

Anexa la H.C.L. nr. 157/2023

CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețe cu destinația de locuință de tip A.N.L.

CAPITOLUL I – PĂRȚILE CONTRACTULUI

Art. 1.1. U.A.T. MUNICIPIULUI TÂRGU SECUIESC, cu sediul în Piața Gábor Áron nr. 24, mun. Târgu Secuiesc, jud. Covasna, reprezentat prin Bokor Tiberiu în calitate de Primar, având CUI 4201813, telefon +40 267 361 974, fax: +40 267 361 652, www.kezdi.ro, în calitate de **locator**, pe de o parte și

Art. 1.2. Dl./Dna. _____, domiciliat/domiciliată în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, județul _____, legitimat/legitimată cu _____ seria _____ nr. _____, eliberat de SPCLEP _____, la data de _____, având CNP _____, nr. telefon _____, în calitate de **locatar**, pe de altă parte, a intervenit prezentul contract.

CAPITOLUL II – PĂRȚILE CONTRACTULUI

Art. 2.1. Obiectul contractului îl constituie închirierea unei locuințe A.N.L. situată în municipiul Târgu Secuiesc, str. _____, bl. _____, et. _____, ap. _____, jud. Covasna, compusă din _____ camere, în suprafață totală de _____ mp.

Art. 2.2. Predarea-primirea spațiului ce face obiectul prezentei închirieri se face pe bază de proces-verbal și/sau fișă de inventar după caz, ce constituie anexă la prezentul contract.

Art. 2.3. Locuința care face obiectul închirierii și dată în folosință, va fi folosită exclusiv de locatarul care a primit locuința și membrii săi de familie:

_____ soț/soție - C.I. Seria _____ număr _____;
_____ fiu/fiică - Certificat de naștere Seria _____ nr _____;
_____ fiu/fiică - Certificat de naștere Seria _____ nr _____;
_____ fiu/fiică - Certificat de naștere Seria _____ nr _____.

- alte persoane aflate în întreținere.

Art. 2.4. Locuința descrisă la art. 2.1. s-a predat în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzut în fișa de inventar și/sau procesul-verbal de predare-primire încheiat între părți.

CAPITOLUL III – DURATA ÎNCHIRIERII

Art. 3.1. Contractul de închiriere se încheie pe o perioadă de _____ ani, începând cu data de _____ și până la data de _____. După expirarea acestei perioade contractuale, prelungirea contractului de închiriere se face



succesiv, pe perioade de câte un an, la cererea titularului de contract, depusă cu 30 de zile înainte de data de expirare a contractului.

Art. 3.2. În cazul în care părțile nu convin prelungirea contractului de închiriere, locatarul este obligat să predea locuința pe bază de proces-verbal de predare-primire, liberă de orice sarcini și în stare normală de folosință.

Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract, a cheltuielilor ce decurg din folosirea părților și instalațiilor comune ale clădirii și a cheltuielilor de întreținere până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatarului până la aceea dată.

Art. 3.3. Cu privire la prezentul contract nu operează tacita relocațiune.

CAPITOLUL IV – CHIRIA

Art. 4.1. Chiria lunară, stabilită între părțile contractante drept preț al locațiunii, este în suma de _____ lei.

Se constituie o garanție în cuantum echivalent cu chiria aferentă pentru o perioadă de 3 luni la nivelul anului, care se pune la dispoziția locatarului în termen de 3 luni de la data încheierii contractului.

Garanția depusă trebuie actualizată anual în mod obligatoriu până la data de 28 februarie.

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

Garanția se restituie chiriașului la rezilierea contractului, dacă nu are datorii la chirie și cheltuieli comune, nu a produs stricăciuni în locuința sa sau în imobilul unde se află locuința, în caz contrar, locatarul are dreptul să deducă din garanție contravaloarea acestora.

Locatarul are dreptul să deducă din garanția percepută contravaloarea serviciilor neachitate de locatar sau prețul reparațiilor sau alte cheltuieli efectuate din cauza locatarului sau la cererea locatarului pe toată perioada contractului.

Valoarea chiriei se poate modifica în următoarele situații:

a) La recalcularea chiriei pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani;

b) La actualizarea anuală a cuantumului chiriei, în funcție de coeficientul de pondere și rata anuală a inflației, prevăzută de legea locuințelor A.N.L.;

c) În funcție de veniturile nete pe membru de familie ale titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni, prin aplicarea coeficienților în funcție de anul recepției la terminarea lucrărilor, ponderați potrivit prevederilor legale;

d) Pe durata închirierii cuantumului chiriei lunare stabilită se actualizează cu rata inflației comunicat de Institutul Național de Statistică, se va putea modifica pe baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Târgu Secuiesc;

e) În alte condiții prevăzute de lege.

Art. 4.2. Chiria prevăzută la articolul precedent se plătește lunar prin virament bancar în contul Municipiului Târgu Secuiesc deschis la Trezoreria Municipiului Târgu Secuiesc sub nr. RO54TREZ25721390210XXXXX, cod fiscal 4201813 sau în numerar la



casieria Biroului de Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei Municipiului Târgu Secuiesc, începând cu data de 15 a fiecărei luni până la data de 30/31 ale lunii în curs.

Art. 4.3. În cazul neîndeplinirii în termen de 30 de zile de la data scadenței a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, conferă locatorului dreptul de a cere și a primi de la chiriaș, pe lângă suma datorată, majorări de întârziere în cuantum de 0,05% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere.

Art. 4.4. Neplata la termen a cheltuielilor aferente spațiului de locuit atrage o penalizare de 0,01 % asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă.

Art. 4.5. În cazul în care chiriașul întârzie efectuarea plății chiriei convenite cu mai mult de 3 luni, locatorul este îndreptățit ca, pe lângă recuperarea debitelor restante și perceperea majorărilor de întârziere, să dispună unilateral încetarea locațiunii și rezilierea de plin drept a contractului fără somație, fără acordarea unui termen de grație și fără pronunțarea unei hotărâri judecătorești (pact comisoriu de grad IV).

Art. 4.6. Pentru orice întârziere în plată, executarea silită a chiriei se va face pe baza prezentului contract, ce constituie titlu executoriu, prin acordul de voință al părților.

Art. 4.7. La început de an, locatorul emite Decizie de impunere care conține chiria datorată pe anul în curs. Locatorul nu emite facturi lunare către chiriași. Chiriașul are obligația să achite lunar chiria, dar are posibilitatea să achite integral suma înscrisă pe Decizia de impunere.

Art. 4.8. Tariful de bază lunar al chiriei se actualizează în funcție de rata anuală a inflației comunicată de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior, până la data de 31 ianuarie inclusiv a fiecărui an.

CAPITOLUL V – OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 5.1. *Obligațiile locatorului:*

- să predea spațiul închiriat pe bază de proces-verbal de predare-primire, împreună cu inventarul complet al tuturor bunurilor care se află în respectivul spațiu, după caz;
- să asigure condițiile necesare pentru folosirea corespunzătoare a spațiului conform destinației și scopului pentru care a fost închiriat;
- să încaseze lunar contravaloarea chiriei și a majorărilor de întârziere atunci când este cazul;
- să consimte la transcrierea contractelor de furnizare pentru utilități pe locatari, atunci când este cazul;
- să înscrie în contract, conform actelor depuse de titularul contractului, persoanele din familie care vor locui împreună cu acesta;
- luarea de măsuri pentru repararea și menținerea în stare de exploatare și funcționalitate, în condiții de siguranță, a părților de uz comun din clădirilor pe întreaga durată a închirierii locuinței, excepție în cazul vânzării de unități locative, când această obligație va cădea în sarcina noului proprietar;
- întreținerea, în bună condiții, a elementelor structurii de rezistență a clădirilor, a elementelor de construcții exterioare a clădirilor (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente), curți, grădini, precum și spații comune din interiorul clădirii altele decăt cele folosite exclusive de locatari (casa scării, subsol tehnic, după caz), care nu se datorează din culpa locatarilor.



CONSILIUL LOCAL

■ Municipiul Târgu Secuiesc



- întreținerea, în bune condiții, a instalațiilor comune proprii clădirilor (instalații de alimentare cu apă, canalizare, instalații de încălzire centrală, instalații electrice, etc.)
- primirea, înregistrarea facturilor de utilități, distribuirea pe consumatori, afișarea, încasarea și reîntregirea consumurilor, pentru toate tipurile de utilități, după caz (apă-canal, gaz pentru preparare ACM și încălzire centralizată, energie electrică casa scării, subsol tehnic și centrala termică, salubritate, gunoi menajer, etc);
- să controleze trimestrial sau ori de câte ori se impune, bunul închiriat, precum și dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat prezentul contract.
- să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a bunului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință.

Art. 5.2. Obligațiile locatarului:

- să întrețină și să folosească spațiul închiriat, asigurând evitarea oricăror degradări a acestuia;
- să execute la timp și în bune condiții, pe cheltuiala sa, lucrări de întreținere și reparații curente, după obținerea în prealabil a acordului scris al locatorului;
- să nu efectueze în nici un fel lucrări de construcții, investiții, modernizări, amenajări, demolări, înlocuiri sau alte operațiuni de acest gen ce ar putea afecta în vreun fel funcționalitatea sau structura de rezistență, aspectul arhitectural sau interiorul spațiului închiriat, fără acordul scris al locatorului, precum și fără avizele și autorizațiile prevăzute de lege;
- să asigure curățenia și igienizarea spațiilor aflate în folosință exclusivă sau comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- să plătească integral, în quantumul și la termenele prevăzute prin contract, chiria lunară, utilitățile facturate de locator, precum și orice alte obligații de plată;
- să încheie contracte de furnizare și să plătească separat, furnizorilor de servicii/utilități, prețul corespunzător pentru utilitățile corespunzătoare spațiului închiriat (energie electrică, apă, gaze, telefon, salubritate, etc.); În cazul în care, există deja încheiate contracte de furnizare pentru utilități, să inițieze și să parcurgă procedura transcrierii contractelor de furnizare de pe locator pe locatar.
- să respecte cu strictețe destinația imobilului închiriat, normele igienico-sanitare, de pază, de prevenire și stingere a incendiilor, precum și alte dispoziții legale în vigoare, răspunzând pentru orice fel de pagube produse din cauza sa;
- să permită reprezentanților locatorului să controleze periodic modul cum este folosit și întreținut spațiul închiriat;
- la încetarea / rezilierea contractului, indiferent de cauză, chiriașul se obligă să elibereze imediat spațiul și să-l predea locatorului în stare perfectă de funcționare, neocupat, curat, igienizat și liber de orice fel de sarcini / sau obligații, împreună cu inventarul primit, pe bază de proces verbal de predare-primire;
- să notifice locatorului dobândirea în proprietate de către el și/sau de către ceilalți membrii de familie cu care locuiește împreună, a unei locuințe, în termen de 30 zile de la data dobândirii;
- să locuiască efectiv în locuința închiriată fără a o lăsa nefolosită o perioadă mai mare de 3 luni;
- să nu subînchirieze sau să cedeze dreptul de folosință a locuinței închiriate altor persoane care nu sunt înscrise în contract;



CONSILIUL LOCAL

■ Municipiul Târgu Secuiesc



- locatarul se obligă, până la sfârșitul fiecărui lună, să plătească la zi cheltuielile de întreținere; în situația în care, locatarul înregistrează restanțe mai mari de 3 luni la plata cheltuielilor de întreținere/utilități, locatarul va declanșa procedura legală de reziliere a contractului și de evacuare din imobil, cu obligarea la plata integrală a debitelor datorate pentru spațiul închiriat.
- să respecte prevederile Legii nr. 307 din 2006 privind apărarea împotriva incendiilor pentru părțile comune ce îi revin, în scopul prevenirii și reducerii riscului de producere a incendiilor;
- să aducă la cunoștință locatorului orice defecțiune tehnică a instalațiilor ori altă situație care constituie un pericol iminent;
- să comunice locatorului în termen de 30 de zile documentele doveditoare cu privire la orice modificări intervenite în:
 - venitul net al familiei
 - starea civilă;
 - numărul persoanelor aflate în întreținere;
 - situația locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a Unității Administrativ-Teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală.
- să asigure reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului;
- să asigure reparațiile de întreținere curentă; a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă (contoare de apometre, robinete, tevi în interiorul locuinței, usile, geamurile deteriorate de folosința, renovarea sau schimbarea parchetului deteriorat de la folosința, faianța sau gresia spartă, pereți murdari etc.);
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii 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, obiectele și dotările aferente.

Art. 5.3. În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, închirierea continuă, după caz:

- a) în beneficiul soțului sau al soției, dacă a locuit împreună cu titularul;
- b) în beneficiul descendenților sau al ascendenților, dacă au locuit împreună cu acesta;
- c) în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

Familia, în sensul prevederilor prezentei legi, este compusă din soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției, dacă persoanele aflate în întreținere nu realizează venituri.

În lipsa persoanelor care pot solicita locuința, potrivit alin. 1, contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului ori de la împlinirea termenului de 3 luni de nefolosire neîntreruptă a locuinței.



CAPITOLUL VI – ÎNCETAREA VALABILITĂȚII CONTRACTULUI

Art. 6. Încetarea valabilității contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face astfel:

1) reziliere unilaterală la inițiativa locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de 60 de zile;

2) reziliere unilaterală la inițiativa locatorului în următoarele situații:

- chiriașul nu a achitat chiria timp de 3 luni consecutiv;
- chiriașul 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 (certuri, petreceri, ascultarea muzicii peste limitele de zgomot maxim admise, în orele de liniște sau în timpul nopții) sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;
- chiriașul nu a achitat contravaloarea facturilor la utilități timp de 3 luni consecutiv;
- titularul de contract și/sau alt membru al familiei dobândește în proprietate o altă locuință;
- chiriașul și/sau celelalte persoane cuprinse în contract nu locuiesc efectiv în locuința închiriată timp de trei luni consecutiv;
- titularul de contract desfășoară activitatea profesională în altă localitate decât municipiul Târgu Secuiesc.
- în locuința închiriată, în urma verificărilor repetate, sunt găsite alte persoane decât cele înscrise în contract, constatându-se că, locatarul a subînchiriat, transmis sau cedat dreptul de folosință a locuinței.

CAPITOLUL VII – DISPOZIȚII SPECIALE

Art. 7.1. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea parțială sau totală a obligațiilor ce le revin, conform prevederilor prezentului contract.

Art. 7.2. Orice notificări sau comunicări adresate locatarului, ce vizează executarea contractului, vor fi făcute de locator, fie la adresa imobilului în care se află spațiul închiriat, fie la domiciliul locatarului.

Comunicările adresate locatorului vor fi făcute de locator la sediul social al locatorului situat pe Piața Gábor Áron nr. 24, municipiul Târgu Secuiesc.

În cazul în care, notificarea se va face prin poștă, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

Art. 7.3. Locatorul este de acord cu transcrierea contractelor de furnizare pentru utilități de pe locator pe locatar, dacă este cazul.

Art. 7.4. Prezentul contract se completează cu dispozițiile cuprinse în actele normative în vigoare pe durata desfășurării sale. De asemenea, fac parte integrantă din contract anexele, precum și toate actele adiționale, valabil semnate de părți.



CONSILIUL LOCAL

Municipiul Târgu Secuiesc



Art. 7.5. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 7.6. Eventualele litigii generate de neexecutarea, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. Dacă acest lucru nu este posibil, competența revine instanței judecătorești de drept comun.

Art. 7.7. Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările în vigoare referitoare la închiriere.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR

Municipiul Târgu Secuiesc

LOCATAR

**Compartimentul administrare
domeniu public, privat și fond locativ**

Compartiment impozite și taxe

Vizat pentru legalitate

Anexa nr. 1 la Contractul de închiriere

PROCES VERBAL DE PREDARE-PRELUARE

a locuinței din strada, blocul, scara, corp, etaj, apartament, mun. Târgu Secuiesc, jud. Covasna.

În conformitate cu Contractul de închiriere înregistrat sub nr., se încheie prezentul proces verbal de predare-preluare, între:

U.A.T. MUNICIPIULUI TÂRGU SECUIESC, cu sediul în Piața Gábor Áron nr. 24, mun. Târgu Secuiesc, jud. Covasna, reprezentat prin Bokor Tiberiu în calitate de Primar, având CUI 4201813, telefon +40 267 361 974, fax: +40 267 361 652, www.kezdi.ro, în calitate de **locator**, care predă, pe de o parte și

Dl./Dna., domiciliat în, str., nr., bl., sc., ap., județul, legitimat/legitimată cu seria nr., eliberat de SPCLEP, la data de, având CNP, nr. telefon, în calitate de locatar, pe de altă parte, care primește locuința în folosință având încăperile de locuit, dependențele, în folosință exclusivă și comună, cum sunt specificate în contractul de închiriere.

Inventarul și starea în care se predă și se primește locuința sunt următoarele:

- pereții, pardoseli și tavanele (tencuiala, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet etc.)
- ușile, ferestrele, feronerie, toc, vitraj, ramă (vopsitoriile, încuietorii, broaște, cremonele, geamurile, etc.)
- instalația electrică (prizele, întrerupătoare, comutatoarele, aplicile, tablouri electrice etc.)
- instalația de încălzire (radiatoarele, convectoare, conducte aparente, sobe, centrale proprii etc.)
- instalații sanitare (cadă, cadă ptr. duș, vas WC cu rezervor, capac WC, ghiuvelă, lavor, baterie de perete duș flex, baterie de perete, oglindă, etejeră, faianță, port prosop, port hârtie igienică, port săpun, etc.)

Instalații bucătărie (chiuvelă spălătoare, bucătărie din inox, baterie).

- alte neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, contor gaz, contor electric, apometru/repartitor etc)

Prezentul proces verbal conține și fișa de inventariere după caz, s-a întocmit astăzi în dublu exemplar, din care unul a fost predat locatarului.

AM PREDAT

AM PRIMIT



Anexa nr. 2 la Contractul de închiriere

FIȘĂ INVENTARIERE

Strada Bloc..... Etaj..... Ap.....

NR. CRT.	ÎNCĂPERE	ECHIPAMENT	OBSERVAȚII
1.	Vestibul	sonerie	
2.		dulap înzidit	
3.		tablou siguranțe	
4.		comutator	
5.		întrerupător	
6.		prize electrice	
7.		plafonieră	
8.	Bucătărie	spălător	
9.		priză	
10.		plafonieră	
11.		apometre -apă rece	
12.		sesizor gaze	
13.	Cameră de zi	comutator	
14.		întrerupător	
15.		prize electrice	
16.		prize curenți slabi	
17.		plafonieră	
18.	Dormitor	priză	
19.		comutator	
20.		plafonieră	
21.	Baie	cadă baie	
22.		lavoar	
23.		vas WC cu bazin	
24.		etajeră	
25.		oglină	
26.		port-prosop	
27.		port-hârtie	
28.		aplică	

AM PREDAT

AM PRIMIT

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bejan András

PENTRU SECRETAR GENERAL
Nagy Gabriella