

ANEXA nr. 3 la Regulamentul
privind procedura de repartizare și închiriere a locuințelor sociale NZEB pentru tineri din grupuri vulnerabile,
ce aparțin Municipiului Făgăraș

MODEL CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr: /.....,

CAP. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :

1. Municipiul Făgăraș, cu sediul în Făgăraș, Str. Republicii, nr. 3, jud. Brașov
nr., telefon :, fax :, cod fiscal reprezentat legal prin
primar....., denumit în continuare LOCATOR,

Și

2. D-I/D-na având C.N.P
legitimat cu buletin/CI seria nreliberat/eliberată de la data
de, în calitate de CHIRIAȘ, denumit în continuare LOCATAR,

Având în vedere:

- H.C.L. nr/....., poziția nr din anexă
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 Făgăraș,
str nr....., bl, sc.....,ap

2.2. Locuința este compusă din camere (camera mp, camera mp, camera....mp,
Camera mp), dependințe în suprafață de.....mp (baie.....mp, bucătărie..... mp,WC.....mp,
debara.....mp, cămară.....mp, boxă.....mp, hol.....mp, pod.....mp, pivniță.....mp, boxă....mp) și
dependințe.

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 Făgăraș, Str..... nr.....,
bl....., sc....., ap....., jud. Brașov, posesor al C.I., cu seria....., nr....., eliberată de SPCLEP
Făgăraș la data de:

b) D-I/D-na.....în calitate de..... având
C.N.P....., cu domiciliul în Municipiul Făgăraș, Str..... nr.....,
bl....., sc....., ap....., jud. Brașov, posesor al C.I., cu seria....., nr....., eliberată de SPCLEP
Făgăraș 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 max 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, conform art. 27 din Regulament.

CAP. IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

4.1. Chiria totală lunară aferentă locuinței închiriate, este de.....lei/lună (calculată în conformitate cu prevederile H.G. nr. 193/2026 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 locatarlei;
- de la bugetul locallei.

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 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 sau prin virament bancar în contulpână la finalul lunii în curs 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, dobânda 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 încheierii prezentului contract.

4.7. Chiria va fi indexată anual cu indicii de inflație comunicat de Direcția Județeană de statistică Brașov, 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 quantumul obligațiilor contractuale, pe lună sau fracțiune de lună, neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu data de 11 a lunii pentru care se datorează plata, timp de 3 luni de 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 data de..... până la data de.....,când expiră valabilitatea certificatului de încadrare în grad de handicap al titularului/membrului de familie. Astfel, prevederile punctelor 4.2 - 4.8 din prezentul capitol "PREȚUL ÎNCHIRIERII", nu se aplică pe perioada scutirii locatarului de plata chiriei.

CAP. V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. proprietarul se obligă:

- a) să predea locuința beneficiarului, în baza repartiției și a contractului de închiriere, împreună cu instalațiile și dotările existente, pe bază de proces-verbal de predare-primire
- b) să asigure folosința liniștită și utilă a locuinței pe întreaga durată a contractului de închiriere
- c) să întrețină și să repare elementele structurii de rezistență a clădirii, acoperișul, fațadele, instalațiile comune și celelalte părți aflate în proprietatea sau administrarea sa, potrivit legii

- d) să efectueze lucrările de reparații care, potrivit legii sunt în sarcina proprietarului
- e) să verifice, în condițiile prezentului regulament, menținerea condițiilor de eligibilitate și modul de utilizare a locuinței

5.2. chiriașul se obligă.

- a) să utilizeze locuința exclusiv potrivit destinației sale și cu diligența unui bun proprietar, să întrețină locuința și instalațiile aferente și să efectueze lucrările de întreținere și reparații care, potrivit legii și contractului de închiriere, sunt în sarcina sa
- b) să remedieze degradările produse locuinței, instalațiilor sau părților comune în timpul folosinței și să suporte costurile acestora atunci când acestea îi sunt imputabile. Chiriașul răspunde și pentru prejudiciile cauzate de membrii familiei sale, de persoanele înscrise în contractul de închiriere, precum și de orice alte persoane cărora le-a permis accesul ori folosirea locuinței sau a părților comune ale imobilului
- c) să achite la termen chiria, utilitățile și orice alte obligații de plată stabilite prin lege și prin contractul de închiriere
- d) să respecte regulile de conviețuire socială și să adopte un comportament care să nu împiedice folosirea normală a locuințelor și a părților comune de către ceilalți locatari și vecini
- e) să nu execute lucrări de modificare, transformare sau recompartimentare a locuinței
- f) să comunice proprietarului, în termen de 30 de zile, orice modificare privind veniturile, componența familiei, domiciliul, bunurile deținute sau orice alte împrejurări care au stat la baza repartiției locuinței sociale și să prezinte, la solicitarea proprietarului, documentele justificative
- g) să informeze de îndată proprietarul în situația în care titularul contractului sau oricare dintre membrii familiei înscrși în contract dobândesc în proprietate o locuință ori beneficiază de alte drepturi locative incompatibile cu menținerea dreptului la locuință socială.
- h) să comunice în scris proprietarului dacă titularul contractului și membrii familiei înscrși în contract, părăsesc locuința pentru o perioadă mai mare de 30 de zile consecutive, indicând adresa la care pot fi contactați.
- i) să nu subînchirieze locuința, să nu transmită dreptul de folosință și să nu permită ocuparea permanentă a acesteia de către alte persoane decât cele înscrise în contractul de închiriere, cu excepția cazurilor aprobate de proprietar, potrivit legii
- j) să permită accesul reprezentanților proprietarului, cu notificare prealabilă, pentru verificarea menținerii condițiilor de eligibilitate, a stării locuinței ori pentru efectuarea lucrărilor necesare, precum și în alte situații prevăzute de lege sau de contract. În caz de urgență, accesul se va permite fără notificare prealabilă
- k) să dobândească și să mențină calitatea de membru al Asociației chiriașilor constituită la nivelul comndominiului și să respecte regulamentul de organizare și funcționare al acesteia
- l) la încetarea contractului de închiriere, să predea locuința liberă de persoane și bunuri, în starea rezultată din folosința normală, ținând seama de uzura corespunzătoare, împreună cu toate accesoriile și bunurile consemnate în procesul-verbal de predare-primire, cu excepția degradărilor imputabile chiriașului, care vor fi suportate de către acesta

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 prelabile 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 cel puțin 3 luni consecutive.

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

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 mediu net lunar pe persoană, realizat în doi ani fiscali consecutivi, depășește nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

h) locatarul a schimbat destinația spațiului;

i) locatarul nu a notificat proprietarul, 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) locatarul sau un membru al familiei

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.

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 locatorului.

7.3. Prezentul contract constituie titlu executoriu.

7.4. Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriei se face în baza unei hotărâri judecătorești.

7.5. Serviciul Patrimoniu din cadrul Municipiului Făgăraș, va urmări derularea clauzelor contractuale. Prezentul contract s-a încheiat astăzi....., în.....exemplare originale.

LOCATOR

LOCATAR