

MUNICIPIUL SUCEAVA
B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro
Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

MĂNIA
ȘI
MUNICIPIUL SUCEAVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea contractului cadru de închiriere pentru locuințele sociale, de necesitate și cele construite din fondurile statului, precum și locuințele pentru tineri destinate închirierii construite prin programul ANL

Consiliul Local al municipiului Suceava

Având în vedere expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava și a Viceprimarului municipiului Suceava, înregistrată cu nr. 36566/18.11.2016, Raportul Biroului Evidența și Administrarea Imobilelor de Locuit înregistrat cu nr. 36567/18.11.2016 și Raportul comisiei învățământ, relații externe, sănătate, familii, cultură culte și protecție socială;

În conformitate cu prevederile Legii locuinței nr.114/1996, republicată și modificată, a Legii nr.152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale a Locuinței, H.G.nr.962/2001, cu modificările și completările ulterioare privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, precum și a dispozițiilor Codului civil;

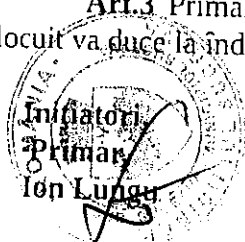
În temeiul prevederilor art.36 alin.2 lit."c", alin 6, pct.17, art.45 alin(1),art.47, art.49 alin (1) din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată:

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă contractul cadru de închiriere pentru locuințele sociale, de necesitate, cele construite din fondurile statului, precum și locuințele pentru tineri destinate închirierii construite prin programul ANL, așa cum sunt prezentate în anexa 1, anexa 2 și anexa 3, ce constituie parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se abrogă prevederile HCL nr. 24/31.01.2013 și HCL nr. 332/26.11.2015.

Art.3 Primarul Municipiului Suceava prin Biroul evidența și administrarea imobilelor de locuit va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.



Viceprimar,
Marian Andronache

Marian Andronache

Avizat ptr. legalitate,
Secretar Municipiu,
Jrs. Ioan Ciutac



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

PRIMAR

Nr. *36566* Din *8*, 11.2016

EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea contractului cadru de închiriere pentru locuințele sociale, de necesitate, cele construite din fondurile statului, precum și locuințele construite pentru tineri destinate închirierii, realizate prin programul ANL

Raporturile locative dau naștere la drepturi și obligații reciproce între părțile contractante. Drepturile și obligațiile acestora sunt reglementate de Legea locuinței nr.114/1996 republicată și modificată, de prevederile Legii nr.152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale a Locuinței, HG nr.962/2001 cu modificările și completările ulterioare privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cât și de dispozițiile Codului civil.

Pentru buna administrare a imobilelor de locuit și pentru prevenirea unor litigii între locator și locatar, ca urmare a îndeplinirii defectuoase sau de neîndeplinirea unor obligații atât din partea locatorului, cât și a locatarului se impune elaborarea unui contract cadru, în conformitate cu ultimile modificări impuse de legislația locativă specială, în care să fie clar exprimate obligațiile părților, cât și întinderea drepturilor pe care le pot exercita.

Prin hotărârile Consiliului Local al Municipiului Suceava nr. 24/31.01.2013 și nr.332/26.11.2015, a fost aprobat contractul cadru de închiriere pentru locuințele sociale, de necesitate, cele construite din fondurile statului, precum și locuințele construite pentru tineri destinate închirierii, realizate prin programul ANL în condițiile legislației din acel timp.

Având în vedere că prin Legea nr.71/2011, privind punerea în aplicare a Codului civil, a fost abogată Capitolul III- Închirierea locuințelor, din Legea locuinței nr.114/1996 republicată și modificată, iar prin Legea nr.152/1998 republicată cu modificările și completările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale a Locuinței, la art.8 alin (4) și alin(7) și HG nr.962/2001 cu modificările și completările ulterioare privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, se modifică modalitatea de calcul a chiriei pentru titularii de contract care au vârsta de până în 35 de ani cât și pentru cei care au împlinit vârsta de 35 de ani pe perioada desfășurării contractului de închiriere, precum și actualizarea anuală a contumulului chiriei, se impune elaborarea unui nou contract de închiriere care să reglementeze raporturile juridice dintre locator și locatar, pentru locuințele sociale, de necesitate, fondul locativ de stat, precum și locuințele construite pentru tineri destinate închirierii, realizate prin programul ANL și care să corespundă legislației actuale.

În prezentul proiect de hotărâre este prezentat în anexa 1, anexa 2 și anexa 3, contractul cadru de închiriere și anexele ce fac parte integrantă din contract, pentru locuințele sociale, de necesitate, cele construite din fondurile statului, precum și locuințele pentru tineri destinate închirierii construite prin programul ANL.

În baza celor arătate mai sus, propun adoptarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.



**INIȚIATOR,
VICEPRIMAR
MARIAN ANDRONACHE**



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

Direcția Patrimoniu

Biroul Evidența și Administrarea Imobilelor de Locuit

Nr. 36567 Din 18, 11.2016



**AVIZAT,
VICEPRIMAR**

RAPORT

privind aprobarea contractului cadru de închiriere pentru locuințele sociale, de necesitate, cele construite din fondurile statului, precum și locuințele construite pentru tineri destinate închirierii, realizate prin programul ANL

Prin hotărârile Consiliului Local al Municipiului Suceava nr. 24/31.01.2013 și nr.332/26.11.2015, a fost aprobat contractu cadru de închiriere pentru locuințele sociale, de necesitate cele construite din fondurile statului, precum și locuințele construite pentru tineri destinate închirierii, realizate prin programul ANL în condițiile legislației din acel timp.

Raporturile locative dau naștere la drepturi și obligații reciproce între părțile contractante. Drepturile și obligațiile acestora sunt reglementate de Legea locuinței nr.114/1996 republicată și modificată, de prevederile Legii nr.152/1998 republicată cu modificările și completările ulterioare privind înființarea Agenției Naționale a Locuinței, HG nr.962/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cât și de dispozițiile Codului civil.

Pentru buna administrare a imobilelor de locuit și pentru prevenirea unor litigii între locatar și locatar, ca urmare a îndeplinirii defectuoase sau de neîndeplinirea unor obligații atât din partea locatorului, cât și a locatarului se impune elaborarea unui contract cadru, în conformitate cu ultimile modificări impuse de legislația locativă specială, în care să fie clar exprimate obligațiile părților, cât și întinderea drepturilor pe care aceștia le pot exercita.

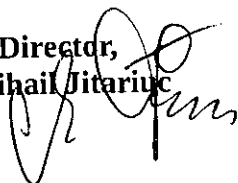
Având în vedere că prin Legea nr.71/2011, privind punerea în aplicare a Codului civil, a fost abogată Capitolul III- Închirierea locuințelor, din Legea locuinței nr.114/1996, iar prin Legea nr.152/1998 republicată cu modificările și completările ulterioare privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată și modificată, la art.8 alin (4) și alin(7) și HG nr.962/2001 cu modificările și completările ulterioare privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, se modifică modalitatea de calcul a chiriei pentru titularii de contract care au vârsta de până în 35 de ani cât și pentru cei care au împlinit vârsta de 35 de ani pe perioada desfășurării contractului de închiriere, precum și

actualizarea anuală a contumului chiriei, se impune elaborarea unui nou contract de închiriere care să reglementeze raporturile juridice dintre locator și locatar, pentru locuințele sociale, de necesitate, cele construite din fondurile statului, precum și locuințele pentru tineri, destinate închirierii construite prin programul ANL și care să corespundă legislației actuale.

În prezentul proiect de hotărâre este prezentat în anexa 1, anexa 2 și anexa 3, contractul cadru de închiriere și anexele ce fac parte integrantă din contract, pentru locuințele sociale, de necesitate, cele construite din fondurile statului, precum și locuințele pentru tineri destinate închirierii construite prin programul ANL.

Considerăm că proiectul de hotărâre privind aprobarea contractelor de închiriere și anexele aferente îndeplinesc condițiile de legalitate pentru a fi adoptate.

Director,
Mihail Jitariuc



Șef birou,
Ungurean Doina





MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul. 1 Mai, nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel.: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU

BIROUL EVIDENȚA ȘI ADMINISTRAREA IMOBILELOR DE LOCUIT

CONTRACT DE INCHIRIERE

pentru suprafețele cu destinația de locuință

NR. ____ din _____

Între Municipiul Suceava, reprezentat prin Ion Lungu – Primar, împuternicit prin dispozițiile art.62 aliniat 1 din Legea nr. 215/2001, republicată să reprezinte interesele unității administrativ teritoriale, în calitate de proprietar al fondului imobiliar ce aparține domeniului public al municipiului Suceava și _____, C.I. seria __ nr. _____ eliberată de Poliția _____ la data de ____, CNP _____, în calitate de chiriaș, în baza Legii locuinței nr.114/1996 (republicată) și a repartiției nr. __ din _____ a intervenit prezentul contract.

I. OBIECTUL INCHIRIERII

Primul, în calitate de proprietar închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș primește cu chirie locuința din Suceava, str. ____ nr. __, bl. __, ap. __, etaj __, compusă din __ camere în suprafață totală de __ mp din care locuibil __ mp (cameră __ mp, cameră __ mp), dependințe în suprafață de __ mp (baie __ mp, bucătărie __ mp, hol __ mp, debara __ mp, cămară __ mp, boxă __, pivniță __ mp,), logie/balcon __ mp și __ mp curte (grădină), folosite în exclusivitate și suprafața de __ mp folosită în comun.

Locuința descrisă la cap.I se predă în stare normală de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul – verbal de predare – primire încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

Termenul de închiriere este de __ ani și __ luni, cu începere de la data de _____ până la data de _____, chiriașul având drept de reînnoire a contractului, la expirarea acestuia.

În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual și să o predea cu acte în regulă proprietarului.

II. CHIRIA LOCUINTEI INCHIRIATE

Chiria lunară, aferentă locuinței este de _____ lei, calculată în conformitate cu art. 26-27 din O.G.nr.40/1999 aprobată prin Legea nr. 241/2001. Plata chiriei se suportă, corespunzător art.44 alin.2 din Legea locuinței nr.114/1996, epublicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel:

de către chiriaș: _____ lei;

de la bugetul local: _____ lei.

Chiria se achită lunar începând cu data de _____ și se achită în numerar la caseria din cadrul Primăriei municipiului Suceava, sau prin virament bancar, până în ultima zi a lunii curente.

Neplata la termen a chiriei atrage penalități de întârziere 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 penalitățile să poată depăși totalul chiriei restante.

În caz de neplată a chiriei trei luni consecutiv chiriașul va fi acționat în judecată pentru recuperarea debitului calculat la zi și penalități de întârziere.

Modificările ulterioare ale chiriei prin publicarea unor acte normative se vor regăsi în fișa de calcul a chiriei, **anexă nr. 1** la contract.

Orice modificare a contractului va fi reglementată în baza unui act adițional încheiat între proprietar și chiriaș.

III. OBLIGATIILE PARTILOR PRIVIND FOLOSIREA SI INTRETINEREA SPATIILOR CE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI.

a) PROPRIETARUL SE OBLIGA:

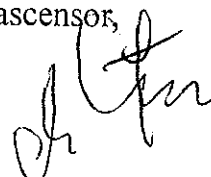
-să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;

-să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare

și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii;

-să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiiri, pavimente, scări exterioare, curți și grădini, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);

-să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor,



hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și gaze, centrale termice, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonice ș.a.);

-proprietarul are obligația să verifice cel puțin o dată pe an, modul cum sunt administrate instalațiile de folosință comună a clădirii;

-proprietarul poate cere rezilierea contractului de închiriere și evacuarea chiriașului atunci când constată disfuncționalități în modul de folosire a locuinței, precum și atunci când încalcă cu rea credință clauzele contractuale ;

-proprietarul răspunde pentru tulburările provenite din propria sa faptă și la terți și este obligat să se abțină de la orice fapt personal, care ar avea drept consecință tulburarea locatarului în folosința lucrului.

În cazul tulburărilor provenite de la un terț, proprietarul nu răspunde pentru tulburările de fapt, chiriașul putându-se apăra singur prin acțiunile posesorii, cu condiția ca agentul tulburător să nu fie proprietarul și să nu invoce un drept asupra lucrului închiriat.

b) CHIRIASUL SE OBLIGA

-chiriașul are obligația să plătească chiria la termenul stipulat în prezentul contract și să achite cotele- părți din cheltuielile comune care îi revin;

-chiriașul are obligația de a întrebuința lucrul ca un bun proprietar și numai cu destinația determinată prin contract. Obligația de a folosi ca un bun proprietar implică obligația de a întreține bunul în tot timpul închirierii în stare de întrebuințare astfel cum a fost predat;

-în cazul în care chiriașul nu întrebuințează lucrul-total sau parțial-potrivit destinației sau aduce modificări neautorizate de proprietar, acesta poate cere repunerea lucrului în starea anterioară sau rezilierea contractului cu daune interese;

-să nu subînchirieze sub nici o modalitate locuința, în tot sau în parte;

-să nu cedeze folosința altor persoane decât celor prevăzute în fișa locativă;

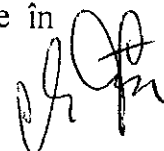
-chiriașul răspunde pentru stricăciunile și pierderile provocate de membrii familiei sale;

-la mutarea sa din locuință, chiriașul are obligația să predea proprietarului suprafața locativă în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar înscrise în procesul-verbal de predare-primire întocmit la mutarea sa în locuință;

-chiriașul are obligația să exploateze spațiul cu respectarea condițiilor impuse de normele PSI și de alte reglementări legale în vigoare;

-chiriașul este răspunzător de incendiu, dacă nu s-a dovedit că incendiul a provenit din caz fortuit, forță majoră, defect de construcție sau din propagarea focului de la o locuință vecină. Fiecare locatar va răspunde de pagubele pricinuite proporțional cu valoarea locativă a părții din imobilul ce-l ocupă;

-chiriașul este obligat a apăra lucrul închiriat contra încercărilor uzurpărilor provenite de la terți. Dacă proprietarul nu are cunoștință de încercarea de uzurpare, chiriașul trebuie să-l înștiințeze în termen util, pentru ca să fie în



măsură să se apere contra încercării de uzurpare.

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

-să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și de 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, de instalații, obiectele și dotările aferente;

-să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

-să anunțe în scris în termen de 30 zile calendaristice proprietarul de orice modificare intervenită în venitul net al familiei;

-să anunțe în scris în termen de 30 zile calendaristice proprietarul de orice modificare intervenită în componența familiei față de cum este prevăzută în fișa locativă -**Anexa nr.2**;

-să preia locuința de la proprietar și să își stabilească domiciliul la adresa din contract, în termen de cel mult 15 zile calendaristice de la încheierea prezentului contract;

-să încheie contracte în nume propriu cu furnizorii de utilități, în termen de maxim 30 zile de la intrarea în imobil sub sancțiunea rezilierii contractului;

-să permită accesul proprietarului și/sau reprezentanților proprietarului pentru verificarea stării imobilului închiriat.

IV. INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Contractul de închiriere a locuinței încetează în următoarele cazuri:

-contractul a expirat prin ajungerea termenului stabilit;

-denunțarea unilaterală a contractului de către chiriaș, cu condiția unui preaviz minim de 60 zile;

-părăsirea definitivă a locuinței sau decesul chiriașului titular de contract.

În cazul decesului locațiunea poate continua în beneficiul soțului sau soției, a ascendenților sau descendenților, dacă au locuit împreună cu titularul sau în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cel puțin un an înainte și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

V. REZILIEREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Rezilierea contractului poate fi hotărâtă, înainte de termen, în următoarele situații:

- neexecutarea obligațiilor contractuale de către chiriaș.

-chiriașul nu a achitat chiria cel puțin trei luni consecutiv și/sau nu și-a onorat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune;



-la cererea proprietarului, atunci când venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut în art.42 din Legea nr.114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, iar chiriașul nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare;

-chiriașul a adus grave stricăciuni locuinței, sau a înstrăinat părți din aceasta;

-chiriașul are un comportament ce contravine normelor de conviețuire sau face imposibilă folosirea normală a locuinței;

-chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;

-dacă pe perioada contractului de închiriere, titularul sau membrii familiei acestuia înscriși în contract, dobândesc sub orice formă în proprietate o locuință, contractul va fi reziliat de drept fără punere în întârziere sau alte formalități, prin simpla notificare a chiriașului;

-în cazul în care chiriașul a subînchiriat, a transmis dreptul de locuire sau a schimbat destinația spațiului închiriat, proprietarul are dreptul ca, fără punere în întârziere sau alte formalități, să considere contractul reziliat de drept.

Nerespectarea prevederilor prezentului contract de către chiriaș duce la desființarea de drept a acestuia fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără orice altă formalitate prealabilă.

În cazul în care evacuarea chiriașului se face pe baza unei hotărâri judecătorești chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

VI. CLAUZE SPECIALE

Orice modificare a contractului va fi reglementată în baza unui act adițional încheiat între proprietar și chiriaș.

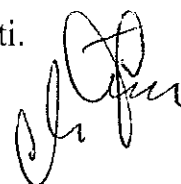
Prezentul contract de închiriere constituie titlu executoriu pentru recuperarea chiriei și a cheltuielilor comune, rezilierea contractului de închiriere și evacuare.

Modificările sau îmbunătățirile care se vor efectua în apartament de către chiriaș, din inițiativa acestuia, se execută numai cu acordul scris prealabil al proprietarului și pe cheltuiala chiriașului fără ca acesta să pretindă proprietarului rambursarea acestora sau diminuarea chiriei.

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

Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului civil și ale altor acte normative privind închirierea locuinței ce se vor emite pe durata derulării contractului.

Litigiile dintre proprietari și chiriași sunt de competența instanței judecătorești.



Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte, având ca anexe: procesul - verbal de predare – primire a locuinței, fișa suprafeței locative închiriate, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare.

Municipiul Suceava
reprezentat prin
PRIMAR,
Ion Lungu

CHIRIAȘ,

Director Executiv,
Jitariuc Mihail

Vizat control financiar preventiv,
Mihaela Siriteanu

Vizat ptr.legalitate
Șef Serviciu,
Paul Iftimie

Șef Birou,
Ungurean Doina

Întocmit,





MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul. 1 Mai, nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel.: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU

BIROUL EVIDENȚA ȘI ADMINISTRAREA IMOBILELOR DE LOCUIT

ANEXA NR.1

Anexă parte integrantă din contractul de
Închiriere înregistrat la nr. ____ din _____

FIȘA DE CALCUL

Pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței situată în Suceava

Str. ____ nr. ___, bloc ___, ap. ___, etaj ____.

Deținută de chiriașul _____

Nr. crt	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp)	Tarif (lei/mp)	Suma (lei)
1	Suprafața locuibilă plătită cu tariful de bază			
2	Total I			
3.	Reducere cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol sau în mansarde aflate direct sub acoperiș			
4.	Reducere cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai de una ori unele dintre acestea.			
5.	Reducere cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare ca: paiantă, chirpici și lemn.			
6.	Total II (rândurile 1+3+4+5)			
7.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicinetă, antreu, tindă, coridor, closetul din interiorul apartamentului, marchiza).			

8.	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logia, boxă, pivniță, beciul, spălătoria, uscătoria și alte dependențe în folosință exclusivă.			
9.	Total III (rândurile 6+7+8)			
10.	Curte și grădină aferentă locuinței închiriate (cotă parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal.			
11.	Total IV (rândul 9+10)			
12.	Majorare conform art.26 din O.G.40/1999, începând cu data de 8 mai 1999, aplicată locuințelor zonate conform H.C.L. nr.202/2003			
13.	TOTAL CHIRIE			

**DIRECTOR EXECUTIV,
MIHAIL JITARIUC**

CHIRIAȘ,

**ȘEF BIROU,
UNGUREAN DOINA**

ÎNTOCMIT,





MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul. 1 Mai, nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel.: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU

BIROUL EVIDENȚA ȘI ADMINISTRAREA IMOBILELOR DE LOCUIT

Anexa nr.2 parte integrantă
din contractul de închiriere nr. ___ din _____

FIȘA SUPRAFETEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN:

Municipiul Suceava, strada ___ nr. ___, bloc ___, ap. ___ etaj ___.

-încălzire- _____

-apă curentă - _____

-canalizare- _____

-instalație electrică- _____

-construite din materiale inferioare- _____

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
0	1	2	3	4
	Suprafața curții și a grădinii			

8.	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logia, boxă, pivniță, beciul, spălătoria, uscătoria și alte dependențe în folosință exclusivă.			
9.	Total III (rândurile 6+7+8)			
10.	Curte și grădină aferentă locuinței închiriate (cotă parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal.			
11.	Total IV (rândul 9+10)			
12.	Majorare conform art.26 din O.G.40/1999, începând cu data de 8 mai 1999, aplicată locuințelor zonate conform H.C.L. nr.202/2003			
13.	TOTAL CHIRIE			

**DIRECTOR EXECUTIV,
MIHAIL JITARIUC**

CHIRIAȘ,

**ȘEF BIROU,
UNGUREAN DOINA**

ÎNTOCMIT,





MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul. 1 Mai, nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel.: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU

BIROUL EVIDENȚA ȘI ADMINISTRAREA IMOBILELOR DE LOCUIT

ANEXA NR.3

Anexă parte integrantă din
contractul de închiriere

PROCES VERBAL

DE PREDARE PRIMIRE A LOCUINȚEI DIN STRADA _____ NR. __ BLOC __,
AP. __, ETAJ __ SUCEAVA

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. _____ din _____ se încheie prezentul proces verbal de predare primire între Primăria Suceava prin reprezentantul său _____ numită prin dispoziția nr. _____ din _____ care predă și _____ în calitate de chiriaș care primește în folosință, locuința având încăperile de locuit, dependințe, curtea și grădina, în folosință exclusivă și comună, așa cum sunt specificate în fișa suprafeței locative închiriate.

2. Intervalul și starea în care se predă și se primește locuința sunt următoarele:

a- pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet etc)-
stare _____

b- ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, druckerele, geamurile, galeriile etc.)-
stare _____

c-instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, aplice, tablourile electrice etc.)-stare _____

d.-instalația de încălzire (radiatoare, convectoare, conducte aparente, etc.)-stare _____

e.- instalația sanitară (cadă baie, dușuri, vase, scaune și capace w.c., chiuvete, lavoare, spălătoare bucătării, robinete etc.- stare _____

f.- altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz,sobe metalice de gătit etc.) –

3. Acest proces verbal s-a încheiat astăzi _____ în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

AM PREDAT,
Proprietar,

AM PRIMIT,
Chiriaș,



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul. 1 Mai, nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel.: 0230-212696, Fax: 0230-520593

ANEXA 2

DIRECȚIA PATRIMONIU

BIROUL EVIDENȚA ȘI ADMINISTRAREA IMOBILELOR DE LOCUIT

CONTRACT DE INCHIRIERE pentru suprafețele cu destinația de locuință NR. _____ din _____

Intre Municipiul Suceava, reprezentat prin Ion Lungu – Primar, împuternicit prin dispozițiile art.62 aliniat 1 din Legea nr. 215/2001, republicată să reprezinte interesele unității administrativ teritoriale, în calitate de proprietar al fondului imobiliar ce aparține domeniului privat al municipiului/statului și _____, C.I. seria __ nr. _____ eliberată de Poliția _____ la data de ____, CNP _____, în calitate de chiriaș, în baza Legii locuinței nr.114/1996 (republicată) și a repartiției nr. __ din _____ a intervenit prezentul contract.

I. OBIECTUL INCHIRIERII

Primul, în calitate de proprietar/administrator închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș primește cu chirie locuința din Suceava, str. _____ nr. __, bl. _____, ap. __, etaj __, compusă din __ camere în suprafață totală de __ mp din care locuibil __ mp (cameră __ mp, cameră __ mp), dependințe în suprafață de __ mp (baie __ mp, bucătărie __ mp, hol __ mp, debara __ mp, cămară __ mp, beci _____-__ mp, boxă _____ mp, verandă _____ mp), magazie _____ mp, curte (grădină) _____ mp, folosiți în exclusivitate și _____ mp folosiți în comun.

Locuința descrisă la cap.I se predă în stare normală de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul – verbal de predare – primire încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

Termenul de închiriere este de __ ani și __ luni, cu începere de la data de _____ până la data de _____, chiriașul având drept de reînnoire a contractului, la expirarea acestuia.

În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual și să o predea cu acte în regulă proprietarului.

II. CHIRIA LOCUINTEI INCHIRIATE

Chiria lunară, aferentă locuinței este de ____ lei, calculată în conformitate cu art. 26-27 din O.G.nr.40/1999 aprobată prin Legea nr. 241/2001. Plata chiriei se suportă, corespunzător art.44 alin.2 din Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel:

de către chiriaș: ____ lei;

de la bugetul local: ____ lei.

Chiria se achită lunar începând cu data de _____ și se achită în numerar la caseria din cadrul Primăriei municipiului Suceava sau prin virament bancar, până în ultima zi a lunii curente.

Neplata la termen a chiriei atrage penalități de întârziere 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 penalitățile să poată depăși totalul chiriei restante.

În caz de neplată a chiriei trei luni consecutiv chiriașul va fi acționat în judecată pentru recuperarea debitului calculat la zi și penalități de întârziere.

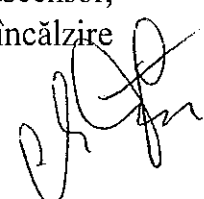
Modificările ulterioare ale chiriei prin publicarea unor acte normative se vor regăsi în fișa de calcul a chiriei, **anexa nr. 1** la contract.

Orice modificare a contractului va fi reglementată în baza unui act adițional încheiat între proprietar și chiriaș.

III. OBLIGATIILE PARTILOR PRIVIND FOLOSIREA SI INTRETINEREA SPATIILOR CE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI.

a) PROPRIETARUL/ADMINISTRATORUL SE OBLIGA:

- să predea chiriașului locuința 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;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare, curți și grădini, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);
- să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire



centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și gaze, centrale termice, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonice ș.a.);

-proprietarul/administratorul are obligația să verifice cel puțin o dată pe an, modul cum sunt administrate instalațiile de folosință comună a clădirii;

-proprietarul/administratorul poate cere rezilierea contractului de închiriere și evacuarea chiriașului atunci când constată disfuncționalități în modul de folosire a locuinței, precum și atunci când încalcă cu rea credință clauzele contractuale ;

-proprietarul/administratorul răspunde pentru tulburările provenite din propria sa faptă și la terți și este obligat să se abțină de la orice fapt personal, care ar avea drept consecință tulburarea locatarului în folosința lucrului.

În cazul tulburărilor provenite de la un terț, proprietarul/administratorul nu răspunde pentru tulburările de fapt, chiriașul putându-se apăra singur prin acțiunile posesorii, cu condiția ca agentul tulburător să nu fie proprietarul și să nu invoce un drept asupra lucrului închiriat.

b) CHIRIASUL SE OBLIGA

-chiriașul are obligația să plătească chiria la termenul stipulat în prezentul contract și să achite cotele- părți din cheltuielile comune care îi revin;

-chiriașul are obligația de a întrebuința lucrul ca un bun proprietar și numai cu destinația determinată prin contract. Obligația de a folosi ca un bun proprietar implică obligația de a întreține bunul în tot timpul închirierii în stare de întrebuințare astfel cum a fost predat;

-în cazul în care chiriașul nu întrebuințează lucrul-total sau parțial-potrivit destinației sau aduce modificări neautorizate de proprietar, acesta poate cere repunerea lucrului în starea anterioară sau rezilierea contractului cu daune interese;

-să nu subînchirieze sub nici o modalitate locuința, în tot sau în parte;

-să nu cedeze folosința altor persoane decât celor prevăzute în fișa locativă;

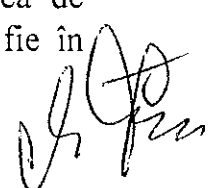
-chiriașul răspunde pentru stricăciunile și pierderile provocate de membrii familiei sale;

-la mutarea sa din locuință, chiriașul are obligația să predea proprietarului suprafața locativă în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar înscrise în procesul-verbal de predare-primire întocmit la mutarea sa în locuință;

-chiriașul are obligația să exploateze spațiul cu respectarea condițiilor impuse de normele PSI și de alte reglementări legale în vigoare;

-chiriașul este răspunzător de incendiu, dacă nu s-a dovedit că incendiul a provenit din caz fortuit, forță majoră, defect de construcție sau din propagarea focului de la o locuință vecină. Fiecare locatar va răspunde de pagubele pricinuite proporțional cu valoarea locativă a părții din imobilul ce-l ocupă;

-chiriașul este obligat a apăra lucrul închiriat contra încercărilor uzurpărilor provenite de la terți. Dacă proprietarul nu are cunoștință de încercarea de uzurpare, chiriașul trebuie să-l înștiințeze în termen util, pentru ca să fie în



măsură să se apere contra încercării de uzurpare.

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

-să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și de 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, de instalații, obiectele și dotările aferente;

-să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

-să anunțe în scris în termen de 30 zile calendaristice proprietarul de orice modificare intervenită în venitul net al familiei;

-să anunțe în scris în termen de 30 zile calendaristice proprietarul de orice modificare intervenită în componența familiei față de cum este prevăzută în fișa locativă -Anexa nr.2;

-să preia locuința de la proprietar și să își stabilească domiciliul la adresa din contract, în termen de cel mult 15 zile calendaristice de la încheierea prezentului contract;

-să încheie contracte în nume propriu cu furnizorii de utilități, în termen de maxim 30 zile de la intrarea în imobil sub sancțiunea rezilierii contractului;

-să permită accesul proprietarului și/sau reprezentanților proprietarului pentru verificarea stării imobilului închiriat.

IV. INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Contractul de închiriere a locuinței încetează în următoarele cazuri:

-contractul a expirat prin ajungerea termenului stabilit;

-denunțarea unilaterală a contractului de către chiriaș, cu condiția unui preaviz minim de 60 zile;

-părăsirea definitivă a locuinței sau decesul chiriașului titular de contract.

În cazul decesului locațiunea poate continua în beneficiul soțului sau soției, a ascendenților sau descendenților, dacă au locuit împreună cu titularul, sau în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cel puțin un an înainte și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

V. REZILIEREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Rezilierea contractului poate fi hotărâtă, înainte de termen, în următoarele situații:

- neexecutarea obligațiilor contractuale de către chiriaș.

-chiriașul nu a achitat chiria cel puțin trei luni consecutiv și nu și-a onorat



obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune;

-chiriașul a adus grave stricăciuni locuinței sau a înstrăinat părți din aceasta;

-chiriașul are un comportament ce contravine normelor de conviețuire sau face imposibilă folosirea normală a locuinței;

-chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;

-dacă pe perioada contractului de închiriere, titularul sau membrii familiei acestuia înscriși în contract, dobândesc sub orice formă în proprietate o locuință, contractul va fi reziliat de drept fără punere în întârziere sau alte formalități, prin simpla notificare a chiriașului;

-în cazul în care chiriașul a subînchiriat, a transmis dreptul de locuire sau a schimbat destinația spațiului închiriat, proprietarul/administratorul are dreptul ca fără punere în întârziere sau alte formalități să considere contractul reziliat de drept.

Nerespectarea prevederilor prezentului contract de către chiriaș duce la desființarea de drept a acestuia fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără orice altă formalitate prealabilă.

În cazul în care evacuarea chiriașului se face pe baza unei hotărâri judecătorești chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

VI. CLAUZE SPECIALE

Orice modificare a contractului va fi reglementată în baza unui act adițional încheiat între proprietar/administrator și chiriaș.

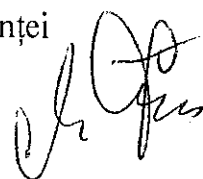
Prezentul contract de închiriere constituie titlu executoriu pentru recuperarea chiriei și a cheltuielilor comune, rezilierea contractului de închiriere și evacuare.

Modificările sau îmbunătățirile care se vor efectua în apartament de către chiriaș, din inițiativa acestuia, se execută numai cu acordul scris prealabil al proprietarului și pe cheltuiala chiriașului fără ca acesta să pretindă proprietarului/administratorului rambursarea acestora sau diminuarea chiriei.

Proprietarul/administratorul poate verifica în prezența chiriașului modul în care acesta respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și la întreținerea locuinței.

Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului civil și ale altor acte normative privind închirierea locuinței ce se vor emite pe durata derulării contractului.

Litigiile dintre proprietari și chiriași sunt de competența instanței judecătorești.



Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte, având ca anexe: procesul - verbal de predare – primire a locuinței, fișa suprafeței locative închiriate, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare.

Municipiul Suceava
reprezentat prin
PRIMAR,
Ion Lungu

CHIRIAȘ,


Director executiv,
Jitariuc Mihail

Vizat control financiar preventiv,
Mihaela Siriteanu

Vizat ptr.legalitate
Șef Serviciu,
Paul Iftimie

Șef Birou,
Ungurean Doina

Întocmit,





MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul. 1 Mai, nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel.: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU

BIROUL EVIDENȚA ȘI ADMINISTRAREA IMOBILELOR DE LOCUIT

ANEXA NR.1

Anexă parte integrantă din contractul de
Închiriere înregistrat la nr. ___ din _____

FIȘA DE CALCUL

Pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței situată în Suceava

Str. _____ nr. __, Bl. __, Sc. __, Ap. __, Etaj _____

Deținută de chiriașul _____

Nr. crt	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp)	Tarif (lei/mp)	Suma (lei)
1	Suprafața locuibilă plătită cu tariful de bază			
2	Total I			
3.	Reducere cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol sau în mansarde aflate direct sub acoperiș			
4.	Reducere cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai de una ori unele dintre acestea.			
5.	Reducere cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare ca: paianță, chirpici și lemn.			
6.	Total II (rândurile 1+3+4+5)			

7.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicinetă, antreu, tindă, coridor, closetul din interiorul apartamentului, marchiza).			
8.	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logia, boxă, pivniță, beciul, spălătoria, uscătoria și alte dependențe în folosință exclusivă.			
9.	Total III (rândurile 6+7+8)			
10.	Curte și grădină aferentă locuinței închiriate (cotă parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal.			
11.	Total IV (rândul 9+10)			
12.	Majorare conform art.26 din O.G.40/1999, începând cu data de 8 mai 1999, aplicată locuințelor zonate conform H.C.L. nr.202/2003			
13.	TOTAL CHIRIE			

**DIRECTOR EXECUTIV,
MIHAIL JITARIUC**

CHIRIAȘ,

**ȘEF BIROU,
UNGUREAN DOINA**

ÎNTOCMIT,





MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul. 1 Mai, nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel.: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU

BIROUL EVIDENȚA ȘI ADMINISTRAREA IMOBILELOR DE LOCUIT

Anexa nr.2 parte integrantă
din contractul de închiriere nr. ___ din _____

FIȘA SUPRAFETEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN:

Municipiul Suceava, strada ___ nr. ___, bloc ___, ap. ___ etaj ___.

-încălzire- _____

-apă curentă - _____

-canalizare- _____

-instalațieelectrică- _____

-construite din materiale inferioare- _____

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
0	1	2	3	4
	Suprafața curții și a grădinii			

*Titularul contractului de închiriere și membrii de familie
care locuiesc împreună cu acesta*

<i>Nr. crt.</i>	<i>Numele și Prenumele</i>	<i>Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere</i>	<i>Anul nașterii</i>	<i>Unitatea în care își desfășoară activitatea</i>

**DIRECTOR EXECUTIV,
MIHAIL JITARIUC**

CHIRIAȘ,

**ȘEF BIROU,
UNGUREAN DOINA**

ÎNTOCMIT,





MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul. 1 Mai, nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel.: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU

BIROUL EVIDENȚA ȘI ADMINISTRAREA IMOBILELOR DE LOCUIT

ANEXA NR.3

Anexă parte integrantă din
contractul de închiriere

PROCES VERBAL

DE PREDARE PRIMIRE A LOCUINȚEI DIN STRADA _____ NR. __ BLOC __,
AP. __, ETAJ __ SUCEAVA

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. _____ din _____ se încheie prezentul proces verbal de predare primire între Primăria Suceava prin reprezentantul său _____ numită prin dispoziția nr. _____ din _____ care predă și _____ în calitate de chiriaș care primește în folosință, locuința având încăperile de locuit, dependințe, curtea și grădina, în folosință exclusivă și comună, așa cum sunt specificate în fișa suprafeței locative închiriate.

2. Intervalul și starea în care se predă și se primește locuința sunt următoarele:

a- pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet etc)-
stare _____

b- ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, druckerele, geamurile, galeriile etc.)-
stare _____

c-instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, aplice, tablourile electrice
etc.)-stare _____

d.-instalația de încălzire (radiatoare, convectoare, conducte aparente, etc.)-stare

e.- instalația sanitară (cadă baie, dușuri, vase, scaune și capace w.c., chiuvete, lavoare,
spălătoare bucătării, robinete etc.- stare _____

f.- altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, sobe metalice de gătit
etc.) –

3. Acest proces verbal s-a încheiat astăzi _____ în două exemplare, câte unul
pentru fiecare parte.

AM PREDAT,
Proprietar,

AM PRIMIT,
Chiriaș,



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.r

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

Direcția Patrimoniu

Biroul Evidența și Administrarea Imobilelor de Locuit

ANEXA 3

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinația de locuință
NR. ___ din _____

Intre Municipiul Suceava, reprezentat prin **ION LUNGU – Primar**, împuternicit prin dispozițiile art.62 al.1 din Legea nr. 215/2001, republicată să reprezinte interesele unității administrativ teritoriale, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului privat al statului și _____ legitimat (ă) cu ___ seria ___ nr. ___ eliberată de **Poliția** ___ la data de _____, **CNP** _____, în calitate de chiriaș, în baza **Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe** și a ordinului de repartitie nr. _____ din _____ a intervenit prezentul contract.

I.OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Primul, în calitate de administrator închiriază, iar al doilea, în calitate chiriaș primește cu chirie locuința din Suceava, **Str. _____ nr. __, bl. __, ap. __, et. __, compusă din __ camere în suprafață construită desfășurată de _____ mp, suprafață utilă de _____ mp din care locuibil _____ mp (cameră _____ mp, cameră _____ mp), dependințe în suprafață de _____ mp (baie _____ mp, bucătărie _____ mp, cămară _____ mp, debara _____ mp, hol _____ mp), balcon _____ mp .**

Locuința descrisă la cap.I se predă în stare normală de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul – verbal de predare – primire încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

Termenul de închiriere este de _____ **ani**, cu începere de la data de _____ până la data de _____, chiriașul având drept de reînnoire a contractului, la expirarea acestuia, în cazul în care se dovedește a fi un bun administrator, în baza art.8 alin.4 din Legea nr.152/1998, republicată.

În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual și să o predea administratorului.

II. CHIRIA LOCUINȚEI INCHIRIA

A¹. Chiria lunară, aferentă locuințelor construite prin ANL, pentru chiriașii care nu au împlinit vârsta de 35 ani este de ____ lei, calculată în conformitate cu prevederilor art. 8 alin. (4) și alin. (7) din Legea nr.152/1998, republicată și modificată.

B². Chiria lunară, aferentă locuințelor construite prin ANL, pentru chiriașii care au împlinit vârsta de 35 ani pe perioada derulării contractului este de ____ lei, calculată conform prevederilor art.8 alin.(4) și alin. (7) din Legea nr.152/1998, republicată și va fi actualizată anual.

Cuquantumul chiriei va fi reglementat printr-un act adițional, anexă la prezentul contract de închiriere.

C³. Chiria lunară, aferentă locuințelor construite prin ANL, pentru chiriașii care au vârsta de 35 ani este de ____ - ____ lei, calculată conform prevederilor art. 8 alin. (4) și alin. (7) din Legea nr.152/1998, republicată și modificată.

După expirarea perioadei contractuale inițiale, prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioadă de câte un an, cu actualizarea anuală a cuquantumului chiriei.

Chiria se stabilește anual de către autoritățile administrației publice locale.

Orice modificare a cuquantumului chiriei datorată apariției unor acte normative adoptate pe durata derulării contractului se va reglementa prin act adițional încheiat între administrator și chiriaș.

Chiria se achită pentru luna în curs începând cu data de _____ și se achită în numerar la casieria din cadrul Primăriei municipiului Suceava sau prin virament bancar până în ultima zi a lunii curente.

Neplata la termen a chiriei atrage penalități de întârziere 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 penalitățile să poată depăși totalul chiriei restante.

În caz de neplată a chiriei două luni consecutiv chiriașul va fi acționat în judecată pentru recuperarea debitului calculat la zi și penalități de întârziere.

1 Nu se aplică pentru cazul B și C
2 Nu se aplică pentru cazul A și C
3 Nu se aplică pentru cazul A și B



III.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

ADMINISTRATORUL SE OBLIGĂ:

a) să predea chiriașului bunul dat în locațiune împreună cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare utilizării acestuia;

b) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii;

c) să asigure chiriașului liniștită și utila folosință a bunului pe tot timpul locațiunii, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință;

d) să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii;

e) administratorul garantează contra tuturor viciilor lucrului care împiedică sau micșorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului și fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul locațiunii.

f) administratorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care chiriașul nu le-a reclamat în momentul predării locuinței.

g) administratorul nu este ținut să îl garanteze pe chiriaș de tulburarea cauzată prin fapta unui terț care nu pretinde vreun drept asupra bunului, afară numai dacă tulburările începute înaintea predării bunului îl împiedică pe chiriaș să îl preia.

CHIRIAȘUL SE OBLIGĂ:

a) chiriașul are obligația să ia în primire bunul dat în locațiune;

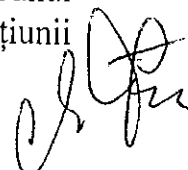
b) chiriașul are obligația să plătească chiria în cuantumul și la termenul stipulat în prezentul contract și să achite cotele- părți din cheltuielile comune care îi revin, consum de gaz, apă-canal, energie termică, salubritate;

c) chiriașul are obligația să folosească bunul luat în locațiune cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract. Dacă chiriașul modifică bunul ori îi schimbă destinația sau dacă îl întrebuințează astfel încât îl prejudiciază pe administrator, acesta din urmă poate cere daune-interese și după caz, rezilierea contractului ;

d) chiriașul are obligația să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune;

e) chiriașul este obligat, sub sancțiunea plății de daune- interese și a suportării oricăror alte cheltuieli, să îi notifice de îndată administratorului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă;

-dacă în timpul locațiunii bunul are nevoie de reparații care nu pot fi amânate până la sfârșitul locațiunii sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus, chiriașul va suporta restrângerea necesară a locațiunii



cauzată de aceste reparații.

-dacă reparațiile sunt de așa natură încât, în timpul executării lor, bunul devine impropriu pentru întrebuințarea convenită, locatarul poate rezilia contractul.;

f) chiriașul are obligația de a efectua reparațiile de întreținere curentă;

g) chiriașul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit.

h) chiriașul are obligația să exploateze spațiul cu respectarea condițiilor impuse de normele PSI și de alte reglementări legale în vigoare.

i) chiriașul răspunde pentru degradarea cauzată de membrii familiei sale cât și de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea sau accesul la bun.

j) chiriașul este obligat să anunțe în scris, în termen de 30 zile calendaristice de orice modificare intervenită în componența familiei față de cum este prevăzută în fișa locativă-Anexa 2.

k) chiriașul are obligația să încheie contracte în nume propriu cu furnizorii de utilități, în termen de maxim 30 zile de la intrarea în imobil sub sancțiunea rezilierii contractului;

l) chiriașul are obligația să își stabilească domiciliul la adresa din contract, în termen de cel mult 15 zile calendaristice de la încheierea prezentului contract.

m) chiriașul este obligat să permită examinarea bunului de către administrator la intervale de timp rezonabile, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului;

h)⁴ Chiriașul care a împlinit vârsta de 35 ani în perioada derulării contractului de închiriere, are obligația să semneze actul adițional, anexă la prezentul contract, cu chiria recalculată și stabilită anual în condițiile prevederilor art. 8 alin. (7) din Legea nr.152/1998, republicată și modificată. În caz contrar prezentul contract încetează de drept, chiriașul urmează a fi evacuat.

SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

a) cedarea dreptului de folosință a locuinței repartizată de către titularul contractului de închiriere este interzisă, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului;

b) la prelungirea contractului de închiriere, cu avizul administratorului locuinței, titularii contractelor de închiriere pot face schimb de locuință între ei, cu respectarea prevederilor art.8 alin. (6) din **Legea nr.152/1998, republicată și modificată.**



IV. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

-contactul de închiriere încetează de drept la expirarea termenului prevăzut de lege, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

-dacă, după împlinirea termenului, chiriașul continuă să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea administratorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi.

-la încetarea locațiunii, chiriașul este obligat să restituie bunul luat în locațiune în starea în care l-a primit, în afară de ceea ce s-a deteriorat din cauza vechimii.

-dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite, locațiunea încetează de drept.

-dacă imposibilitatea folosirii bunului este numai parțială, chiriașul poate, după împrejurări, să ceară fie rezilierea contractului, fie reducerea proporțională a chiriei.

Contractul de închiriere a locuinței încetează în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului.

Descendenții și ascendenții chiriașului au dreptul, în termen de 30 de zile, să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, dacă sunt menționați în contract și dacă au locuit împreună cu chiriașul.

Descendenții și ascendenții 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 zile de la înregistrarea decesului chiriașului, desemnarea se face de către administrator.

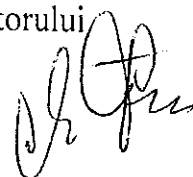
Dacă pe perioada contractului de închiriere, titularul sau membrii familiei acestuia înscriși în contract, dobândesc sub orice formă în proprietate o locuință pe teritoriul municipiului Suceava, contractul va fi reziliat de drept fără punere în întârziere sau alte formalități, prin simpla notificare a chiriașului.

V. REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

În cazul în care, una dintre părțile contractului de închiriere nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul la rezilierea contractului.

Administratorul poate cere instanței rezilierea contractului de închiriere și în cazul în care chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune, precum și pentru neplata la termen a chiriei și a cotelor părți din cheltuielile comune care îi revin.

Rezilierea contractului de închiriere se face la cererea administratorului



atunci când chiriașul nu și-a îndeplinit în termen de 2 luni consecutiv obligațiile de plată privind chiria sau întreținerea, având dreptul de a solicita instanței de judecată rezilierea contractului, recuperarea sumelor restante și evacuarea din locuință.

Dacă chiriașul modifică bunul ori îi schimbă destinația sau dacă îl întrebuițează astfel încât îl prejudiciază pe proprietar, administratorul poate cere rezilierea contractului cu daune interese.

VI. CLAUZE SPECIALE

-chiriașul consimte că, în situația în care nu achită chiria lunară, contravaloarea cheltuielilor comune, sau a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor sau bunurilor aferente acestora, administratorul să-i rețină sume din garanție pentru achitarea acestora. La predare, chiriașului i se va restitui suma depusă, cu dobânda calculată de bancă, dacă nu au existat rețineri pentru neplata obligațiilor ce rezultă din contract.

-administratorul exercită operațiuni specifice unui proprietar în numele statului, în sensul că își dă acordul pentru:

- a) încheierea contractului de furnizare a energiei electrice;
- b) racordarea/debranșarea locuințelor la/de la rețelele de utilități;
- c) îmbunătățirile care se aduc locuințelor la solicitarea chiriașului;
- d) ieșiri din indiviziune, alipiri, dezlipiri care nu aduc atingere proprietății publice /private a statului;
- e) înscrierea mențiunilor în extrasul de carte funciară.

-administratorul are dreptul de a păstra lucrările efectuate asupra bunului pe durata locațiunii și nu poate fi obligat la despăgubiri decât dacă chiriașul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al proprietarului.

-dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al administratorului, acesta poate alege să ceară chiriașului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către chiriaș.

-în cazul în care nu a avut acordul prealabil al administratorului, chiriașul nu poate invoca în nici un caz dreptul de retenție.

-litigiile dintre administratori și chiriași sunt de competența instanței judecătorești.

-drepturile și obligațiile părților prevăzute în prezentul contract se completează cu drepturile și obligațiile ce decurg pentru acestea din actele normative în vigoare.

-orice modificare a contractului va fi reglementată în baza unui act adițional încheiat între administrator și chiriaș.



Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte, având ca anexe: procesul – verbal de predare – primire a locuinței, fișa suprafeței locative închiriate, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare.

Municipiul Suceava
reprezentat prin
PRIMAR,
Ion Lungu

CHIRIAȘ,

Director Executiv,
Mihail Jitariuc

Vizat control financiar preventiv ,
Mihaela Siriteanu

Vizat ptr. Legalitate
Șef Serviciu,
Paul Iftimie

Șef Birou,
Ungurean Doina

Întocmit,





MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul. 1 Mai, nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel.: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU

BIROUL EVIDENȚA ȘI ADMINISTRAREA IMOBILELOR DE LOCUIT

Anexa 1 parte
integrantă din contractul
de închiriere

CALCULUL CHIRIEI PENTRU LOCUINȚĂ ANL (titular de contract cu vârsta de peste 35 ani)

Nume și prenume titular de contract: _____

Str. _____ Nr. _____, Bl. _____, Ap. _____

Nr. de cam	Adc mp	Pret lei/mp Acd	Valoarea de inlocuire a construcției (lei)	Recuperarea investiției (amortizare) (lei)	Cheltuieli de intretinere curentă și reparații curente (lei)	Cheltuieli de reparații capitale (lei)	Cheltuieli de administrare (lei)	LEI				Valoare chirie după ponderare rang localități (lei)	Valoare chirie după ponderare venituri (lei)
								Cotă autorități publice (lei)	Chirie netă anuală (lei)	Chirie lunară (lei)	Valoare chirie după ponderare rang localități (lei)		
0	1	2	3 3=1x2	4 4=3:60ani	5 5= 3x 0,4%	6 6= 3x 0,51%	7 7=3x0,2%	8 8=3x 1%	9 9=4+5+6 +7+8	10 10=9/12	11 11=10*Rang	12 12=11*x Venit	11

DIRECTOR EXECUTIV,
JITARIUC MIHAIL

ȘEF BIROU,
UNGUREAN DOINA

ÎNTOCMIT,



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul. 1 Mai, nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel.: 0230-212696, Fax: 0230-520593

Anexa 1 parte
integrantă din contractul
de închiriere

DIRECȚIA PATRIMONIU

BIROUL EVIDENȚA ȘI ADMINISTRAREA IMOBILELOR DE LOCUIT

CALCULUL CHIRIEI PENTU LOCUINȚĂ ANL (titular de contract cu vârsta de până în 35 ani)

Nume și prenume titular de contract: _____
Str. _____ Nr. _____, Bl. _____, Ap. _____

Nr. de cam	Adc mp	Pret lei/mp Acd	LEI									
			Valoarea de inlocuire a construcției (lei)	Recuperarea investiției (amortizare) (lei)	Cheltuieli de intretinere curentă și reparații curente (lei)	Cheltuieli de reparații capitale (lei)	Cheltuieli de administrare (lei)	Cotă autorități publice (lei)	Chirie netă anuală (lei)	Chirie lunară (lei)	Valoare chirie după ponderare rang localități (lei)	Valoare chirie după ponderare venituri (lei)
0	1	2	3 3=1x2	4 4=3:60ani	5 5= 3x 0,4%	6 6= 3x 0,51%	7 7=3x0,2%	8 8=3x 0%	9 9=4+5+6 +7+8	10 10=9/12	11 11=10*Rang	12 12=11*x Venit

**DIRECTOR EXECUTIV,
JITARIUC MIHAIL**

**ȘEF BIROU,
UNGUREAN DOINA**

ÎNTOCMIT,



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

Direcția Patrimoniu

Biroul Evidența și Administrarea Imobilelor de Locuit

Anexa nr.2 parte integrantă
din contractul de închiriere
înregistrat la nr. _____ din _____

FIȘA
SUPRAFETEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN:

Municipiul Suceava, Str. _____ nr. _____ , bloc _____ , sc. _____ , ap. _____ , et. _____ .

-încălzire _____

-apă curentă _____

-canalizare _____

-instalație electrică _____

-construite din materiale inferioare _____

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
0	1	2	3	4

*Titularul contractului de închiriere și membrii de familie
care locuiesc împreună cu acesta*

<i>Nr. crt.</i>	<i>Numele și Prenumele</i>	<i>Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere</i>	<i>Anul nașterii</i>	<i>Unitatea în care își desfășoară activitatea</i>

*Director Executiv,
Mihail Jitariuc*

Chiriaș,

*Șef Birou,
Ungurean Doina*

Întocmit,



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

Direcția Patrimoniu

Biroul Evidența și Administrarea Imobilelor de Locuit

Anexa nr.3 parte integrantă din
contractul de închiriere

PROCES VERBAL

DE PREDARE PRIMIRE A LOCUINȚEI DIN STRADA STR. _____, NR. _____,
BLOC _____, AP. _____, - SUCEAVA

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. _____ din _____ se încheie prezentul proces verbal de predare primire între Municipiul Suceava prin reprezentantul său _____ având delegația nr. _____ din _____ care predă și _____ în calitate de chiriaș care primește în folosință, locuința având încăperile de locuit și dependințe așa cum sunt specificate în fișa suprafeței locative închiriate.

2. Intervalul și starea în care se predă și se primește locuința sunt următoarele:

a- pereții, pardoselile și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet etc)-
stare _____

b- ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, druckerele, broaștele, cremoanele, geamurile, etc.)-stare _____

c-instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, aplice, tablourile electrice, candelabrele etc.)-stare _____

d.-instalația de încălzire (radiatoare, convectoare, conducte aparente, etc.)-
stare _____

e.- instalația sanitară (cadă baie, dușuri, vase, scaune și capace w.c., bideuri, chiuvete, lavoare, robinete etc.)- stare _____

f.- altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, sobe metalice de gătit etc.) _____

3. Acest proces verbal s-a încheiat astăzi _____ în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

AM PREDAT,
Administrator,

AM PRIMIT,
Chiriaș,