



Serviciul Administrare Fond Locativ

101 103 / 154
02.07.2020
Minca Grigore
1001077

Înregistrat la
nr. 363 din 23/06/2020

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru locuințele din proprietatea privată a statului

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între

Statul Român, în calitate de proprietar, prin Consiliul Local al Municipiul Buzău (administrator) identificat cu CIF 4233874, cont IBAN RO15TREZ24A510103203004X deschis la Trezoreria Buzău, reprezentat legal prin dl. Constantin Toma, Primar, în calitate de LOCATOR, pe de o parte

și

Minca Grigore identificat/ă cu C.I./B.I. seria XZ nr. 643038, CNP 1600313100034, eliberat(ă) de SPCLEP Buzau, la data de 21/03/2014, în calitate de LOCATAR,

în baza Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a H.C.L.M. nr. 375 din 12/12/2019 prin care s-a aprobat prelungirea contractului de închiriere pentru locuința situată în municipiul Buzău, str. Alexandru Marghiloman, nr. 17, județul Buzău, prevăzută în fișa suprafeței locative, au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului îl reprezintă închirierea unui spațiu – imobil cu destinație de locuință situat în municipiul Buzău, str. Alexandru Marghiloman,

nr. 17, descris în fișa suprafeței locative și fișa de calcul care fac parte integrantă din prezentul contract.

Art. 2. (1) Imobilul care face obiectul închirierii se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire anexat și va fi folosit de chiriaș conform destinației funcționale.

Art. 3. Părțile contractante sunt locatorul pe de o parte și locatarul împreună cu membrii familiei sale prevăzuți în fișa locativă, cu drepturi și obligații egale în ceea ce privește executarea contractului. Aceștia răspund în solidar la plata chiriei, a cheltuielilor de întreținere, reparațiilor privind instalațiile comune pe care le folosesc precum și a altor obligații care decurg din folosința spațiului locativ.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 4. (1) Prezentul contract de închiriere se încheie la data de 23/06/2020 și are o valabilitate până la data de 31/12/2024.

(2) După expirarea perioadei pentru care a fost închiriat spațiul locativ, prelungirea contractului de închiriere se face succesiv, prin acte adiționale.

(3) Locatorul își rezervă dreptul de a înscrie în contract și alte clauze în conformitate cu noile acte normative care vor fi adoptate, prin înștiințarea prealabilă a titularului de contract.

(4) Prezentul contract de închiriere poate fi prelungit la cererea chiriașului prin acordul scris al ambelor părți. Dacă părțile nu consimt asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să predea locuința la expirarea acestuia, în afară de cazurile expres prevăzute de lege.

Art. 5. Contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii locuinței, dacă persoanele înscrise în fișa locativă nu solicită prelungirea contractului de închiriere în termenul arătat.

Art. 6. Locatarul are obligația să solicite, prin cerere expresă însoțită de acte doveditoare necesare, reînnoirea/prelungirea contractului de închiriere, anterior expirării duratei acestuia, în aceleași condiții, cu excepția nivelului chiriei care va fi actualizat periodic conform legislației în vigoare.

Lipsa unei cereri exprese din partea locatarului de prelungire/reînnoire a contractului de închiriere precum și refuzul nejustificat al acestuia de a face demersurile legale necesare prelungirii/reînnoirii contractului de închiriere, îl

îndreptățește pe locator să solicite în instanța de judecată evacuarea locatarului, cu plata de daune interese, la instanța competentă.

IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI

Art. 7. Prețul locațiunii (chiriei) pe lună pentru folosirea obiectului închirierii este de 100 lei, calculat conform prevederilor legale, așa cum este determinat în fișa de calcul a chiriei și poate suporta modificări în funcție de modificările legislative ce pot interveni după intrarea în vigoare a prezentului contract.

V. PLATA CHIRIEI

Art. 8. Plata chiriei se face lunar la casieria instituției, cel mai târziu până în ultima zi a lunii în curs pentru care se datorează chiria sau în conturile care îi vor fi puse la dispoziție, la cerere, locatarului.

Art. 9. Quantumul lunar al chiriei și al majorărilor aferente neplății în termenul legal poate fi modificat în funcție de actele normative ce pot interveni după încheierea prezentului contract.

Art. 10. Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice în termen de 30 de zile locatarului orice modificare intervenită în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a prezentului contract.

Art. 11. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care creanța a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante conform prevederilor Hotărârii de Guvern nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii locuinței nr.114/1996 republicata, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 12. Locatarul este obligat la plata taxelor și impozitelor asupra bunului închiriat conform legislației în vigoare.

Art.13. Executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar locatarul va fi obligat să achite chiria restantă precum și dobânda, cheltuielile de judecată, cheltuielile de executare silită și evacuare.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA LOCUINȚEI CARE FAC OBIECTUL PREZENTULUI CONTRACT

Art. 14. Obligațiile locatarului:

- a) să predea locatarului bunul dat în locațiune;
- b) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii;
- c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, 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 de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.);
- d) să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite;
- e) să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a bunului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință;
- f) în situația în care locuința ce face obiectul închirierii se află într-un imobil proprietate mixtă, locatarul se obligă să suporte cotele privind reparațiile la părțile comune stabilite conform legii, numai în cazul în care a fost înștiințat, în prealabil, de necesitatea efectuării acestora și a participat direct prin reprezentanții săi legali la recepționarea lucrării;
- g) să solicite locatarului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrări/modificări constructive fără acordul prealabil al locatarului/administratorului, cu plata despăgubirii pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;
- h) să efectueze verificări periodice ale imobilului, în prezența locatarului sau a persoanelor cu drepturi locative înscrise în fișa locativă.

i) are dreptul să verifice, atunci când situația o impune, modul în care chiriașul folosește și întreține suprafața locativă închiriată, iar periodic, modul în care sunt folosite și întreținute instalațiile comune ale clădirii.

Art. 15. Locatarul are următoarele obligații principale:

- a) să ia în primire bunul dat în locațiune și să folosească locuința potrivit destinației prevăzute în contract;
- b) să încheie în termen de 10 zile lucrătoare de la data încheierii prezentului contract, contracte cu principalii furnizori de servicii în nume propriu;
- c) să achite, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, cheltuielile referitoare la utilitățile de care beneficiază pentru întreaga perioadă în care ocupă imobilul (consumurile individuale de apă-canal, energie termică, electricitate, canalizare, gaze naturale, cheltuielile comune de administrare a condominiului, e.t.c.);
- d) să plătească chiria în quantumul și la termenul stabilit prin contract;
- e) să restituie bunul la încetarea din orice cauză a contractului de locațiune, la împlinirea termenului de preaviz, obligația de restituire a locuinței devine exigibilă iar contractul de închiriere constituie în condițiile Codului civil, titlu executoriu cu privire la această obligație;
- f) să efectueze reparațiile locative și de întreținere curentă a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului;
- g) să nu subînchirieze locuința, să nu transmită dreptul de locuire sau să schimbe destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz;
- h) să înlocuiască elementele de construcție și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii. Dacă persoanele ce au produs degradarea nu sunt indentificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de către cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- i) să asigure curățenia, igienizarea, repararea și păstrarea în bune condiții în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;

j) să folosească bunul luat în locațiune cu prudență și diligență potrivit destinației stabilite prin contract sau, în lipsă, potrivit celei prezumate după anumite împrejurări cum ar fi natura bunului, destinația sa anterioară, ori cea potrivit căreia locatarul îl folosește;

k) să aibă un comportament care să nu facă imposibilă conviețuirea cu ceilalți locatari, să se conformeze regulilor de conviețuire în comun și să nu producă prejudicii în condominiu;

l) să notifice de îndată locatorului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia, sub sancțiunea suportării de daune interese și a oricăror cheltuieli intervenite ca urmare a nerespectării acestor dispoziții;

m) să aducă la cunoștință proprietarului în scris, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar pe familie, de natură să determine mărirea chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului;

n) să efectueze îmbunătățirile necesare scopului închirierii, fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia, fiind condiționat de obținerea acordului scris al locatorului/administratorului;

o) la mutarea din locuință, să predea proprietarului locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

Art. 16. Contractul de locațiune încetează de drept:

- la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă. Încetarea contractului nu are niciun efect asupra obligațiilor de plată scadente;

- în cazul în care bunul închiriat este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit conform destinației stabilite de părți;

- în termen de 30 zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul de contract, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat preluarea contractului sau nu îndeplinesc criteriile prevăzute de lege în acest sens.

VIII. REZILIEREA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

Art. 17. La cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minimum 60 de zile.

Art. 18. La cererea proprietarului, în cazul în care:

- chiriașul nu a respectat clauzele contractului de închiriere;
- chiriașul nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile;
- chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

Art. 19. Atunci când, fără justificare, una din părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

Art. 20. Atunci când locatarul subînchiriază locuința deținută, cedează locațiunea sau schimbă destinația spațiului închiriat, locatorul are dreptul să rezilieze contractul de închiriere, iar locatarul va fi obligat să repare eventualele daune cauzate.

Art. 21. Contractul de închiriere poate fi reziliat la inițiativa locatorului în cazul nerespectării de către locatar a obligațiilor contractuale, se soluționează de instanțele judecătorești și, îndreptățind locatorul să ceară în justiție și evacuarea necondiționată a titularul de contract și a membrilor familiei sale cuprinși în fișa locativă, parte integrantă a contractului de închiriere.

Art. 22. Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești.

Art. 23. Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

IX. CLAUZE FINALE

Art. 24. Subînchirierea, cesiunea contractului de închiriere, ori schimbarea destinației locuinței sociale sunt interzise și atrag rezilierea acestuia conform procedurilor legale în vigoare.

Art. 25. Evacuarea chiriașului se va realiza în urma unui preaviz de 30 zile calendaristice în baza unei hotărâri judecătorești definitive, iar chiriașul este obligat

să achite chiria scadentă până la data punerii în executare efectivă a hotărârii precum și cheltuielile de judecată, executare silită și evacuare ocazionate de această măsură.

Art. 26. Locatarul/chiriașul și persoanele care locuiesc împreună cu acesta nu se pot prevala de dispozițiile ar. 1831 și art. 1832 din Codul Civil pentru a se opune evacuării, întemeiate pe dispozițiile art.1816 alin 3 din Codul Civil.

Art. 27. Schimbul de locuințe între titularii contractelor de închiriere va fi permis numai cu acordul locatorului.

X. FORȚA MAJORĂ

Art. 28. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau necorespunzătoare a oricărei obligații care i-ar reveni din derularea prezentului contract de închiriere, dacă neexecutarea sau executarea parțială este cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

Art.29. Partea care invocă forța majoră este obligată să-i notifice celeilalte părți producerea evenimentului de forța majoră și să ia măsurile necesare limitării consecințelor acestuia.

XI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art. 30. Acest contract reprezintă voința părților și orice modificare sau completare a clauzelor contractuale se poate face numai în scris și cu acordul ambelor părți.

Art.31. În accepțiunea prezentului contract, orice notificare adresată de una dintre părțile contractante celeilalte părți, este valabil îndeplinită dacă va fi formulată în scris, în conformitate cu dispozițiile în materie.

Art.32. Părțile convin că toate neînțelegerile privind validitatea, interpretarea, executare, derularea, încetarea și rezilierea prezentului contract să fie rezolvate pe cale amiabilă.

Art.33. În cazul în care litigiile nu pot fi soluționate amiabil, părțile se vor adresa instanțelor competente.

XII. ALTE CLAUZE ÎNTRE PĂRȚI

Art. 34. Prezentul contract se completează cu dispozițiile Codului Civil, Codului de procedură civilă, Legea nr.114/1996 a locuinței, HG nr.1275/2000 privind normele

metodologice de aplicare a Legii Locuinței, O.U.G. 40/1999 privind protecția chirieșilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe și cu orice prevederi legale privind durata unor contracte de închiriere pentru suprafețele locative cu destinația de locuințe. Orice modificare legislativă nou intervenită referitoare la obiectul prezentului contract atrage modificarea sau completarea acestuia în mod corespunzător.

Art. 35. Acest contract este o convenție legal făcută cu putere de lege între părțile contractante.

Art. 36. Prezentul contract s-a încheiat astăzi, 23/06/2020, în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar pentru organele fiscale locale.

LOCATOR,
MUNICIPIUL BUZĂU

prin

PRIMAR

Constantin Toma

Sef serviciu,
Carmen Boricianu

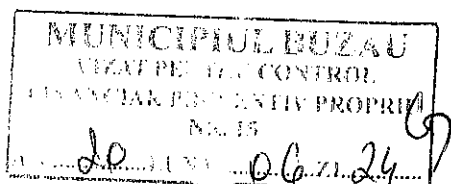
Consilier juridic,
Cristina Mardare

Întocmit,
Viorel Doru Draghia

Control Financiar Preventiv,

LOCATAR,
titular de contract,
Minca Grigore

semnătura,





FISA
SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN
str. Alexandru Marghiloman, nr. 17, Buzau

Date privind locuinta inchiriată

Nr. crt.	Denumirea incaperii	Suprafata (mp)	In folosinta exclusiva	In folosinta comuna		
1	camera	11.47	11.47	0.00		
2	bucatarie	12.60	12.60	0.00		
3	hol cu lumina direct	21.60	21.60	0.00		
4	boxa(pivnita)	21.60	21.60	0.00		
5	curte si gradina	77.52		77.52		

Titularul contractului de inchiriere si membrii de familie care locuiesc impreuna cu acesta :

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea	An nastere	Data intrare	Data iesire	Stare Motiv
1	Minca Grigore	titular	1960	14/11/2001	//	A
2	Minca Elena	sotie	1964	14/11/2001	//	A
3	Minca Dumitru	fiu	1984	14/11/2001	//	A
4	Minca Nicoleta	fiica	1988	14/11/2001	//	A
5	Minca Angela	fiica	1990	14/11/2001	//	A
6	Minca Adrian	fiu	1999	14/11/2001	//	A
7	Minca Sandica	nora	1984	14/11/2001	//	A
8	Minca Nicolae	nepot	2008	14/11/2001	//	A
9	Minca Fanuta	fiica	1980	14/11/2001	//	A
10	Argint Daiana	nepoata	1998	14/11/2001	//	A
11	Minca Mihaela Catita	fiica	2001	14/11/2001	//	A
12	Minca Geanina	fiica	2003	14/11/2001	//	A
13	Minca Nicoleta Mihaela	nepoata	2003	14/11/2001	//	A
14	Minca Florentina Beatrice	nepoata	2005	14/11/2001	//	A

LOCATOR,
MUNICIPIUL BUZAU
prin :

PRIMAR
Constantin Tom

Sef serviciu,

Carmen Boricianu

Consilier juridic

Cristina Mardare

Intocmit

Viorel Doru Draghia

C.F.P.

MUNICIPIUL BUZAU
VIZAT PENTRU CONTROL
FINANCIAR PENTRU ENTITIV PROPRIU

LOCATAR,
titular de contract :

Minca Grigore



