

ROMÂNIA
JUDETUL BISTRITA-NĂSĂUD
Consiliul local al comunei Feldru

HOTĂRÂRE
privind aprobarea proiectului (modelul) contractului de închiriere pentru
unitățile de locuit construite pentru tineri destinate închirierii, aflate în proprietatea privată
a statului și în administrarea Consiliul Local al comunei Feldru

Consiliul local al comunei Feldru întrunit în ședință ordinară în prezența a 12 consilieri
Având în vedere:

- raportul secretarului primăriei comunei Feldru nr. 8215 din 30.07.2017
- expunerea de motive a primarului nr. 8216 din 30.07.2017
- raportul comisiei de specialitate nr. 8164 din 28.07.2017

Având în vedere prevederile Legii nr. 152 din 15 iulie 1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii nr. 287 din 17 iulie 2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Hotărârii nr. 165 din 13 februarie 2008 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001;

Având în vedere prevederile Hotărârii nr. 587/13.05.2009 privind stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998;

Având în vedere prevederile Hotărârii nr. 1.546 din 9 decembrie 2009 privind stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998;

Având în vedere prevederile Protocolului de predare – primire a contractelor de închiriere locuințe la blocurile ANL, nr. 3232 din 30.04.2015;

În conformitate cu prevederile art. 36, alin. (1), alin. (2) litera d) și alin. (6) litera a), punct. 17, din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45, alin (1) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă proiectul (modelul) contractului de închiriere pentru unitățile de locuit construite pentru tineri destinate închirierii, aflate în proprietatea privată a statului și în administrarea Consiliului Local al comunei Feldru, prezentat în anexa nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul comunei Feldru, Direcția economică, Compartimentele Patrimoniu, Contracte, Juridic și Contencios;

Art. 3. Serviciul administrație publică locală vă comunică în copie prezenta hotărâre:
Instituției Prefectului județului Bistrița-Năsăud;
Primarului comunei Feldru;

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
Cifor Grigore,

Nr. 48 din 30.07.2017



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR,
Beșuțiu Gavrilă

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD
COMUNA FELDRU
STR. PRINCIPALĂ, NR. 186.
nr. _____

ANEXA Nr. 1
la Hotărârea Consiliului Local
din data de _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinație de locuință

I. Părțile contractante:

Între:

PRIMĂRIA COMUNEI FELDRU, cu sediul în strada Principală, nr.186, județul Bistrița-Năsăud, reprezentat prin Țiolan Grigore, având funcția de Primar și Beșuțiu Gavrilă, având funcția de Secretar, în calitate de administrator, pe de o parte,

și

D-l / D-na _____, cu domiciliul în comuna Feldru, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, jud. Bistrița-Năsăud, legitimat/ă cu BI / CI seria _____, nr. _____, eliberată la data de _____, de SPCLEP – Năsăud, C.N.P. _____, în calitate de locatar, pe de alta parte, la data de _____, la sediul administratorului din str. Principală, nr.186, comuna Feldru, jud. Bistrița-Năsăud:

În temeiul Legii nr. 152 din 15 iulie 1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 287 din 17 iulie 2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii nr.165 din 13 februarie 2008 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, a Hotărârii nr. 587/13.05.2009 privind stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998, a Hotărârii nr. 1.546 din 9 decembrie 2009 privind stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998, a Hotărârii Consiliului Local al comunei Feldru nr. 113 / 24.10.2011 privind preluarea administrării de către Consiliul Local Feldru a blocurilor de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în proprietatea privată a Statului Roman și a locuințelor sociale aflate în proprietatea publică a comuna Feldru, a Protocolului de predare – primire a contractelor de închiriere locuințe la blocurile ANL, blocul social și apartamentele sociale conform HCL nr. 113 / 24.10.2011, înregistrat la Primăria comunei Feldru sub nr. _____ din _____, a intervenit prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul închirierii

Art. 1. Primul, în calitate de administrator, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia în chirie locuința din comuna Feldru, str. _____, nr. _____, bl. _____, tronson _____, sc. _____, et. _____, ap _____, județul Bistrița-Năsăud, compusă din _____ camere, în suprafața de _____ mp (camera _____ mp, camera _____ mp, camera _____ mp, camera _____ mp, camera _____ mp), dependințe în suprafața de _____ mp (baie _____ mp, baie _____ mp, bucătărie _____ mp, debara _____ mp, cămară _____ mp, boxa _____ mp, vestibule (antreu, tindă) _____ mp, culoar (coridor) _____ mp), alte dependințe în suprafața de _____ mp (terasa acoperită, logie _____ mp, spălătorie și uscătorie _____ mp)

boxa _____ mp și _____ mp curte (grădină), folosite în exclusivitate și _____ mp folosite în comun.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia să compusă din:

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea	Anul nașterii	Locul de muncă	Venit net
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					

Art. 2. Locuința descrisă la art. 1 se predă în stare de folosință, având instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare – preluare încheiat între susnumiți, care face parte integrantă la prezentul contract;

Art. 3. (1) Termenul de închiriere este de _____ ani, cu începere de la data de _____, până la data de _____, conform Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

(2) După expirarea acestei perioade contractuale prelungirea contractului de închiriere se face pe o perioadă de un an, în următoarele condiții:

- prin păstrarea condițiilor contractuale inițiale referitoare la cuantumul chiriei, pentru titularii de contract care nu au împlinit vârsta de 35 de ani, în condițiile prevederilor art. 8, alin. (4), litera b) din Legea nr. 152 din 15 iulie 1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prin recalcularea chiriei, în condițiile prevederilor art. 8, alin. (4), litera a) din Legea nr. 152 din 15 iulie 1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani;

III Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului

Art. 4. (1) Chiria lunară este de _____ lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum este stabilită în fișa de calcul a chiriei, care face parte integrantă la prezentul contract. Chiria lunară se datorează începând cu data de _____ și se achită în numerar la Serviciul Taxe și Impozite Locale – Feldru, până la finele fiecărei luni, pentru luna în curs;

(2) Chiria se modifică potrivit actelor normative ce intervin după încheierea contractului.

(3) În situația în care, ulterior încheierii prezentului contract, se vor constata diferențe în ceea ce privește suprafața locuinței, părțile convin, de comun acord, să modifice corespunzător chiria, prevăzută la alin. (1);

Art. 5. Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 30 (treizeci) de zile înainte de termenul scadent de plată;

Art. 6. Neplata la termen a chiriei sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la plata majorărilor de întârziere conform legislației în vigoare la data aplicării, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă. Începând cu acea zi, debitorul va fi în întârziere fără nici o formalitate.

IV. Obligatiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

Art. 7. Administratorul se obligă:

- să predea chiriașului locuința ce face obiectul prezentului contract, în stare normală de folosință;

- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în 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, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare);

- să întrețină în bune condiții instalațiile comune, proprii clădirii.

Art. 8. Chiriașul se obligă:

- să folosească locuința exclusiv potrivit destinației prevăzute în prezentul contract;

- să încheie separat cu furnizorii de utilități publice din zona, contracte de furnizare individuale, să plătească întreaga chirie, precum și toate cheltuielile individuale și comune legate de întreținere, consum de gaz, apă, canal, energie termică, salubritate, menținerea curățeniei părților comune, cheltuielile de administrare a imobilului, etc., aferente perioadei în care ocupă locuința;

- să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;

- să întrețină în bune condiții spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri);

- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință 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 ce au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și a părților de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;

- să nu subînchirieze locuința sau să ceseze contractul de închiriere;

- să nu efectueze modificări sau transformări neautorizate și fără acordul administratorului;

- să apere locuința împotriva oricăror atingeri aduse de terți proprietății sau posesiei asupra acesteia;

- să respecte toate normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de lege;

- să răspundă pentru pagubele provocate de incendiu, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din caz fortuit, forța majoră, dintr-un defect de construcție ori prin propagarea focului de la o locuință vecină;

- să restituie administratorului, la expirarea termenului contractual, locuința în aceeași stare în care a primit-o potrivit procesului verbal de predare – preluare întocmit la preluarea locuinței, precum și toate obiectele de inventar menționate în acel proces verbal;

- să nu folosească locuința drept sediu pentru diverse asociații familiale sau alte societăți comerciale înființate conform Legii nr. 31/1990;

- să notifice administratorului dobândirea în proprietate de către el și / sau de către ceilalți membrii de familie cu care locuiește împreună, a unei locuințe, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la data dobândirii;

- să notifice administratorului, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la producere, schimbarea locului de muncă în altă localitate decât comuna Feldru, a titularului de contract;

- să permită administratorului accesul în locuință în vederea efectuării de către acesta a lucrărilor de întreținere și reparații ce cad în sarcina sa, precum și a controalelor periodice privind verificarea modului de îndeplinire a obligațiilor contractuale. Anterior efectuării controlului, administratorul îl va înștiința pe chiriaș cu privire la data și orele în care acesta urmează să se efectueze;

- să se constituie în Asociație aceasta constituind condiție suspensivă în executarea prezentului contract;

- să împuternicească președintele acesteia să semneze documentele care privesc relațiile asociației cu terții ;

- Asociația va încheia contracte în nume propriu cu furnizorii de utilități din zona (gaz metan, energie electrică, apă și canal, salubritate, etc), care deserve blocul;

V. Încetarea contractului

Art. 9. (1) La expirarea duratei contractului (termenului de închiriere), prevăzută la Cap. II, art. 3, alin. (1) al prezentului contract;

(2) În cazul dispariției bunului ce face obiectul prezentului contract;

(3) Încetarea contractului nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente;

(4) În cazul în care interesul local o impune, prin denunțare unilaterală de către administrator, cu obligația acestuia de a notifica chiriașului intenția de denunțare unilaterală a contractului cu cel puțin 45 (patruzecișicinci) de zile înainte, cu precizarea expresă a motivelor pe care s-a fundamentat hotărârea sa;

(5) Din inițiativa chiriașului, înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat, cu condiția notificării prealabile adresate administratorului cu cel puțin cu 30 (treizeci) de zile înainte;

(6) În termen de 30 (treizeci) de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului acestuia, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința sau dacă acestea nu îndeplinesc criteriile de acces la o locuință A.N.L., conform Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

(7) În cazul decesului chiriașului descendenții și ascendenții chiriașului au dreptul, în termenul prevăzut la alin. (6), să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, dacă sunt menționați în contract și dacă au locuit împreună cu chiriașul;

Dispozițiile art. 323 alin. (3) din Legea nr. 287 din 17 iulie 2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt aplicabile în privința soțului supraviețuitor;

(8) Persoanele prevăzute la alin. (7), care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul chiriașului decedat. În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului, desemnarea se face de către administrator.

VI. Rezilierea contractului

Art. 10. (1) În cazul în care chiriașul nu a achitat chiria, precum și cota parte din cheltuielile comune cel puțin 3 (trei) luni consecutive;

(2) În cazul în care 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;

(3) În cazul în care chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

(4) În cazul în care chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.

Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, acesta fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract, până la data execuției efective a hotărârii de evacuare.

(5) În cazul în care chiriașul nu a ocupat locuința în termen de 3 luni de la data semnării procesului verbal de predare – primire a acesteia, din motive imputabile chiriașului;

(6) În cazul dobândirii în proprietate de către chiriaș și / sau de către ceilalți membrii ai familiei cu care locuiește împreună o altă locuință;

(7) În cazul schimbării locului de muncă și al domiciliului titularului prezentului contract în altă localitate decât în comuna Feldru, chiar dacă membrii din contract au loc de muncă și domiciliul în comuna Feldru;

Art. 11. În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, contractul de închiriere poate fi atribuit, după caz:

- în beneficiul soțului sau al soției, dacă a locuit împreună cu titularul;
- în beneficiul descendenților, dacă au locuit împreună cu acesta și au fost înscși în contractul de închiriere;
- în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere. În caz de divorț, contractul de închiriere se continuă cu soțul căruia instanța de judecată îi încredințează dreptul locativ;

Art. 12. Ca urmare a expirării termenului contractului, în cazul în care nu se solicită prelungirea acestuia.

VII Clauză specială

Membrii contractului de închiriere sunt doar titularul, soțul / soția, copiii și alte persoane aflate în întreținerea familiei titularului contractului de închiriere.

VIII. Alte clauze convenite de părți

Art. 13. (1) Prezentul contract se completează cu reglementările legale în materie;

(2) Orice modificare legislativă referitoare la obiectul prezentului contract va atrage modificarea sau completarea corespunzătoare a acestuia;

Art. 14. Reclamațiile privitoare la disciplina contractuală, notificările și corespondența dintre părți se vor face în scris (scrisoare recomandată cu confirmarea primirii sau prin orice alt mijloc de comunicare care probează primirea).

Art. 15. Sunt anexe ale prezentului contract și fac parte din cuprinsul său: fișa de calcul a chiriei, procesul verbal de predare – preluare a locuinței, precum și actele adiționale ulterioare.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____, în trei exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte, respectiv 1 exemplar la administrator, 1 exemplar la locatar, 1 exemplar la Serviciul Taxe și Impozite Locale.

**ADMINISTRATOR
PRIMAR
Țiolan Grigore**

CHIRIAȘ

**SECRETAR
Beșuțiu Gavrila**

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD
PRIMĂRIA COMUNEI FELDRU
Str. Principală, Nr. 186.
Nr. _____ din _____

PROCES-VERBAL DE PREDARE - PRELUARE
Încheiat astăzi _____

I. Între:

1. COMUNA FELDRU, reprezentată prin Țiolan Grigore, având funcția de Primar și Beșuțiu Gavrilă, având funcția de Secretar, în calitate de Predător,

și
2. D-I / D-na _____, cu domiciliul în comuna Feldru, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, jud. Bistrița-Năsăud, B.I. / C.I. seria _____, nr. _____, eliberat de SPCLEP Năsăud, la data de _____, C.N.P. _____, în calitate de Primitor,

II. Obiectul procesului-verbal

1. Obiectul prezentului proces-verbal îl constituie predarea de către primul și respectiv primirea de către al doilea a locuinței situate în comuna Feldru, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, județul Bistrița-Năsăud, compusă din _____ camere, în suprafață de _____ mp (camera _____ mp, camera _____ mp, camera _____ mp, camera _____ mp, camera _____ mp), dependințe în suprafață de _____ mp (baie _____ mp, baie _____ mp, bucătărie _____ mp, debara _____ mp, camara _____ mp, boxa _____ mp, vestibule (antreu, tindă) _____ mp, culoar (coridor) _____ mp), alte dependințe în suprafață de _____ mp (terasa acoperită, logie _____ mp, spălătorie și uscătorie _____ mp) boxa _____ mp și _____ mp curte (grădină), folosite în exclusivitate și _____ mp folosite în comun, construite pentru tineri destinate închirierii aflate în proprietatea privată a statului și în administrarea Consiliului Local al comunei Feldru, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al comunei Feldru nr. _____, privind _____

și a contractului de închiriere nr. _____.

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește locuința sus menționată este următoarea:

- a) Pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc.) _____;
- b) Ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, druckerele, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile, etc.) _____;
- c) Instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, tablourile electrice, globurile, candelabrele, etc.) _____;
- d) Instalația de încălzire (radiatoare, convertoare, conducte aparente, etc.) _____;
- e) Instalațiile sanitare (cadă, dușuri, vase, scaune și capace WC, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătării, robinete, etc.) _____;
- f) Altele neprevăzute mai sus (dulapuri de perete, mobilier, aragaz, etc.) _____;

Cu acest prilej primul predă iar al doilea primește cheile de la ușa de intrare (acces) în locuința sus menționată, în nr. de _____ buc.

PREDATOR
PRIMAR

PRIMITOR