

HOTARARE
Nr. 67 din 09.10.2013

privind aprobarea modelului contractului de inchiriere pentru ansamblul de locuinte construite de ANL pentru tineri destinate inchirierii aflate pe raza comunei Girov

Consiliul Local al comunei Girov, judetul Neamt.

Avand in vedere prevederile Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, ale Legii nr. 310/2009 privind aprobarea Ordonantei de Urgenta nr. 210/2008 pentru completarea legii locuintei nr. 114/1996.

In temeiul dispozitiilor art. 8 alin. 2 si 4 din Legea nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata cu modificarile ulterioare coroborate cu dispozitiile art. 36 alin. 1 si 2, litera "d" raportat la alin. 6, pct. 17, art. 45 alin. 1 si art. 115 alin. 1, litera « b » din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare.

HOTARASTE:

Art. 1. Se aproba modelul contractului de inchiriere pentru spatiile de locuit, construite pentru tineri destinate inchirierii, aflate in administrarea Consiliului Local al comunei Girov, prezentat in anexa nr. 1, parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2. Se aproba lista de repartizare conform anexei nr. 2 la prezenta hotarare, precum si taxele de chirie calculate conform anexei nr. 3 la prezenta hotarare.

Art. 3. Primarul comunei Girov va numi din cadrul primariei un salariat care va urmari situatia spatiilor de locuit inchiriate, modul de folosinta si intretinere a spatiilor comune, a cheltuielilor comune si totodata va acorda consultatie chiriasilor in orice problema.

Art. 4. Chiriasii vor contribui cu suma de 3 ori chiria, adica chiria aferenta pentru o perioada de 3 luni la nivelul anului respectiv. In termen util se va aproba un regulament de functionare.

Art. 5. Primarul comunei Girov se mandateaza pentru semnarea contractelor de inchiriere.

Art. 6. Prin grija secretarului comunei prezenta hotarare va fi inaintata Institutiei Prefectului Judetului Neamt, in vederea exercitarii controlului de legalitate, autoritatilor si persoanelor interesate, urmand a fi adusa la cunostinta publica prin afisarea pe pagina Web a Primariei Girov.

Presedinte de sedinta,
GURIUC VASILE



Contrasemneaza,
Secretar,
ROCA ADRIANA

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. /10.10.2013

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între

1. **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GIROV** cu sediul în comuna Girov, strada Calea Romanului, nr. 337, județul Neamț, reprezentată prin Olaru Vasile – Primar, în calitate de PROPRIETAR(LOCATOR), și

2. _____ posesor al C.I. Seria _____, nr. _____, CNP _____, cu domiciliul în comuna Girov, strada Calea Romanului, nr.330, județul Neamț, Bloc ANL,scara A, **Parter, apartamentul nr._1_**, în calitate de CHIRIAȘ(LOCATAR) a intervenit prezentul contract de închiriere cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

1. Obiectul contractului este un imobil cu destinația de locuință, constând în apartament, compusă din camere, în suprafață totală de mp, din care suprafață locuibilă(dormitor + sufragerie)= mp, suprafață dependințe(hol, bucătărie și WC)= mp, suprafața de mp reprezentând boxă, balcon = mp, și suprafața de mp(culoar acces) în folosința exclusivă a chiriașului aflați în coproprietate comuna forțată, imobil situat comuna Girov, strada Calea Romanului, nr.330, județul Neamț, Bloc ANL,scara A, **Parter, apartamentul nr._1_**,

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de familia sa compusă din: ~~X~~ persoane, după cum urmează: chiriaș _____, **soțul acesteia** și **copiii:**

Predarea-primirea obiectului închirierii va fi consemnată în procesul-verbal de predare-primire conform inventarului, parte integrantă din prezentul contract.

III. DURATA

Durata închirierii este de **5 ani**, cu începere de la data de **01.10.2013** până la data de **30.09.2018**.

La sfârșitul acestui contract de închiriere părțile pot să îl prelungească de comun acord.

În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual. În caz contrar, Locatarul va plăti dublul chiriei exprimată în lei/mp/lună peste chiria percepută conform contractului pentru fiecare zi în care a rămas în spațiu după expirarea prezentului contract.

Chiriașul nu poate subînchiria sau modifica locuința deținută sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, precum și în cazul titularului de contract, nerezident, care, fără a fi detașat, nu a mai folosit locuința mai mult de 2 ani fără întrerupere, închirierea continuă după caz:

- a. în beneficiul soțului sau al soției, dacă a locuit împreună cu titularul;
- b. în beneficiul descendenților sau al ascendenților, dacă au locuit împreună cu acesta;

În lipsa persoanelor care pot solicita locuința, potrivit alin. 1, contractul de închiriere încetează în termen de 30 zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului ori de la împlinirea termenului de 2 ani de nefolosire neîntreruptă a locuinței.

IV. CHIRIA

1. Chiria practică pentru locuințe va acoperi cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, precum și recuperarea investiției în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale conform **H.G. 310/2007** actualizată și modificată pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome, ale Legii nr.152/1998 republicata privind înființarea ANL.

2. În funcție de evoluția creșterii prețurilor, părțile consimt de comun acord ca valoarea chiriei să fie renegociată la începutul fiecărui semestru, întocmindu-se în acest scop un act adițional la prezentul contract de închiriere semnat și ștampilat de părți.

3. Chiria pentru folosirea spațiului/bunului închiriat este în valoare de lei, calculată astfel: suprafață locuibilă=1,20 lei/mp, suprafață dependințe=6,40 lei/mp și

boxă, balcon, culoar= 0,24 lei/mp, conform Anexei nr. 3 la H.C.L. GIROV 67/09.10.2013.

4. Plata chiriei se va face lunar. Chiria lunară se plătește în avans pentru luna următoare.

5. Neplata chiriei în termeni autorizează pe locator să perceapă penalități de întârziere de 0,1 % pe zi, calculată la valoarea chiriei și să solicite rezilierea contractului și evacuarea silită a chiriașului.

6. Chiriașul rămâne răspunzător de plata chiriei dacă abandonează bunul închiriat fără consimțământul locatorului.

V. OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI(LOCATOR)

Proprietarul(locatorul) se obligă:

- a). să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- b). să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și de funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- c). să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii(acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii(casa scării, holuri, coridoare, subsoluri, scări exterioare);
- d). să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii(hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalațiile electrice, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă, telefonie, etc.)

VI. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI(LOCATARULUI)

Chiriașul(locatarul) se obligă:

- a). să folosească bunul închiriat conform destinației prevăzute în contract;
- b). să păstreze integritatea bunului închiriat, să-l întrețină în mod corespunzător, să nu monteze antene tip satelit pe pereții blocului sau pe oricare elemente ce duc la distrugere hidroizolației blocului și să nu-l modifice fără consimțământul prealabil al proprietarului și cu obligativitatea obținerii tuturor avizelor necesare, să nu-l strice, deterioreze sau degradeze;
- c). să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații de folosință exclusivă;
- d). să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și de instalații deteriorate din folosința comuna, 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 vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, de instalații, obiectele și dotările aferente;

- e). să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- f). să plătească chiria;
- g). să plătească cotele ce îi revin din cheltuielile sau obligațiile financiare ce sunt legate de folosința comună respectiv: consumul de energie electrică și termică, apă, canal și gunoi aferent conform Legii 230/2007 privind înființarea și funcționarea asociațiilor de proprietari , ale H.G. 1588/2007 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 230/2007;
- h). să asigure paza bunurilor;
- i). să respecte normele P.S.I.;
- j). să nu cesioneze acest contract de închiriere și să nu subînchirieze fără consimțământul proprietarului;
- k). la expirarea contractului să restituie bunul în starea în care l-a primit, conform procesului verbal încheiat la predare;
- l). să încheie în nume propriu și pe cheltuiala sa contractele de furnizare utilități;
- m). să preia debitul restant provenit de la chiriașul precedent, urmând să îl achite eșalonat în decurs de maxim **1(un) an**, conform dispozițiilor art. 20 alin 3 din Legea 230/2007 privind înființarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

VII. ÎNCĂLCAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

1. A. Încălcarea de către proprietar(locator)

În cazul în care proprietarul nu-și îndeplinește oricare din obligațiile ce-i revin potrivit acestui contract de închiriere, chiriașul trebuie să îl anunțe în scris pe locator de neîndeplinirea obligațiilor contractuale. Dacă locatorul nu-și îndeplinește aceste obligații în termen de 30 zile de la primirea anunțului scris, chiriașul poate considera această neîndeplinire ca o încălcare a contractului. Dacă locatorul încalcă în continuare contractul de închiriere, chiriașul poate înceta contractul și elibera spațiul/bunul deținut în folosință. Locatorul trebuie să returneze în acest caz, de îndată, chiriașului orice chirie, plată anticipată și garanția în caz de deteriorări.

B. Încălcarea contractului de închiriere de către chiriaș(locatar)

În cazul în care chiriașul nu plătește chirie sau orice sumă de bani datorată locatorului, acesta trebuie să-i anunțe în scris chiriașului neplata. Dacă chiriașul nu plătește locatorului suma datorată în termen de 15 zile de la primirea notificării, atunci locatorul poate considera neplata o încălcare a contractului de închiriere. Dacă chiriașul nu-și îndeplinește nici una din obligațiile prevăzute în contractul de închiriere, locatorul poate considera o încălcare a contractului de închiriere.

Dacă chiriașul încalcă contractul de închiriere, locatorul poate să înceteze contractul de închiriere și să intre în posesia bunului închiriat. Chiriașul va plăti, de asemenea locatorului orice altă sumă de bani pe care i-o datorează.

2. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele condiții:

- a). la cererea chiriaşului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de 60 zile;
- b). la cererea proprietarului, atunci când:
- chiriaşul nu a plătit chiria cel puţin 3 luni consecutiv;
 - chiriaşul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor, precum şi a oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinarea fără drept ale acestora;
 - chiriaşul are un comportament care face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinţei;
 - chiriaşul nu a respectat clauzele contractuale;
- c). la cererea asociaţiei de proprietari atunci când chiriaşul nu şi-a achitat obligaţiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, dacă au fost stabilite, prin contractul de închiriere în sarcina chiriaşului.

VIII. ALTE CLAUZE

Chiriaşul are dreptul să mobileze spaţiul/bunul închiriat şi să instaleze echipamente, de exemplu, copiatoare, computere, faxuri, etc, fără a degrada bunul.

La încetarea contractului de închiriere, chiriaşul trebuie să îndepărteze cu atenţie tot mobilierul şi echipamentul şi să readucă bunul în aceeaşi stare ca la data la care a fost închiriat, exceptând uzura normală.

În situaţia încetării contractului de închiriere, chiriaşului i se va restitui fondul de rulment şi sumele încasate ca depozit de garanţie. Sumele achitate de către chiriaş, potrivit obligaţiei de a încheia în nume propriu şi pe cheltuiala sa contractele de furnizare utilităţi, în urma dovezilor de plată, se vor restitui, cu sprijinul PROPRIETARULUI, de la noul chiriaş.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Pentru nerespectarea totală sau parţială sau pentru executarea defectuoasă a vreuneia din clauzele contractuale, partea vinovată se obligă să plătească daune-interese.

Forţa majoră apără de răspundere partea care o invocă, în condiţiile notificării scrise în termen de 5 zile de la apariţia cazului de forţă majoră.

X. LITIGII

Litigiile ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă. Dacă acest lucru nu este posibil, litigiul va fi înaintat spre soluționare instanței de judecată competente.

Chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contractul de închiriere, până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Redactat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

Data semnării: 10.10.2013

PROPRIETAR

**Consiliul Local al comunei Girov
Olaru Vasil**

CHIRIAȘ

**Secretar
Roca Adriana**

**Compartimentul Juridic
Consilier juridic
Mormoe Loredan-Radu**

**Chiria pentru folosinta spatiului inchiriat
se va calcula dupa urmatoarea formula**

Suprafata locuibila x 1,2 lei/mp.
Suprafata dependente x 0,40 lei/mp.
Boxa, balcon, culoar x 0,22 lei/mp.

} x 20%



LISTA SOCLICITANTILOR
CARE AU PRIMIT SPATIU DE DEPOZITARE DE TIP BOCSA

| Nr. Crt. | Numele si prenumele | Suprafata bocsă | Valoare chirie lunara/bocsă | Observatii |
|----------|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| 1 | Ciocarlan Felicia | 12,00 | 6 lei/luna | |
| 2 | Manolache Oana-Loredana | 7,92 | 3,96 lei/luna | |
| 3 | Popoaca Gianina | 20,80 | 10,40 lei/luna | |
| 4 | Patrichi Alina | 12,00 | 6 lei/luna | |
| 5 | Rotaru Mihai-Sorin | 16,45 | 8,22 lei/luna | |
| 6 | Frunza Mihaela | 13,60 | 6,80 lei/luna | |
| 7 | Paduraru Madalina-Ioana | 12,00 | 6 lei/luna | |
| 8 | Olaru Lacramioara-Petronela | 6,00 | 3 lei/luna | |
| 9 | Corduneanu Maria-Catalina | 12,30 | 6,15 lei/luna | |
| 10 | Baesu Mihai | 4,62 | 2,31 lei/luna | |
| 11 | Dimon Victor | 13,60 | 6,80 lei/luna | |
| 12 | Ciorsac Marta-Maria | 6,30 | 3,15 lei/luna | |
| 13 | Savin Claudia | 13,60 | 6,80 lei/luna | |
| 14 | Mocanasu Elena-Codrina | 13,60 | 6,80 lei/luna | |
| 15 | Vamanu Vasile-Laurentiu | 12,60 | 6,30 lei/luna | |
| 16 | Lapusneanu Elena-Ramona | | | Nu a primit bocsă |