secuiesc, la

Inițiator:

Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc,

GÁLFI Árpád



Întocmit de:

Șef birou,

NAGY-TÓKÉS Ferenc



România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc
Biroul evidența și administrarea patrimoniului

Nr.

Raport de specialitate
referitor la Proiectul de hotărâre privind la aprobarea modelului contractului cadru de închiriere
pentru suprafețele cu destinația de locuință socială aflate în domeniul public al Municipiului
Odorheiu Secuiesc

În temeiul prevederilor art. 44 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, primind spre analiză Proiectul de hotărâre referitor la Proiectul de hotărâre privind la aprobarea modelului contractului cadru de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință socială aflate în domeniul public al Municipiului Odorheiu Secuiesc facem următoarele observații:

Analizând Proiectul de hotărâre privind aprobarea modelului contractului cadru de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință socială aflate în domeniul public al Municipiului Odorheiu Secuiesc, inițiat de Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc în conformitate cu prevederile art. 45 alin. (6) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, observăm, că obiectul acestuia se referă la aprobarea modelului contractului cadru de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință socială.

Din conținutul actului de motivare, respectiv al Referatului de aprobare elaborat de Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc, în calitate de inițiatorul proiectului de hotărâre, identificăm ca motive de fapt, existența unor locuințe sociale în patrimoniul municipiului destinate închirierii.

După cum arată și inițiatorul Consiliul Local are calitatea de administrator al bunurilor aflate în domeniul public și / sau privat al municipiului, fapt pentru care acesta este și competent să stabilească, în condițiile legii, modul în care aceste bunuri urmează să fie puse în valoare, inclusiv prin acordarea dreptului de folosință cu caracter oneros persoanelor îndreptățite.

Observăm, că proiectul de hotărâre respectă prevederile Ordonanței de urgență nr. 74/2007, - privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari republicată, cu modificările și completările ulterioare, cele ale Ordonanței de urgență nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

Constatăm și noi, la rândul nostru, că reglementări cu caracter general în domeniul locațiunii pot fi identificate și în conținutul Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, Titlul IX Capitolul V art. 1.777 – 1.835 Cod Civil.

În ceea ce privește conținutul normativ observăm că acesta respectă atât cerințele de formă, cât și cerințele de fond, iar normele inițiate prin acesta se integrează în ansamblul legislației și nu conțin soluții care ar contraveni cu actele pe baza și în executarea cărora urmează să fie aprobată.

Contractul-cadru ce urmează să fie aprobat, este întocmit astfel încât să respecte toate prevederile legale în vigoare în domeniul locuințelor sociale. Astfel, condițiile contractuale sunt

stipulate, astfel încât, în domeniul stabilirii criteriilor de acces, valoare chiriei etc. să fie conforme cu normele invocate în preambulul proiectului de hotărâre.

În concluzie, ținând cont de competența materială și teritorială a Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, propunem admiterea proiectului în forma inițiată.

Odorheiu Secuiesc, la

Consilier,
GYÖRFI Beáta



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. Presentul contract de închiriere se încheie între:

A. MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC, cu sediul administrativ în municipiul Odorheiu Secuiesc, Piața Városháza, nr. 5, județul Harghita, reprezentat prin **GÁLFI ÁRPÁD - primar** și _____, în calitate de **PROPRIETAR**, pe de o parte și

B. _____, cu domiciliul în orș. _____ str. _____, nr. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, CNP _____, posesor al C.I. seria _____, nr. _____, eliberat de _____ la data de _____ în calitate de **CHIRIAȘ**, pe de altă parte;

În temeiul Legii nr. 114 din 11 octombrie 1996 - Legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Ordonanței de Urgență nr. 40 din 8 aprilie 1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinație de locuință, a Legii nr. 287 din 17 iulie 2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, Titlul IX Capitolul V art. 1.777 – 1.835 Cod Civil;

A intervenit prezentul contract de închiriere, cu următoarele clauze:

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI. DURATA CONTRACTULUI

Art. 2. (1) Primul în calitate de proprietar al locuințelor din fondul locativ de stat, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș primește în folosință locuința situată administrativ în mun. Odorheiu Secuiesc, str. _____, nr. _____, bl. _____, ap. _____, jud. Harghita, compusă din _____ cameră/e în suprafață de _____ mp, dependințe în suprafață de _____ mp (baie _____ mp, chicinetă _____ mp, bucătărie debara _____ mp, cămară _____ mp, boxă internă _____ mp, hol _____ mp, pod _____ mp, pivniță _____ mp, folosite în exclusivitate și _____ mp spații folosite în comun.

(2) Locuința ce face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de chiriaș și membrii familiei, conform repartiției emisă de Primăria municipiului Odorheiu Secuiesc, menționați în comunicarea de închiriere, astfel:

Nr.crt	Numele și prenumele*	Calitatea**	CNP
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

* se trece numele și prenumele titularului și a membrilor familiei

** soț, soție, fiu, fiică, concubin/ă și părinții soților întreținuți de aceștia (tată, mamă, socru, soacră)

(3) Locuința descrisă la alin. (1) se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire, încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

Art. 3. (1) Termenul de închiriere este de 1 an cu începere de la data de ___ / ___ / _____ până la data de ___ / ___ / _____, conform Legii nr.114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare.

(2) După expirarea perioadei contractuale prevăzută la alin. (1), contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți, în baza Hotărârii Consiliului Local, la propunerea Biroului Compartimentului fond locativ în urma solicitării scrise a titularului contractului de închiriere însoțită de:

- a) actul de identitate din care rezultă domiciliul sau reședința stabilită conform contractului de închiriere;
- b) adeverință emisă de angajator din care să rezulte că este încadrat în muncă;
- c) aderevință eliberată de furnizorii de utilități (gaz, apă, curent, gunoi) din care să rezulte că are achitate la zi toate facturile și nu există datorii;
- d) documente care atestă orice modificare intervenită în starea civilă a chiriașilor, numărul de persoane aflate în întreținerea lor și situația locativă.

CAPITOLUL III. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 4. (1) Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de Lei calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul a chiriei, care este parte integrantă al prezentului contract de închiriere.

(2) Chiria se datorează începând cu data de ____/____/____ și se achită la Casieria Primăriei Municipiului Odorheiu Secuiesc, din Piața Városháza nr. 5, în baza facturii fiscale.

(3) Chiria stabilită se va achita până cel târziu ultima zi lucrătoare a lunii curente.

(4) Chiria va fi indexată anual cu rata oficială a inflației.

(5) La calcularea chiriei se va avea în vedere prevederile Legii Nr. 114 din 11 octombrie 1996, Republicată la data de 31 decembrie 1997, cu completările și modificările la zi, respectiv:

a) *Nivelul chiriei nu va depăși 10% din veniturile net lunare, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie.*

b) *Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice proprietarului, în termen de 30 zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.*

c) *În cazurile în care venitul net lunar pe familie s-a modificat, autoritatea administrației publice locale va opera modificarea chiriei.*

(6) Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată.

(7) Chiriașul va plăti chiria recalculată cu începere din prima zi a lunii următoare acelei luni în care s-a produs schimbarea, respectiv modificarea.

(8) Chiria prevăzută în contract se va recalcula ori de câte ori este rezultatul unei erori.

(9) Neplata la termen a chiriei stabilită în contract atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

(10) Neplata chiriei sau a cheltuielilor comune în termen de 30 zile de la scadență, 3 (trei) luni consecutiv, atrage după sine rezilierea contractului și evacuarea pe cale administrativă a chiriașului din locuință.

(11) Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract. În caz de neplată, executarea silită se va face prin Hotărâre Judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, penalizările precum și eventualele cheltuieli de judecată.

CAPITOLUL IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 5. (1) Obligațiile proprietarului:

a) Să predea chiriașului locuința în stare normală de utilizare, dotată cu echipamentele menționate în procesul verbal de predare - primire în stare bună de funcționare;

b) Să mențină locuința în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii;

c) Să asigure folosința locuinței închiriate pe toată durata contractului, garantând pe chiriaș contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului;

d) Proprietarul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și

pe care chiriașul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului;

e) Să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioară a clădirii (acoperiș, fațadă, împrejurimi, pavimente, scări exterioare), 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 electrice și de gaze, etc.

(2) Dreptul de inspecție al proprietarului:

a) Proprietarul locuinței poate verifica în prezența chiriașului modul în care acesta respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și întreținerea locuinței;

b) Proprietarul va inspecta anual starea locuinței și a tuturor bunurilor predate spre administrare chiriașului potrivit procesului – verbal de predare – primire, care face parte integrantă din prezentul contract.

c) Proprietarul va notifica cu 15 zile înainte chiriașul asupra datei și orei la care va avea loc inspecția. Cu acordul expres al chiriașului, inspecția poate avea loc și în absența acestuia. Inspecția se realizează printr-o comisie numită prin dispoziția primarului. Cu ocazia inspecției comisia înscrie cele constatate în procesul – verbal de constatare.

e) În mod excepțional, proprietarul poate organiza și controale inopinate, pentru verificarea identității persoanelor, care sunt cazate în locuință. Inspecția se va efectua de o echipă mixtă de control din care vor face parte: reprezentantul proprietarului și reprezentantul poliției municipale sau comunitare. Cele constatate cu această ocazie vor fi consemnate într-un proces - verbal.

Art. 6. Obligațiile chiriașului:

a) Să folosească spațiul închiriat conform destinației, acesta neavând dreptul de a efectua modificări de spațiu în locuința închiriată;

b) Să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor de construcție și instalații de folosință exclusivă;

c) Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a utilizării necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, dacă persoanele care au produs degradarea nu au fost identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

d) Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței, la părțile de folosință comună și a spațiilor verzi din imediata apropiere a blocului, pe toată durata contractului de închiriere;

e) Să comunice proprietarului în termen de 30 de zile orice modificare produsă în familie (stare civilă, număr de persoane aflate în întreținere), sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

f) Să predea proprietarului la încetarea, din orice cauză a contractului de închiriere, locuința în stare de folosință și curățenie precum și obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare - primire întocmit la primirea locuinței;

g) Să achite chiria datorată;

h) Să achite obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune precum și cele aferente exploatării utilităților locuinței (apă, canalizare, apă caldă menajeră, gaze naturale, curent electric și termoficare);

i) Plata chiriei, a cheltuielilor comune și celor aferente exploatării utilităților și a majorărilor de întârziere aferente acestora se datorează până la data evacuării sau părăsirii locuinței;

j) Chiriașul nu poate, modifica sau îmbunătăți locuința deținută numai cu acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de proprietar;

k) Chiriașul se obligă să nu subînchirieze locuința deținută și să nu cedeze folosința locuinței altor persoane, sub sancțiunea rezilierii contractului;

l) Chiriașului este interzis să țină animale în locuință sau în jurul clădirii (animale domestice sau de hobby);

m) Să nu schimbe destinația imobilului închiriat;

n) Să ocupe locuința repartizată în maxim 30 de zile de la data încheierii contractului;

o) Chiriașul împreună cu membri familiei menționați în contractul de închiriere se obligă ca în termen de maxim 30 zile de la data încheierii contractului să îndeplinească demersurile legale pentru stabilirea reședinței/domiciliului la adresa administrativă a imobilului închiriat;

p) Chiriașul are obligația ca în termen de 30 de zile de la data încheierii contractului, să încheie contract individual de prestări servicii cu fiecare furnizor de utilități (curent, gaz, apă, gunoi) din municipiul Odorheiu Secuiesc și să facă dovada acestora prin prezentarea unei copii a contractului de prestări servicii la Primăria municipiului Odorheiu Secuiesc, Compartiment fond locativ;

r) Să permită accesul anual al proprietarului în imobil, pentru verificarea respectării obligațiilor contractuale în ceea ce privește starea elementelor de construcții și instalații aferente. Accesul se va face în condițiile prevăzute la aliniatul (2) Art. 5, din prezentul contract.

CAPITOLUL V. PRELUNGIREA CONTRACTULUI

Art.7. (1) Prezentul contract poate fi prelungit printr-un act adițional, prin acordul expres al părților, exprimat în acest sens, până cel târziu cu 15 zile înainte de expirarea contractului, pe o perioadă de cel mult 1 (un) an.

(2) Chiriașul care dorește prelungirea contractului va notifica în scris în acest sens proprietarul cel mai devreme cu 45 zile și cel mai târziu cu 30 de zile înainte de împlinirea termenului la care contractul în vigoare expiră. Proprietarul are obligația ca în termen de 15 zile de la notificare să comunice chiriașului dacă este de acord sau nu cu prelungirea contractului de închiriere.

(3) Proprietarul va refuza prelungirea contractului în cazul în care chiriașul nu a respectat obligațiile asumate prin prezentul contract.

CAPITOLUL VI. NULITATEA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

A. NULITATEA

Art. 8. Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

- a) obligă chiriașul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;
- b) prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune;
- c) impun chiriașilor să facă asigurări de daună;
- d) exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- e) autorizează proprietarul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

B. REZILIEREA

Art. 9. Prezentul contract poate fi reziliat înainte de termenul pentru care s-a încheiat, astfel:

1. **La cererea chiriașului**, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile. În această situație cererea va fi însoțită de:

- a) adeverință eliberată de furnizorii de utilități din care să rezulte că sunt achitate la zi toate facturile;
- b) declarație scrisă din partea chiriașului, că va achita toate facturile la utilități până în momentul încetării contractului de închiriere și/sau până la predarea locuinței;

2. **De plin drept**, fără intervenția instanței de judecată, din inițiativa proprietarului, prin simpla notificare emisă chiriașului prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, în următoarele situații:

- a) chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 (trei) luni consecutiv;
- b) chiriașul înregistrează restanțe la plata datoriilor de întreținere și utilități publice (curent, gaz, apă, gunoi) ce depășesc 3 (trei) luni.
- c) chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept

părți ale acestora;

d) chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;

e) schimbă destinația spațiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinței și clădirii;

f) ca urmare a cererii Compartimentului fond locativ adresată chiriașului, atunci când acesta nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune, pe o perioadă de 3 (trei) luni, proprietarul va notifica chiriașul ca în termen de 10 zile să procedeze la achitarea cheltuielilor de întreținere și utilități publice (curent, gaz, apă, gunoi), în caz contrar intervenind rezilierea de plin drept a prezentului contract, fără somație, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată;

g) chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

h) titularul contractului de închiriere a dobândit o locuință proprietate personală;

i) în cazul neîndeplinirii obligației chiriașului de a încheia contract individual de prestări servicii cu fiecare furnizor de utilități (curent, gaz, apă, gunoi) din mun. Odorheiu Secuiesc, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de închiriere.

j) atunci când interesul public o impune proprietarul poate rezilia, de drept, prezentul contract prin simpla notificare scrisă adresată chiriașului cu 15 zile înainte ca rezilierea să-și producă efectele.

Art. 10. În privința rezilierii contractului de închiriere înainte de termen și a evacuării chiriașului pentru neplata datoriilor restante, prezentul contract constituie titlu executoriu.

Art. 11. Rezilierea contractului, în oricare dintre ipostazele enumerate la art. 8, nu aduce atingere obligațiilor deja scadente la data intervenirii rezilierii, părțile fiind ținute a le îndeplini. În acest sens, chiriașul va achita contravaloarea chiriei și a cheltuielilor de întreținere și utilități publice (curent, gaz, apă, gunoi) aferente perioadei în care a ocupat efectiv locuința, fiind ținut a achita cheltuielile necesare remedierii oricăror stricăciuni aduse imobilului pe durata folosinței acestuia.

Art. 12. Prezentul contract poate înceta în următoarele situații:

a) prin acordul ambelor părți;

b) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, cu excepțiile prevăzute de prezentul contract;

c) decesul sau părăsirea locuinței de către chiriaș;

d) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;

Art. 13. În situația în care chiriașul solicită încetarea contractului de închiriere înainte de expirarea perioadei pentru care a fost încheiat/prelungit, acesta va anexa cererii și adeverințe eliberate de furnizorii de utilități publice (apă, gaz, curent, gunoi) din care să rezulte că sunt achitate la zi toate facturile și nu există datorii cât și o declarație scrisă că va achita toate facturile la utilități până în momentul încetării contractului de închiriere și/sau până la predarea locuinței.

Art. 14. În toate cazurile în care intervine rezilierea, respectiv încetarea contractului, chiriașului îi revine obligația de a părăsi locuința, obiect al contractului, în termen de 5 zile de la data rezilierii/încetării contractului. Părțile vor întocmi și semna un proces - verbal de predare-primire a locuinței.

Art. 15. Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute în art. 6, proprietarul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată în vederea rezilierii prezentului contract de închiriere;

Art. 16. (1) Evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, acesta fiind obligat la plata chiriei prevăzută în contract precum și a penalităților de întârziere până la data executării efective a hotărârii de evacuare și la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de evacuare.

(2) Hotărârea judecătorească de evacuare precum și încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu chiriașul.

CAPITOLUL VII. TRANSFERUL FOLOSINȚEI LOCUINȚEI

Art. 17. În caz de deces sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia, preia drepturile și obligațiile titularului de contract, la cerere, dacă a fost menționat/ă în contract și dacă a locuit împreună cu acesta.

Art. 18. (1) Dacă persoana prevăzută la art. 17 nu se subrogă în drepturile titularului contractului de închiriere, descendenții și ascendenții preiau drepturile și obligațiile incluse în contractul de închiriere, dacă aceștia erau menționați în contract și dacă locuiau împreună cu titularul contractului.

(2) Persoanele prevăzute la alin. (1) care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul chiriașului decedat/care a părăsit locuința.

Art. 19. (1) Dacă în termen de 30 zile de la data la care au avut cunoștință de decesul survenit sau de la părăsirea domiciliului, persoanele prevăzute la art. 17 și art. 18 nu declară că doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit art. 17 și art. 18, contractul de închiriere încetează în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului titularului contractului sau de la data părăsirii domiciliului de către acesta.

Art. 20. În caz de divorț, dacă soții nu și-au dat consimțământul privind preluarea contractului de închiriere, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

CAPITOLUL VIII. FORȚA MAJORĂ

Art. 21. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/și executarea obligației respective a fost cauzată de forță majoră așa cum este definită de lege.

Art. 22. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

Art. 23. Dacă în termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

CAPITOLUL IX. CLAUZE FINALE

Art. 24. Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței locuinței sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a locuinței ce face obiectul prezentului contract, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art. 25. Proprietarul nu se obligă să pună la dispoziția chiriașului o altă locuință la expirarea duratei de închiriere.

Art. 26. Proprietarul își rezervă dreptul de a efectua verificări în locuința repartizată, în prezența chiriașului și cu notificarea prealabilă al acestuia.

Art. 27. În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

Art. 28. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 29. Orice modificare a legislației referitoare la locuințele proprietate de stat și la statutul chiriașilor ori la calculul chiriei, va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

Art. 30. În cazul în care clauzele din contract vor contraveni unor viitoare reglementări legislative, acestea se vor considera modificate în mod corespunzător sau, după caz, nule de drept.

Art. 31. Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

Art. 32. Prezentul contract, împreună cu Anexele ce face parte integrantă din cuprinsul său,

reprezintă voința părților.

Art. 33. (1) Având în vedere reglementările alin 2 art. 463 din Legea 227/2015, pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, închiriate se stabilește taxa pe teren care reprezintă sarcina fiscală a locatarilor.

(2) Pe baza alin. 9 art. 466 din Legea 227/2015 chiriașul se obligă să depună declarație la organul fiscal local pentru stabilirea taxei teren și să plătească taxa teren până la data de 25 a lunii următoare fiecărei luni din perioada de valabilitate a contractului prin care se transmite dreptul de închiriere.

Art. 34 Prezentul contract s-a încheiat azi, în 3 (trei) exemplare originale, câte un exemplar pentru fiecare parte, iar un exemplar pentru Direcția Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Odorheiu Secuiesc, la ___/___/_____

LOCATOR

Primar,
Gálfi Árpád

Viceprimar,
Orbán Árpád

CFP,

Șef birou,

Vizat juridic,
Puskás Emeric

Responsabil contract,
Györfi Beáta

LOCATAR

.....,

.....