

HOTĂRÂREA NR. _____
privind aprobarea contractului cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de
locuință

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în ședința ordinară din data de 24.04.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.106991/2025, raportul nr.116049/2025 întocmit de Direcția Fond Locativ și Control Asociații de Proprietari și raportul de avizare nr.122886/2025 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea contractului cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință;

În conformitate cu prevederile Legii Locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii de Guvern nr.1275/2000 privind normele metodologice de aplicare a Legii Locuinței, cu modificările și completările ulterioare, Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.74/2007 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, aprobată prin Legea 84/2008, Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129, alin.2, lit.d, coroborat cu alin.7, lit.q, art.139, alin.1, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă Contractul cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință socială, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se aprobă Contractul cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință, conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Se aprobă Contractul cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință destinată tinerilor, conform anexei nr.3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.4.** Se aprobă încetarea efectelor Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.188/2013 referitoare la aprobarea contractului-cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință și nr.33/2016 referitoare la aprobarea contractului cadru de închiriere pentru locuințe destinate tinerilor.

Art.5. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul și Direcția Fond Locativ și Control Asociații de Proprietari vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU**

**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea contractului cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință

În conformitate cu prevederile art.44 din Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, contractul de închiriere se încheie de către primar sau de către o persoană împuternicită de acesta cu beneficiarii stabiliți de consiliul local, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire, pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale în vigoare.

Potrivit art.24 din Hotărârea de Guvern nr.1275/2000 privind normele metodologice de aplicare a Legii Locuinței, cu modificările și completările ulterioare, contractul de închiriere pentru locuințe sociale sau de necesitate se încheie potrivit contractului-cadru de închiriere prevăzut în anexa nr.8 și prevederilor art.44 respectiv art.55 din lege.

Potrivit art.24 din Hotărârea de Guvern nr.1275/2000 privind normele metodologice de aplicare a Legii Locuinței, cu modificările și completările ulterioare, contractul de închiriere pentru locuințe sociale sau de necesitate se încheie potrivit contractului-cadru de închiriere prevăzut în anexa nr.8 și prevederilor art.44 respectiv art.55 din lege.

Art.37 alin.2 din Hotărârea de Guvern nr.1275/2000 privind normele metodologice de aplicare a Legii Locuinței, cu modificările și completările ulterioare, prevede că închirierea locuințelor se face cu respectarea prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și în completare cu cartea a V a titlul IX capitolul V „Contractul de locațiune” din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit art.4 din O.U.G. nr.74/2007, privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, aprobată prin Legea 84/2008, închirierea și administrarea locuințele sociale destinate chiriașilor evacuați din case naționalizate, urmează regimul stabilit de Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile art.8 alin.4 și alin.5 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, contractele de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinței și vor cuprinde clauze referitoare la recalcularea chiriei pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani precum și actualizarea anuală a cuantumului chiriei. După expirarea perioadei contractuale inițiale, prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte 5 ani.

Art.15 alin.10 din Hotărârea Guvernului nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare statuează faptul că administrarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, se face în condițiile prevăzute de lege pentru locuințele din fondul locativ de stat.

Astfel, pentru toate categoriile de locuință prevăzute de lege, temeiul legal al folosirii locuințelor este contractul de închiriere încheiat între proprietarul/administratorul fondului locativ și persoana fizică – titular al contractului de închiriere și membrii familiei sale, care au obținut repartitie pentru locuință în condițiile legii, iar contractul de închiriere reprezintă actul juridic prin care sunt stabilite drepturile și obligațiile părților privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței.

Urmare a evoluției cadrului legislativ în materia închirierii locuințelor, a fost necesară compatibilizarea și armonizarea contractelor de închiriere încheiate ulterior aprobării modelului cadru, cu legislația actuală, fapt ce a impus revizuirea și alinierea clauzelor contractuale actuale la condițiile și normele juridice prevăzute de modificările legislative.

Astfel, pe fondul modificărilor legislative apărute, anumite clauze stipulate în modelul cadru de contract nu mai corespund cerințelor legale actuale, astfel încât în scopul adaptării contractului la normele juridice impuse de legiuitor determinate de caracterul particular al fiecărui tip de locuințe, se impune încetarea efectelor prevederilor legale cuprinse în contractul cadru aprobat prin H.C.L. nr.188/2013 și respectiv H.C.L. nr.33/2016 și aprobarea unui nou contract care să conțină clauze specifice închirierii fiecărei categorii de locuințe.

Așa cum am arătat mai sus în prezentul raport, noile clauze contractuale vor conține prevederi raportate la modificările legislative în vigoare, date referitoare la suprafețele închiriate conform Anexei 1 la contract – “Fișa suprafeței locative închiriate”, precum și date referitoare la stabilirea chiriei conform Anexei 2 la contract - “Fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței”.

Având în vedere faptul că sumele cu titlu de chirie se datorează de la data predării – primirii locuinței, pentru o mai bună desfășurare a raporturilor contractuale între locator și locatar cât și pentru o administrare și gestionare cât mai corectă a locuințelor, este necesară introducerea unei noi anexe la contractul cadru de închiriere respectiv Anexa 3 – “*Proces verbal de predare-primire a locuinței*”, înscris care în prezent este anexă la procedura operațională „*Repartizare locuințe*”, cod FO 18.01.02 ver 1.

Față de cele prezentate, *propunem aprobarea proiectului de hotărâre privind aprobarea contractului cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință, proiect care împreună cu documentele justificative, urmează a fi supus spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova.*

PRIMAR,
Lia Olguța Vasilescu

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat, Cîmpeanu Adriana	Director Executiv	01.04.2025	
Intocmit, Pîrvu Doina Miliana	Șef Serviciu	01.04.2025	

Lista de difuzare a copiilor documentului

Nr.	Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file/anexe	Observații
1	Exemplar 1	S.A.P.L.R.C.L.	2		
2	Exemplar 2	D.F.L.C.A.P. – S.A.L.F.L.	2		

Avizat,
VICEPRIMAR
MARIAN DANIEL PĂLOIU

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea contractului cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință

În conformitate cu prevederile art.21 din Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, închirierea locuințelor se face pe baza acordului dintre proprietar și chiriaș, consemnat prin contract scris, care se va înregistra la organele fiscale teritoriale și va cuprinde:

- a) adresa locuinței care face obiectul închirierii;
- b) suprafața locativă și dotările folosite în exclusivitate și în comun;
- c) suprafața curților și a grădinilor folosite în exclusivitate sau în comun;
- d) valoarea chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia și modul de plată;
- e) suma plătită în avans în contul chiriei;
- f) locul și condițiile în care se realizează primirea și restituirea cheilor;
- g) obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului;
- h) inventarul obiectelor și al dotărilor aferente;
- i) data intrării în vigoare și durata;
- j) condițiile privind folosința exclusivă și în comun a părților aflate în coproprietate;
- k) persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului;
- l) alte clauze convenite între părți.

În conformitate cu prevederile art.44 din Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, contractul de închiriere se încheie de către primar sau de către o persoană împuternicită de acesta cu beneficiarii stabiliți de consiliul local, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire, pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale în vigoare.

Potrivit art.24 din Hotărârea de Guvern nr.1275/2000 privind normele metodologice de aplicare a Legii Locuinței, cu modificările și completările ulterioare, contractul de închiriere pentru locuințe sociale sau de necesitate se încheie potrivit contractului-cadru de închiriere prevăzut în anexa nr.8 și prevederilor art.44 respectiv art.55 din lege.

Art.37 alin.2 din Hotărârea de Guvern nr.1275/2000 privind normele metodologice de aplicare a Legii Locuinței, cu modificările și completările ulterioare, prevede că închirierea locuințelor se face cu respectarea prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și în completare cu cartea a V a titlul IX capitolul V „Contractul de locațiune” din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit art.4 din O.U.G. nr.74/2007, privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, aprobată prin Legea 84/2008, închirierea și administrarea locuințele sociale destinate chiriașilor evacuați din case naționalizate, urmează regimul stabilit de Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile art.8 alin.4 și alin.5 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, contractele de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinței și vor cuprinde clauze referitoare la recalcularea chiriei pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani precum și actualizarea anuală a cuantumului chiriei. După expirarea perioadei contractuale inițiale, prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte 5 ani.

Art.15 alin.10 din Hotărârea Guvernului nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare statuează faptul că administrarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, se face în condițiile prevăzute de lege pentru locuințele din fondul locativ de stat.

Astfel, pentru toate categoriile de locuință prevăzute de lege, temeiul legal al folosirii locuințelor este contractul de închiriere încheiat între proprietarul/administratorul fondului locativ și persoana fizică – titular al contractului de închiriere și membrii familiei sale, care au obținut repartiție pentru locuință în condițiile legii, iar contractul de închiriere reprezintă actul juridic prin care sunt stabilite drepturile și obligațiile părților privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței.

Având în vedere că la nivelul Municipiului Craiova, autoritatea publică locală administrează un fond de 933 locuințe, din care 561 sunt locuințe sociale, 82 locuințe din fondul de stat, iar 290 sunt locuințe pentru tineri destinate închirierii, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.188/25.04.2013, a fost aprobat modelul cadru de contract de închiriere pentru toate tipurile de locuințe respectiv locuințe sociale, locuințe destinate închirierii tinerilor, locuințe destinate închirierii din fondul locativ de stat.

Situația juridică a locuințelor ANL este reglementată de o normă specială care este Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și respectiv H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, acte normative care de-a lungul timpului au suferit multiple modificări și completări.

Astfel, modificările legislative intervenite în anul 2021 prin O.U.G. nr.55, au introdus dispoziții referitoare la majorarea vârstei până la care tinerii pot primi repartiții respectiv de la 38 de ani la 40 de ani, sub condiția ca la data depunerii cererii de repartizare solicitanții să aibă vârsta de până la 35 de ani. De asemenea, au fost introduse dispoziții referitoare la modalitatea de determinare a cuantumului lunar al chiriei aferente locuințelor pentru tineri destinate închirierii, dar și la închirierea locuințelor ANL și totodată la vânzarea acestora.

Astfel, cererea tot mai mare de locuințe ANL, l-a determinat pe legiuitor să relaxeze și să diversifice condițiile în care poate fi închiriată o astfel de locuință, să ofere posibilitatea cumpărării ei în rate respectând anumite condiții și să acorde anumite drepturi, dar și obligații deținătorilor de locuințe ANL.

În forma sa inițială, Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, prevedea conform art.8 alin.4, încheierea contractelor de închiriere pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinței. După expirarea acestei perioade contractuale, prelungirea contractelor de închiriere se făcea succesiv, pe o perioadă de un 1 an, în următoarele condiții:

- a) prin recalcularea chiriei pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 ani;
- b) prin păstrarea condițiilor contractuale inițiale referitoare la cuantumul chiriei, pentru titularii de contract care nu au împlinit vârsta de 35 ani.

De asemenea, normele inițiale prevedeau modalitatea de stabilire a chiriei lunare, în baza valorii de înlocuire stabilită prin Ordin al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și acoperea cheltuielilor de administrare, întreținere, reparații, precum și recuperarea investiției în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale; valoarea chiriei lunare se stabilea luând în calcul venitul brut pe membru de familie, care se raporta la câștigul salarial minim brut pe economie, comunicat în ultimul buletin statistic lunar al Institutului Național de Statistică, înainte de data încheierii contractului de închiriere.

Cuantumul chiriei se stabilea anual, pentru anul următor, în prima zi lucrătoare a lunii octombrie, pe baza cursului valutar comunicat de Banca Națională a României în data de 30

septembrie a anului în curs. Plata chiriei se făcea în lei, la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României în data de 30 septembrie a anului în care s-a stabilit cuantumul chiriei.

Raportat la modificările legislative intervenite, contractele de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinței, se prelungesc succesiv, pe perioade de câte 5 ani și cuprind clauze referitoare la:

a) recalcularea chiriei pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani;

b) actualizarea anuală a cuantumului chiriei în funcție de veniturile medii nete pe membru de familie ale titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni, precum și de rata anuală a inflației.

Astfel, chiria se stabilește în baza valorii de investiție a construcției și acoperă *recuperarea investiției din cuantumul chiriei*, calculată din valoarea de investiție a construcției în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, o cotă de maximum 1,5% aplicată la valoarea de investiție a construcției și acoperă *cheltuielile de administrare, întreținere și reparații curente și reparații capitale*, la care se adaugă o cotă de maxim 0,5% ce se aplică la valoarea de investiție a construcției, se constituie venit al administratorilor locuințelor și se aplică chirieșilor care au împlinit vârsta de 35 ani.

Suma astfel obținută se ponderează succesiv cu un coeficient corespunzător rangului localității și venitului mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere, realizat în ultimele 12 luni comparativ cu salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată.

În acest sens, cadrul legislativ actual asigură o protecție socială mai ales asupra persoanelor cu venituri reduse prin limitarea cuantumului chiriei determinat după aplicarea tuturor coeficienților de ponderare.

Urmare a acestei evoluții a cadrului legislativ în materia închirierii locuințelor, a fost necesară compatibilizarea și armonizarea contractelor de închiriere încheiate ulterior aprobării modelului cadru, cu legislația actuală, fapt ce a impus revizuirea și alinierea clauzelor contractuale actuale la condițiile și normele juridice prevăzute de modificările legislative.

Astfel, pe fondul modificărilor legislative apărute, anumite clauze stipulate în modelul cadru de contract nu mai corespund cerințelor legale actuale, astfel încât în scopul adaptării contractului la normele juridice impuse de legiuitor determinate de caracterul particular al fiecărui tip de locuințe, se impune încetarea efectelor prevederilor legale cuprinse în contractul cadru aprobat prin H.C.L. nr.188/2013 și respectiv H.C.L. nr.33/2016 și aprobarea unui nou contract care să conțină clauze specifice închirierii fiecărei categorii de locuințe.

Așa cum am arătat mai sus în prezentul raport, noile clauze contractuale vor conține prevederi raportate la modificările legislative în vigoare, date referitoare la suprafețele închiriate conform Anexei 1 la contract – *“Fișa suprafeței locative închiriate”*, precum și date referitoare la stabilirea chiriei conform Anexei 2 la contract - *“Fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței”*.

Având în vedere faptul că sumele cu titlu de chirie se datorează de la data predării – primirii locuinței, pentru o mai bună desfășurare a raporturilor contractuale între locator și locatar cât și pentru o administrare și gestionare cât mai corectă a locuințelor, este necesară introducerea unei noi anexe la contractul cadru de închiriere respectiv Anexa 3 – *“Proces verbal de predare-primire a locuinței”*, înscris care în prezent este anexă la procedura operațională „*Repartizare locuințe*”, cod FO 18.01.02 ver 1.

Față de cele prezentate, în conformitate cu prevederile Legii Locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii de Guvern nr.1275/2000 privind normele metodologice de aplicare a Legii Locuinței, cu modificările și completările ulterioare, O.U.G. nr.74/2007, privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chirieșilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, aprobată prin Legea 84/2008, Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare și ale O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova, următoarele:

1. Contractul cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință socială, conform Anexei 1 la prezentul raport;

2. Contractul cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință, conform Anexei 2 la prezentul raport;

3. Contractul cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință destinată tinerilor, conform Anexei 3 la prezentul raport;

4.Încetarea efectelor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.188/25.04.2013 referitoare la aprobarea contractului cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință;

5. Încetarea efectelor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.33/21.07.2016 referitoare la aprobarea contractului cadru de închiriere pentru locuințe destinate tinerilor.

DIRECTOR EXECUTIV,

Adriana Cîmpeanu

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului

Data

Semnatura

ÎNTOCMIT,

ȘEF SERVICIU,

Doina Miliana Pîrvu

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial

Data

Semnatura



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. A.I.Cuza, nr. 7
Craiova, 200585
Tel.: 40251/416235
Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



Direcția Fond Locativ și Control Asociații de Proprietari
Serviciul Administrare Locuințe și Fond Locativ
Nr.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețe cu destinația de locuință socială

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1 Prezentul contract de închiriere se încheie între:

a) Municipiul Craiova

cu sediul în Craiova, Str. A.I. Cuza, Nr.7, reprezentat prin Primar în temeiul art.154 alin.(6) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de locator și

b) _____

cu domiciliul în _____, CNP _____, în calitate de locatar (chiriaș).

În temeiul Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, O.U.G. nr.74/2007 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Codului Civil, H.C.L. nr. _____ (referitoare la aprobarea listei de priorități), H.C.L. nr. _____ (referitoare la aprobarea repartizării locuinței), H.C.L. nr. _____ (referitoare la aprobarea contractului cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință) și a repartiției nr. _____ din _____, a intervenit prezentul contract.

**CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERII, PREȚUL ȘI MODALITĂȚI
DE PLATĂ**

Art.2 (1) Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea locuinței sociale situată în Craiova Strada _____ nr. _____, bl. _____, sc.____, ap.____ proprietatea publică a Municipiului Craiova, compusă din _____ camere și dependințe.

(2) Suprafața utilă ce se închiriază este de _____ mp, fiind prevăzută în Anexa nr.1 la prezentul contract.

(3) Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de titular și membrii săi de familie care au primit repartiziune pentru locuință, prevăzuți în Anexa nr.1 la prezentul contract.

(4) Locuința descrisă la alin.(1) se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire încheiat între locator și locatar conform **Anexei 3 la prezentul contract.**

Art.3 (1) Chiria lunară pentru suprafața utilă este de _____ lei, conform Anexei nr.2 la prezentul contract - Fișa de calcul a chiriei.

(2) Chiria se datorează începând cu data de _____ când s-a întocmit procesul verbal de predare - primire a locuinței și se achită trimestrial, la casieriile Direcției Impozite și Taxe **sau în contul RO 23TREZ29121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Craiova CUI 4417214, cel mai târziu până în ultima zi lucrătoare a trimestrului.**

(3) Chiria se va modifica ori de câte ori prin acte normative se prevede acest lucru. Modificarea cuantumului chiriei este unilaterală și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează.

Art.4 Neplata în termen a chiriei stabilită în contract atrage o **penalizare de 0,1%** asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia la care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

Art.5 Nivelul maxim al chiriei nu poate depăși **10% din venitul net lunar calculat pe ultimele 12 luni pe familie.**

CAPITOLUL III. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.6 Termenul închirierii este de **5 ani**, cu începere de la _____ până la _____.

Art.7 La expirarea termenului prevăzut la art.6, contractul poate fi prelungit cu acordul părților.

CAPITOLUL IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.8 Obligațiile locatorului:

a) să predea locatarului locuința în stare normală de utilizare, dotată cu echipamentele menționate în procesul verbal de predare – primire în stare bună de funcționare;

b) să mențină locuința în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii;

c) să asigure folosința locuinței închiriate pe toată durata contractului, garantând pe locatar contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului;

d) locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului.

Art.9 Obligațiile locatarului:

a) să achite cheltuielile cu titlu de chirie în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;

b) să achite lunar la asociația de locatari/proprietari cheltuielile de întreținere care rezultă din folosința exclusivă a locuinței pe toată durata contractului;

c) să achite taxa specială de salubritate stabilită prin hotărâre a Consiliului Local privind taxele și impozitele în Municipiul Craiova;

- d) să contribuie la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum și la orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina sa;
- e) să folosească locuința închiriată potrivit destinației rezultate din prezentul contract;
- f) să efectueze reparațiile locative a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului;
- g) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor componente ale instalațiilor din spațiile de folosință exclusivă;
- h) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate ca urmare a utilizării necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, cu excepția cazului în care deteriorarea se datorează vechimii, defecțiunilor, viciilor de execuție, unei întâmplări neprevăzute, forței majore; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcție, instalațiile, obiectele și dotările aferente;
- i) să asigure curățenia și igienizarea locuinței, pe toată durata contractului de închiriere;
- j) să nu transforme spațiile și echipamentele închiriate fără acordul scris al locatorului; acesta din urmă poate pretinde locatorului, la părăsirea locuinței, să readucă spațiile în starea inițială sau să păstreze transformările efectuate fără ca respectivul locatar să poată avea pretenții la despăgubiri pentru cheltuielile efectuate; locatorul are totuși dreptul să ceară readucerea imediată a spațiilor în starea inițială pe cheltuiala locatorului atunci când transformările amenință buna funcționare a echipamentelor sau siguranța clădirii;
- k) să răspundă pentru degradările și pierderile survenite pe parcursul contractului în spațiile de a căror folosință exclusivă beneficiază, cu excepția cazului în care dovedește că acestea s-au produs din cauză de forță majoră sau din vina unei terțe persoane pe care nu el a introdus-o în locuință;
- l) să notifice locatorului, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror alte cheltuieli, necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă;
- m) să încheie contracte cu fiecare furnizor de utilități și să suporte cheltuielile aferente;
- n) să nu subînchirieze sau să cedeze contractul de închiriere altor persoane;
- o) să permită verificarea locuinței de către locator la intervale de timp rezonabile;
- p) să predea locatorului la încetarea, din orice cauză a contractului de închiriere, locuința în stare de folosință și curățenie precum și obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;
- q) să respecte prevederile contractuale;
- r) să comunice proprietarului în termen de 30 de zile orice modificare produsă în venitul net al familiei sale.

CAPITOLUL V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.10 Drepturile locatorului:

- a) să pastreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii, locatorul neputând fi obligat la despăgubiri decât dacă locatorul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al acestuia;
- b) să solicite locatorului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatorului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;
- c) să accepte sau să respingă propunerile avansate de chiriaș de modificare a imobilului închiriat prin prezentul contract, în prealabil sau ori de câte ori este necesar;
- d) să viziteze imobilul ori de câte ori este nevoie cu anunțarea în prealabil a chiriașului și în prezența acestuia;

e) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale chiriei.

Art.11 Drepturile locatarului:

- a) să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derulării contractului;
- b) să facă îmbunătățirile necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia și doar cu acordul proprietarului;
- c) să efectueze lucrările majore de reparații ce se impun în cazul în care proprietarul, deși notificat, nu ia de îndată măsurile necesare pentru remedierea defecțiunilor; în cazurile urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea proprietarului putând fi făcută după începerea reparațiilor;
- d) locatarul are drept de preferință la încheierea unui nou contract; însă acest drept nu operează în cazul în care chiriașul nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare;

CAPITOLUL VI. PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.12 În cazul în care nici una din părți nu-și va manifesta voința cu privire la încetarea contractului până la data încheierii perioadei contractuale, contractul de închiriere ajuns la termen se prelungește expres sau după caz, tacit.

Art.13 Prelungirea expresă a contractului se face în scris între părți, succesiv, cu cel mult 3 luna înainte de expirarea termenului, pe o durată de 1 an de zile.

Art.14 Documentele justificative care însoțesc cererea de prelungire a duratei contractului de închiriere, sunt următoarele:

a) adeverința eliberată de asociația de proprietari/locatari din care să rezulte achitarea la zi a cheltuielilor de întreținere;

b) declarație notarială pentru titular, soț/soție și membrii majori înscrși în contractul de închiriere cu următorul conținut: „Nu dețin în proprietate o locuință, inclusiv casă de vacanță, nu am înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990, nu am beneficiat și/sau nu beneficiaz de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe, nu dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat”;

c) acte doveditoare privind veniturile realizate pe ultimele 12 luni pentru titular și membri majori menționați în contract (numai în cazul în care chiriașul beneficiază de reducerea cuantumului chiriei lunare).

Art.15 (1) Se consideră prelungire tacită, dacă nici una dintre părți nu comunică celeilalte, cu cel mult 3 luni înainte de termenul de scadență prevăzut la art.6, prin scrisoare recomandată, faptul că nu intenționează să prelungească prezentul contract.

(2) În cazul prelungirii tacite, durata contractului prelungit este până la data depunerii de către titular a documentelor necesare prelungirii exprese, cu excepția cazului în care există acțiune pe rolul instanțelor pentru atribuirea beneficiului contractului de închiriere/ acțiune în pretenții.

Art.16 În cazul în care părțile nu convin asupra prelungirii contractului de închiriere, contractul încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

CAPITOLUL VII. REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.17 Prezentul contract poate fi reziliat înainte de termenul pentru care s-a încheiat, astfel:

1. la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minim 60 de zile;

2. la cererea locatarului atunci când:

a) locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni;

b) în cazul în care venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul venitului prevăzut de lege care îndreptățește la închirierea unei locuințe sociale, iar locatarul nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare;

c) locatarul nu a achitat cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari pe o perioadă de cel puțin 3 luni;

d) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

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

f) titularul și/sau membrii de familie menționați în contract dețin ori au deținut în proprietate o locuință inclusiv casă de vacanță sau au calitatea de chirieș la o altă locuință din fondul de stat;

g) schimbă destinația spațiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinței și clădirii;

h) locatarul nu a respectat clauzele contractuale.

Art.18 Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute la art.17 punctul 2, locatorul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată în vederea rezilierii prezentului contract de închiriere.

Art.19 (1) Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești definitive și locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract și a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

(2) Hotărârea judecătorească de evacuare precum și încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu chirieșul.

CAPITOLUL VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.20 Prezentul contract poate înceta în următoarele situații:

a) prin acordul ambelor părți;

b) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, cu excepțiile prevăzute de prezentul contract;

c) prin denunțarea unilaterală de către locatar, la orice moment, prin notificare scrisă cu cel puțin 60 de zile anterior datei dorite pentru încetare;

d) prin reziliere, pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor ce decurg din prezentul contract sau săvârșirea de către chirieș a unor fapte culpabile;

e) decesul sau părăsirea locuinței de către chirieș;

f) ca urmare a desființării dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat.

CAPITOLUL IX. TRANSFERUL FOLOSINȚEI LOCUINȚEI

Art.21 În caz de deces sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia, preia drepturile și obligațiile titularului de contract dacă a fost menționat/ă în contract și dacă a locuit împreună cu chirieșul.

Art.22 Se consideră părăsire definitivă a locuinței absența continuă pentru o perioadă mai mare de 30 zile care nu a fost notificată locatorului de către persoana în cauză, cu excepția

detasarii/transferarii in interes de serviciu, efectuării de interventii/tratamente medicale de specialitate sau studii de specialitate la institutii de invatamant situate in alte localitati din tara sau strainatate etc.

Art.23 (1) Dacă persoana prevăzută la art.21 nu se subroga în drepturile titularului contractului de închiriere, descendenții și ascendenții preiau drepturile și obligațiile incluse în contractul de închiriere, dacă aceștia erau menționați în contract și dacă locuiau împreună cu titularul contractului.

(2) Descendenții (copii, nepoti etc.) și ascendenții (părinți, bunici etc.) pot fi înscrși motivat în contractul de închiriere, la solicitarea expresă a titularului contractului numai cu condiția îndeplinirii de către aceștia a criteriilor restrictive prevăzute de lege (nedeținerea unei locuințe în proprietate, neînstrainarea unei locuințe).

(3) În cazul minorilor și a celor lipsiți de discernământ, care nu au reprezentant legal, instanța de tutelă va dispune asistarea la încheierea, modificarea sau încetarea contractului de închiriere, după caz.

(4) Persoanele prevăzute la alin.1 care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul chiriașului decedat/care a părăsit locuința. În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen 30 zile de la data înregistrării decesului chiriașului/părăsirii locuinței, desemnarea se face de către locator.

Art.24 (1) Dacă în termen de 30 zile de la data la care au avut cunoștință de decesul survenit sau de la părăsirea domiciliului, persoanele prevăzute la art.21 și art.23 nu declară că doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit art.21 și art.23, contractul de închiriere încetează în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului titularului contractului sau de la data părăsirii domiciliului de către acesta.

Art.25 (1) În caz de divorț, dacă soții nu au convenit altfel, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

(2) În cazul în care instanța lasă în sarcina locatorului împărțirea contractului de închiriere, continuarea locațiunii se va face cu soțul care are mai multă nevoie de locuință sau este mai îndreptățit (de exemplu, în urma divorțului i s-au dat în îngrijire copii, nu este vinovat de divorț, nu are rude care să-i asigure locuirea etc.).

CAPITOLUL X. FORȚA MAJORĂ

Art.26 Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/și executarea obligației respective a fost cauzată de forța majoră așa cum este definită de lege.

Art.27 Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

Art.28 Dacă în termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

CAPITOLUL XI. CLAUZE FINALE

Art.29 Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței locuinței sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a locuinței ce face obiectul prezentului contract, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art.30 Este interzisă ocuparea sub orice pretext a spațiilor cu destinația de adăpost antiaerian din subsolul blocului, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art.31 Locuința socială închiriată nu poate fi vândută.

Art.32 (1) În accepțiunea partilor contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabilă îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face prin poștă, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

Art.33 În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

Art.34 Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art.35 Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

Art.36 Prezentul contract, împreună cu Anexele 1 - 3 care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

Art.37 Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____ în 2 exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte.

LOCATOR
MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMAR,

LOCATAR
CHIRIAȘ,

Viză Control Financiar Preventiv,

DIRECTOR EX. F.L.C.A.P

ȘEF SERVICIU,

Întocmit,

Avizat pentru legalitate,

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria municipiului Craiova, conform prevederilor Regulamentului (UE)216/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale

DIRECTOR EXECUTIV,
Adriana Cîmpeanu

ANEXA Nr.1 Parte integrantă a contractului de închiriere înregistrat la nr. _____

FIȘA SUPRAFEȚEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN

municipiul CRAIOVA, Strada _____, bl.____, sc.____1, ap.____ a) încălzirea b) _____, apa curentă c) _____, canalizare d)_____, inst. electrică e)_____,
construite din materiale inferioare f)_____.

Date privind locuința închiriată

Nr. Crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața [m ²]	În folosință	
			Exclusivă	Comună
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				

Titularul contractului și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta h)

Nr.	Numele și prenumele	Calitatea i)	CNP
1.			
2.			
3.			
4.			

LOCATOR,_____

LOCATAR,_____

a)Subsol, etaj, mansardă, alte niveluri; b) centrală, sobe cu gaze, alte mijloace de încălzire; c) în locuință, în clădire, în curte, în stradă; d) Idem c); e) Da sau Nu; f) Da sau Nu; g) cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, vestibul, cămară, WC, debara, antreu, tindă, culoar, boxă magazie, șură, etc. h) se trec membrii familiei; i) soț, soție, fiu, fiică și părinții soților întreținuți de aceștia (tată, mamă, socru, soacră).

ANEXA Nr.2 Parte integrantă a contractului de închiriere înregistrat la nr. _____

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de locatarul _____

Nr. crt	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața [m ²]	Zona	Tarif [lei/m ²]	Valoare [lei]
I.	Suprafața utilă la tariful de bază				
1.	Suprafața locuibilă				
2.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicinetă, antreu, tindă, coridor, marchiză)				
3.	Alte dependințe: terasă acoperită, logia, boxă, pivniță, beciuri, spălătorie, uscătorie și alte dependințe în folosință exclusivă.				
4.	Total I (rândurile 1+2+3)				
5.	Reducere 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața loc. a camerelor situate la subsol și mansarde situate direct pe acoperiș.				
6.	Reducere 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața loc. A locuințelor lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai una dintre ele.				
7.	Reducere 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața utilă a locuințelor construite din materiale inferioare: paianță, chirpici, lemn.				
8.	Total II (rândul 4-rândurile 5+6+7)				
9.	Curte și grădină aferente (cota parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal).				
10.	Total III (rândurile 8+9)				
11.	Majorare conform Art.27 alin.2 din Ordonanța de urgență nr.40/1999				
12.	Total chirie				
13.	Nivelul maxim al chiriei pentru locuințele prevăzute la Art.26 din ordonanță, nu poate depăși 25% din venitul net lunar pe familie în cazul în care venitul mediu net lunar pe membru de familie nu depășește salariul mediu net lunar pe economie.				
II.	Total chirie x coeficient zonă				
III	Chirie stabilită lei				

ANEXA Nr.3 Parte integrantă a contractului de închiriere înregistrat la nr. _____

PROCES VERBAL
DE PREDARE-PRIMIRE A LOCUINȚEI DIN
Municipiul Craiova, Str. _____, nr. ____, bloc _____, scara ____, ap. ____.

Azi ____/____/____, se încheie prezentul proces-verbal de predare/primire a locuinței între Primăria Municipiului Craiova în calitate de **proprietar** prin reprezentantul său _____ și D-l/D-na _____ cu domiciliul în _____ care primește în folosință locuința proprietatea **Municipiului Craiova** situată în Craiova, Str. _____ Nr. ____, Bl. _____ Sc. _____, Ap. _____.

Inventarul și starea în care se primește locuința, sunt următoarele:

- a. peretii, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc.) _____
- b. ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, druckerele, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile etc.) _____
- c. instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, tablouri electrice, globurile, calendarele, etc.) _____
- d. instalația de încălzire (radiatoarele, convectoare, conducte aparente, sobe, centrală termică proprie, etc.) _____
- e. instalația sanitară (cazan, baie, cadă, dușuri, scaune și capace WC, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătării, robinete, etc.) _____
- f. alte neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, sobe de gătit, etc.) _____
- g. Index gaze: _____; Index electricitate: _____; Apometre baie (Cald/Rece): _____/_____; Apometre bucătărie (Cald/Rece): _____/_____;
- Alte mențiuni: _____

Acest proces verbal s-a întocmit astăzi ____/____/____ în dublu exemplar, din care unul a fost predat **D-lui/D-nei** _____.

AM PREDAT,
Reprezentant Primăria Craiova

AM PRIMIT



Direcția Fond Locativ și Control Asociații de Proprietari
Serviciul Administrare Locuințe și Fond Locativ
Nr.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE **pentru suprafețe cu destinația de locuință**

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1 Prezentul contract de închiriere se încheie între:

a) Municipiul Craiova

cu sediul în Craiova, Str. A.I. Cuza, Nr.7, reprezentat prin Primar în temeiul art.154 alin.(6) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de locator și

b) _____

cu domiciliul în _____, CNP _____, în calitate de locatar (chiriaș).

În temeiul Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Codului Civil, **H.C.L. nr. _____ (referitoare la aprobarea listei de priorități), H.C.L. nr. _____ (referitoare la aprobarea repartizării locuinței), H.C.L. nr. _____ (referitoare la aprobarea contractului cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință) și a repartiției nr. _____ din _____, a intervenit prezentul contract.**

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERII, PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art.2 (1) Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea locuinței situată în Craiova Strada _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____ proprietatea publică a Municipiului Craiova, compusă din _____ camere și dependințe.

(2) Suprafața utilă ce se închiriază este de _____ mp, fiind prevăzută în Anexa nr.1 la prezentul contract.

(3) Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de titular și membrii săi de familie care au primit repartitie pentru locuință, prevăzuți în Anexa nr.1 la prezentul contract.

(4) Locuința descrisă la alin.(1) se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire încheiat între locator și locatar conform **Anexei 3 la prezentul contract**.

Art.3 (1) Chiria lunară pentru suprafața utilă este de _____ lei, conform Anexei nr.2 la prezentul contract - Fișa de calcul a chiriei.

(2) Chiria se datorează începând cu data de _____ când s-a întocmit procesul verbal de predare - primire a locuinței și se achită trimestrial, la casieriile Direcției Impozite și Taxe **sau în contul RO 23TREZ29121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Craiova CUI 4417214, cel mai târziu până în ultima zi lucrătoare a trimestrului.**

(3) Chiria se va modifica ori de câte ori prin acte normative se prevede acest lucru. Modificarea cuantumului chiriei este unilaterală și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează.

Art.4 Neplata în termen a chiriei stabilită în contract atrage o **penalizare de 0,1%** asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia la care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

CAPITOLUL III. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.5 Termenul închirierii este de **5 ani**, cu începere de la _____ **până la** _____.

Art.6 La expirarea termenului prevăzut la art.5, contractul poate fi prelungit cu acordul părților.

CAPITOLUL IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.7 Obligațiile locatorului:

- a) să predea locatarului locuința în stare normală de utilizare, dotată cu echipamentele menționate în procesul verbal de predare – primire în stare bună de funcționare;
- b) să mențină locuința în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii;
- c) să asigure folosința locuinței închiriate pe toată durata contractului, garantând pe locatar contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului;
- d) locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului.

Art.8 Obligațiile locatarului:

- a) să achite cheltuielile cu titlu de chirie în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- b) să achite lunar la asociația de locatari/proprietari cheltuielile de întreținere care rezultă din folosința exclusivă a locuinței pe toată durata contractului;
- c) **să achite taxa specială de salubritate stabilită prin hotărâre a Consiliului Local privind taxele și impozitele în Municipiul Craiova;**
- d) să contribuie la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum și la orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina sa;
- e) să folosească locuința închiriată potrivit destinației rezultate din prezentul contract;
- f) să efectueze reparațiile locative a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului;

g) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor componente ale instalațiilor din spațiile de folosință exclusivă;

h) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate ca urmare a utilizării necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, cu excepția cazului în care deteriorarea se datorează vechimii, defectiunilor, viciilor de execuție, unei întâmplări neprevăzute, forței majore; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcție, instalațiile, obiectele și dotările aferente;

i) să asigure curățenia și igienizarea locuinței, pe toată durata contractului de închiriere;

j) să nu transforme spațiile și echipamentele închiriate fără acordul scris al locatorului; acesta din urmă poate pretinde locatarului, la părăsirea locuinței, să readucă spațiile în starea inițială sau să păstreze transformările efectuate fără ca respectivul locatar să poată avea pretenții la despăgubiri pentru cheltuielile efectuate; locatorul are totuși dreptul să ceară readucerea imediată a spațiilor în starea inițială pe cheltuiala locatarului atunci când transformările amenință buna funcționare a echipamentelor sau siguranța clădirii;

k) să răspundă pentru degradările și pierderile survenite pe parcursul contractului în spațiile de a căror folosință exclusivă beneficiază, cu excepția cazului în care dovedește că acestea s-au produs din cauză de forță majoră sau din vina unei terțe persoane pe care nu el a introdus-o în locuință;

l) să notifice locatorului, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror alte cheltuieli, necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă;

m) să încheie contracte cu fiecare furnizor de utilități și să suporte cheltuielile aferente;

n) să nu subînchirieze sau să cedeze contractul de închiriere altor persoane;

o) să permită verificarea locuinței de către locator la intervale de timp rezonabile;

p) să predea locatorului la încetarea, din orice cauză a contractului de închiriere, locuința în stare de folosință și curățenie precum și obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;

q) să respecte prevederile contractuale;

r) să comunice proprietarului în termen de 30 de zile orice modificare produsă în venitul net al familiei sale.

CAPITOLUL V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.9 Drepturile locatorului:

- a) să pastreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii, locatorul neputând fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al acestuia;
- b) să solicite locatarului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatorului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;
- c) să accepte sau să respingă propunerile avansate de chiriaș de modificare a imobilului închiriat prin prezentul contract, în prealabil sau ori de câte ori este necesar;
- d) să viziteze imobilul ori de câte ori este nevoie cu anunțarea în prealabil a chiriașului și în prezența acestuia;
- e) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale chiriașului.

Art.10 Drepturile locatarului:

- a) să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derulării contractului;

- b) să facă îmbunătățirile necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia și doar cu acordul proprietarului;
- c) să efectueze lucrările majore de reparații ce se impun în cazul în care proprietarul, deși notificat, nu ia de îndată măsurile necesare pentru remedierea defecțiunilor; în cazurile urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea proprietarului putând fi făcută după începerea reparațiilor;
- d) locatarul are drept de preferință la încheierea unui nou contract; însă acest drept nu operează în cazul în care chiriașul nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare;
- e) **locatarul are drept de preferință la vânzarea locuinței.**

CAPITOLUL VI. PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.11 În cazul în care nici una din părți nu-și va manifesta voința cu privire la încetarea contractului până la data încheierii perioadei contractuale, contractul de închiriere ajuns la termen se prelungește expres sau după caz, tacit.

Art.12 **Prelungirea expresă a contractului se face în scris între părți, succesiv, cu cel mult 3 luna înainte de expirarea termenului, pe o durată de 1 an de zile.**

Art.13 Documentele justificative care însoțesc cererea de prelungire a duratei contractului de închiriere, sunt următoarele:

a) **adeverința eliberată de asociația de proprietari/locatari din care să rezulte achitarea la zi a cheltuielilor de întreținere;**

b) **declarație notarială pentru titular, soț/soție și membrii majori înscrși în contractul de închiriere** cu următorul conținut: „Nu dețin în proprietate o locuință, inclusiv casă de vacanță, nu am înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990, nu am beneficiat și/sau nu beneficiaz de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe, nu dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat”.

Art.14 (1) Se consideră prelungire tacită, dacă nici una dintre părți nu comunică celeilalte, cu cel mult 3 luni înainte de termenul de scadență prevăzut la art.6, prin scrisoare recomandată, faptul că nu intenționează să prelungească prezentul contract.

(2) În cazul prelungirii tacite, durata contractului prelungit este până la data depunerii de către titular a documentelor necesare prelungirii exprese, cu excepția cazului în care există acțiune pe rolul instanțelor pentru atribuirea beneficiului contractului de închiriere/ acțiune în pretenții.

Art.15 În cazul în care părțile nu convin asupra prelungirii contractului de închiriere, contractul încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

CAPITOLUL VII. REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.16 Prezentul contract poate fi reziliat înainte de termenul pentru care s-a încheiat, astfel:

1. la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile **într-un termen de minim 60 de zile;**
2. la cererea locatorului atunci când:
 - a) locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni;
 - b) locatarul nu a achitat cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari pe o perioadă de cel puțin 3 luni;

c) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

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

e) titularul și/sau membrii de familie menționați în contract dețin ori au deținut în proprietate o locuință inclusiv casă de vacanță sau au calitatea de chiriaș la o altă locuință din fondul de stat;

f) schimbă destinația spațiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinței și clădirii;

g) locatarul nu a respectat clauzele contractuale.

Art.17 Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute la art.16 punctul 2, locatorul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată în vederea rezilierii prezentului contract de închiriere.

Art.18 (1) Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești definitive și locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract și a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

(2) Hotărârea judecătorească de evacuare precum și încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu chiriașul.

CAPITOLUL VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.19 Prezentul contract poate înceta în următoarele situații:

a) prin acordul ambelor părți;

b) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, cu excepțiile prevăzute de prezentul contract;

c) prin denunțarea unilaterală de către locatar, la orice moment, prin notificare scrisă cu cel puțin 60 de zile anterior datei dorite pentru încetare;

d) prin reziliere, pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor ce decurg din prezentul contract sau săvârșirea de către chiriaș a unor fapte culpabile;

e) decesul sau părăsirea locuinței de către chiriaș;

f) ca urmare a desființării dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat.

CAPITOLUL IX. TRANSFERUL FOLOSINȚEI LOCUINȚEI

Art.20 În caz de deces sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia, preia drepturile și obligațiile titularului de contract dacă a fost menționat/ă în contract și dacă a locuit împreună cu chiriașul.

Art.21 Se consideră părăsire definitivă a locuinței absența continuă pentru o perioadă mai mare de 30 zile care nu a fost notificată locatorului de către persoana în cauză, cu excepția detasării/transferării în interes de serviciu, efectuării de intervenții/tratamente medicale de specialitate sau studii de specialitate la institutii de învățământ situate în alte localități din țară sau străinătate etc.

Art.22 (1) Dacă persoana prevăzută la art.20 nu se subroga în drepturile titularului contractului de închiriere, descendenții și ascendenții preiau drepturile și obligațiile incluse în contractul de închiriere, dacă aceștia erau menționați în contract și dacă locuiau împreună cu titularul contractului.

(2) Descendenții (copii, nepoti etc.) și ascendenții (părinți, bunici etc.) pot fi înscrși motivat în contractul de închiriere, la solicitarea expresă a titularului contractului numai cu condiția îndeplinirii de către aceștia a criteriilor restrictive prevăzute de lege (nedeținerea unei locuințe în proprietate, neînstrainarea unei locuințe).

(3) În cazul minorilor și a celor lipsiți de discernământ, care nu au reprezentant legal, instanța de tutelă va dispune asistarea la încheierea, modificarea sau încetarea contractului de închiriere, după caz.

(4) Persoanele prevăzute la alin.1 care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul chiriașului decedat/care a părăsit locuința. În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen 30 zile de la data înregistrării decesului chiriașului/părăsirii locuinței, desemnarea se face de către locator.

Art.23 (1) Dacă în termen de 30 zile de la data la care au avut cunoștință de decesul survenit sau de la părăsirea domiciliului, persoanele prevăzute la art.20 și art.22 nu declară că doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit art.20 și art.22, contractul de închiriere încetează în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului titularului contractului sau de la data părăsirii domiciliului de către acesta.

Art.24 (1) În caz de divorț, dacă soții nu au convenit altfel, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

(2) În cazul în care instanța lasă în sarcina locatorului împărțirea contractului de închiriere, continuarea locațiunii se va face cu soțul care are mai multă nevoie de locuință sau este mai îndreptățit (de exemplu, în urma divorțului i s-au dat în îngrijire copii, nu este vinovat de divorț, nu are rude care să-i asigure locuirea etc.).

CAPITOLUL X. FORȚA MAJORĂ

Art.25 Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/și executarea obligației respective a fost cauzată de forța majoră așa cum este definită de lege.

Art.26 Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

Art.27 Dacă în termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

CAPITOLUL XI. CLAUZE FINALE

Art.28 Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței locuinței sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a locuinței ce face obiectul prezentului contract, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art.29 Este interzisă ocuparea sub orice pretext a spațiilor cu destinația de adăpost antiaerian din subsolul blocului, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art.30 (1) În accepțiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa/sediul prevazut in partea introductiva a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face prin poștă, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

Art.31 În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

Art.32 Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art.33 Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

Art.34 Prezentul contract, împreună cu Anexele 1 - 3 care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

Art.35 Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____ în 2 exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte.

LOCATOR
MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMAR,

LOCATAR
CHIRIAȘ,

Viză Control Financiar Preventiv,

DIRECTOR EX. F.L.C.A.P

ȘEF SERVICIU,

Întocmit,

Avizat pentru legalitate,

Datele dumneavoastra personale sunt prelucrate de Primăria municipiului Craiova, conform prevederilor Regulamentului (UE)216/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale

DIRECTOR EXECUTIV,
Adriana Cîmpeanu

ANEXA Nr.1 Parte integrantă a contractului de închiriere înregistrat la nr. _____

FIȘA SUPRAFEȚEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN

municipiul CRAIOVA, Strada _____, bl.____, sc.____1, ap.____ a) încălzirea b)
_____, apa curentă c) _____, canalizare d) _____, inst. electrică e) _____,
construite din materiale inferioare f)_____.

Date privind locuința închiriată

Nr. Crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața [m ²]	În folosință	
			Exclusivă	Comună
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				

Titularul contractului și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta h)

Nr.	Numele și prenumele	Calitatea i)	CNP
1.			

2.			
3.			
4.			

LOCATOR,_____

LOCATAR,_____

a)Subsol, etaj, mansardă, alte niveluri; b) centrală, sobe cu gaze, alte mijloace de încălzire; c) în locuință, în clădire, în curte, în stradă; d) Idem c); e) Da sau Nu; f) Da sau Nu; g) cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, vestibul, cămară, WC, debara, antreu, tindă, culoar, boxă magazie, șură, etc. h) se trec membrii familiei; i) soț, soție, fiu, fiică și părinții soților întreținuți de aceștia (tată, mamă, socru, soacră).

ANEXA Nr.2 Parte integrantă a contractului de închiriere înregistrat la nr. _____

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de locatarul _____

Nr. crt	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața [m ²]	Zona	Tarif [lei/m ²]	Valoare [lei]
I.	Suprafața utilă la tariful de bază				
1.	Suprafața locuibilă				
2.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicinetă, antreu, tindă, coridor, marchiză)				
3.	Alte dependințe: terasă acoperită, logia, boxă, pivniță, beciuri, spălătorie, uscătorie și alte dependințe în folosință exclusivă.				
4.	Total I (rândurile 1+2+3)				
5.	Reducere 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața loc. a camerelor situate la subsol și mansarde situate direct pe acoperiș.				
6.	Reducere 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața loc. A locuințelor lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai una dintre ele.				
7.	Reducere 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața utilă a locuințelor construite din materiale inferioare: paianță, chirpici, lemn.				
8.	Total II (rândul 4-rândurile 5+6+7)				
9.	Curte și grădină aferente (cota parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal).				
10.	Total III (rândurile 8+9)				
11.	Majorare conform Art.27 alin.2 din Ordonanța de urgență nr.40/1999				
12.	Total chirie				
13.	Nivelul maxim al chiriei pentru locuințele prevăzute la Art.26 din ordonanță, nu poate depăși 25% din venitul net lunar pe familie în cazul în care venitul mediu net lunar pe membru de familie nu depășește salariul mediu net lunar pe economie.				
II.	Total chirie x coeficient zonă				
III	Chirie stabilită lei				

ANEXA Nr.3 Parte integrantă a contractului de închiriere înregistrat la nr. _____

PROCES VERBAL
DE PREDARE-PRIMIRE A LOCUINȚEI DIN
Municipiul Craiova, Str. _____, nr. ____, bloc _____, scara ____, ap. ____.

Azi ____/____/_____, se încheie prezentul proces-verbal de predare/primire a locuinței între Primăria Municipiului Craiova în calitate de **proprietar** prin reprezentantul său _____ și D-l/D-na _____ cu domiciliul în _____ care primește în folosință locuința proprietatea **Municipiului Craiova** situată în Craiova, Str. _____ Nr. ____, Bl. _____ Sc. _____, Ap. _____.

Inventarul și starea în care se primește locuința, sunt următoarele:

- a. peretii, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc.) _____
- b. ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, druckerele, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile etc.) _____
- c. instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, tablouri electrice, globurile, calendarele, etc.) _____
- d. instalația de încălzire (radiatoarele, convectoare, conducte aparente, sobe, centrală termică proprie, etc.) _____
- e. instalația sanitară (cazan, baie, cadă, dușuri, scaune și capace WC, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătării, robinete, etc.) _____
- f. alte neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, sobe de gătit, etc.) _____
- g. Index gaze: _____; Index electricitate: _____; Apometre baie (Cald/Rece): _____/_____; Apometre bucătărie (Cald/Rece): _____/_____;
- Alte mențiuni: _____

Acest proces verbal s-a întocmit astăzi ____/____/_____ în dublu exemplar, din care unul a fost predat **D-lui/D-nei** _____.

AM PREDAT,
Reprezentant Primăria Craiova

AM PRIMIT



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. A.I.Cuza, nr. 7
Craiova, 200585
Tel.: 40251/416235
Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



Direcția Fond Locativ și
Control Asociații de Proprietari
Serviciul Administrare Locuințe și Fond Locativ
Nr.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețe cu destinația de locuințe destinate tinerilor

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1 Prezentul contract de închiriere se încheie între:

a) MUNICIPIUL CRAIOVA

prin Primar, în calitate de reprezentant în temeiul art.154 alin.(6) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu sediul în Craiova, Str. A.I. Cuza, Nr.7, în calitate de locator și

b) _____

cu domiciliul în _____, CNP _____, în calitate de locatar (chiriaș).

În temeiul Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare, Codului Civil, H.C.L. nr. _____ (referitoare la aprobarea listei de priorități), H.C.L. nr. _____ (referitoare la aprobarea repartizării locuinței), H.C.L. nr. _____ (referitoare la aprobarea contractului cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință) și a repartiției nr. _____ din _____, a intervenit prezentul contract.

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERII, PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art.2 (1) Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea locuinței ANL situată în Craiova Str. Potelu nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____ proprietatea privată a Statului Român și aflată în administrarea Municipiului Craiova, compusă din _____ camere și dependințe, cu suprafața construită de _____ mp și suprafața utilă de _____ mp.

(2) Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de titular și membrii săi de familie care au primit repartiție pentru locuință, prevăzuți în Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezentul contract.

(3) Locuința descrisă la alin.(1) se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire încheiat între locator și locatar conform Anexei 3 la prezentul contract.

Art.3 (1) Chiria lunară pentru suprafața construită desfășurată este de _____ lei și este calculată conform Anexei 2 la prezentul contract - Fișa de calcul a chiriei, în baza Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr.962/2001, cu modificările și completările ulterioare și H.C.L. nr. _____.

(2) Sumele obținute din recuperarea investiției din cuantumul chiriei, respectiv _____ lei, se virează în termen de maximum 30 zile de la scadența acesteia, de către autoritatea publică locală, în contul Agenției Naționale pentru Locuințe deschis în acest sens la Trezoreria Statului și se deduc din valoarea de vânzare a locuinței în situația în care aceasta este mai mică decât valoarea de inventar.

(3) Chiria lunară, aferentă locuinței închiriate este stabilită conform fișei de calcul din Anexa 2, care face parte integrantă din prezentul contract, calculată în conformitate cu prevederile legale în vigoare la data încheierii contractului de închiriere.

(4) Chiria se datorează începând cu data de _____ când s-a întocmit procesul verbal de predare - primire a locuinței și se achită trimestrial, la casieriile Direcției Impozite și Taxe sau în contul RO 23TREZ29121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Craiova CUI 4417214, cel mai târziu până în ultima zi lucrătoare a trimestrului.

(5) Cuanumul chiriei se actualizează anual cu rata inflației, în termen de 30 de zile de la data publicării acesteia de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior. Pentru actualizarea anuală a cuantumului chiriei, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an, titularul contractului de închiriere are obligația să transmită administratorului locuinței, documente din care să rezulte veniturile nete pe membru de familie realizate în ultimele 12 luni. În situația neprezentării acestor documente în termenul stabilit, chiria se calculează fără a se aplica coeficientul de ponderare referitor la venituri.

(6) Chiria se va recalcula la împlinirea de către titularul contractului de închiriere a vârstei de 35 de ani, conform prevederilor art.8 alin.7 lit.c și alin.11 coroborate cu prevederile art.8 alin.9¹ din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(7) Cuanumul chiriei va putea fi modificat de către părți, prin act adițional la prezentul contract și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează.

Art.4 Neplata în termen a chiriei stabilită în contract atrage o penalizare de 0,05 % asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia la care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

CAPITOLUL III. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.5 Termenul închirierii este de 5 ani, cu începere de la data de _____ până la data de _____.

Art.6 La expirarea termenului prevăzut la art.5, contractul poate fi prelungit cu acordul părților, succesiv, pe perioade de câte cinci ani.

CAPITOLUL IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.7 Obligațiile locatorului:

- 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 funcționalitatea clădirii pe toată durata închirierii locuinței;

c) să asigure folosința locuinței închiriate pe toată durata contractului, garantând pe locatar contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului;

d) locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării locuinței;

e) să-și dea acordul în condițiile legii pentru:

- îmbunătățirile care se aduc locuințelor la solicitarea chirieșului;

- ieșiri din indiviziune, alipiri, dezlipiri care nu aduc atingere proprietății publice/private a statului;

- înscrierea mențiunilor în extrasul de carte funciară;

f) să verifice, ori de câte ori se impune, bunul închiriat, precum și dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat prezentul contract.

Art.8 Obligațiile locatarului:

a) să achite cheltuielile cu titlu de chirie în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;

b) să achite la scadență cotele de contribuție la cheltuielile asociației de chirieși;

c) să achite taxa specială de salubritate stabilită prin hotărâre a Consiliului Local privind taxele și impozitele în Municipiul Craiova;

d) să folosească locuința închiriată potrivit destinației rezultate din prezentul contract;

e) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;

f) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate ca urmare a utilizării necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, cu excepția cazului în care deteriorarea se datorează vechimii, defectiunilor, viciilor de execuție, unei întâmplări neprevăzute, forței majore; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcție, instalațiile, obiectele și dotările aferente;

g) să asigure curățenia și igienizarea locuinței, pe toată durata contractului de închiriere;

h) să nu transforme spațiile și echipamentele închiriate fără acordul scris al locatorului; acesta din urmă poate pretinde locatarului, la părăsirea locuinței, să readucă spațiile în starea inițială sau să păstreze transformările efectuate fără ca respectivul locatar să poată avea pretenții la despăgubiri pentru cheltuielile efectuate; locatorul are totuși dreptul să ceară readucerea imediată a spațiilor în starea inițială pe cheltuiala locatarului atunci când transformările amenință buna funcționare a echipamentelor sau siguranța clădirii;

i) să răspundă pentru degradările și pierderile survenite pe parcursul contractului în spațiile de a căror folosință exclusivă beneficiază, cu excepția cazului în care dovedește că acestea s-au produs din cauza de forță majoră sau din vina unei terțe persoane pe care nu el a introdus-o în locuință;

j) să notifice locatorului, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror altor cheltuieli, necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă;

k) să încheie contracte cu fiecare furnizor de utilități și să suporte cheltuielile aferente;

l) să nu subînchirieze sau să cedeze contractul de închiriere altor persoane;

m) să permită accesul locatorului în locuință ori de câte ori este necesar pentru verificarea bunului închiriat;

n) să predea locatorului la încetarea, din orice cauză a contractului de închiriere, locuința în stare de folosință și curățenie precum și obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;

o) să respecte prevederile contractuale;

p) să transmită locatorului documentele cu privire la orice modificări intervenite în starea civilă, numărul persoanelor aflate în întreținere ori situația locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în

proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ- teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în municipiul Craiova.

CAPITOLUL V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.9 Drepturile locatorului:

- a) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii, locatorul neputând fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al acestuia;
- b) să solicite locatarului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatorului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;
- c) să viziteze imobilul ori de câte ori este nevoie cu anunțarea în prealabil a chiriașului și în prezența acestuia;
- d) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale chiriașului.

Art.10 Drepturile locatarului:

- a) să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derulării contractului;
- b) să facă îmbunătățirile necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia și doar cu acordul proprietarului;
- c) să efectueze lucrările majore de reparații ce se impun în cazul în care proprietarul, deși notificat, nu ia de îndată măsurile necesare pentru remedierea defecțiunilor; în cazurile urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea proprietarului putând fi făcută după începerea reparațiilor;
- d) locatarul are drept de preferință la încheierea unui nou contract; însă acest drept nu operează în cazul în care chiriașul nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare;
- e) **locatarul are drept de preferință la vânzarea locuinței.**

CAPITOLUL VI. PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.11 În cazul în care nici una din părți nu-și va manifesta voința cu privire la încetarea contractului până la data încheierii perioadei contractuale, contractul de închiriere ajuns la termen se prelungește expres sau după caz, tacit.

Art.12 **Prelungirea expresă a contractului se face în scris între părți, succesiv, cu cel mult 3 luna înainte de expirarea termenului, pe o durată de 5 ani de zile.**

Art.13 Documentele justificative care însoțesc cererea de prelungire a duratei contractului de închiriere, sunt următoarele:

a) adeverința eliberată de asociația de chiriași/prorietari din care să rezulte achitarea la zi a cotele de contribuție la cheltuielile asociației;

b) declarație notarială pentru titular, soț/soție și membrii majori înscriși în contractul de închiriere cu următorul conținut: "Nu dețin, nu am deținut o altă locuință în proprietate și/sau nu sunt beneficiarul unei alte locuințe cu chirie, proprietate de stat, proprietate a Municipiului Craiova sau a unității în care desfășor activitatea în Municipiul Craiova" (fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

Art.14 În perioada de valabilitate a contractului de închiriere sau la prelungirea contractului de închiriere, se poate realiza un schimb de locuințe, în condițiile art.8 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu asigurarea exigențelor minime prevăzute în Legea nr.114/1996,

republicată, cu modificările și completările ulterioare, în baza unei acord/convenții între chiriași, potrivit legii, pentru locuințele aflate în exploatare.

Art.15 În perioada de valabilitate a contractului de închiriere sau la prelungirea contractului de închiriere, Consiliul Local al municipiului Craiova, poate hotărâ, cu respectarea prevederilor Legii nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, schimbarea locuinței atribuite unui chirieș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie, în următoarele situații:

a) se constată că titularului contractului de închiriere i s-a modificat starea civilă și/sau numărul persoanelor aflate în întreținere;

b) la momentul repartizării locuinței nu s-au putut asigura suprafețele minimale în raport cu numărul de persoane;

c) și-a schimbat locul unde își desfășoară activitatea într-o altă unitate administrativ-teritorială; în acest caz în care se solicită schimbarea locuinței dintr-o unitate administrativ-teritorială cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie situată în altă unitate administrativ-teritorială, este necesar acordul ambelor autorități ale administrației publice care dețin locuințele în administrare.

Art.16 Schimbul de locuințe prevăzut la art.14 și schimbarea locuinței prevăzută la art.15 se pot realiza numai în cazul imobilelor aflate în exploatare și din aceeași categorie de locuințe construite de Agenția Națională pentru Locuințe, fiind exceptate locuințele noi, inclusiv în cazul imobilelor situate în unități administrativ-teritoriale diferite.

Art.17 (1) Se consideră prelungire tacită, dacă nici una dintre părți nu comunică celeilalte, cu cel mult 3 luni înainte de termenul de scadență prevăzut la art.6, prin scrisoare recomandată, faptul că nu intenționează să prelungească prezentul contract.

(2) În cazul prelungirii tacite, durata contractului prelungit este până la data depunerii de către titular a documentelor necesare prelungirii exprese, cu excepția cazului în care există acțiune pe rolul instanțelor pentru atribuirea beneficiului contractului de închiriere/ acțiune în pretenții.

Art.18 În cazul în care părțile nu convin asupra prelungirii contractului de închiriere, contractul încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

CAPITOLUL VII. REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 19 Prezentul contract poate fi reziliat înainte de termenul pentru care s-a încheiat, astfel:

1. la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minim 60 de zile;

2. la cererea locatorului atunci când:

a) locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni;

b) locatarul nu a achitat cota de contribuție la cheltuielile asociației de chiriași pe o perioadă de cel puțin 3 luni;

c) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

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

e) titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea în Municipiul Craiova, cu excepția dobândirii în proprietate a unor cote părți dintr-o locuință, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp;

f) schimbă destinația spațiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinței și clădirii;

g) locatarul nu a respectat clauzele contractuale.

Art.20 Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute la art.8, locatorul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată în vederea rezilierii prezentului contract de închiriere.

Art.21 (1) Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri definitive și locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract și a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de chiriași până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

(2) Hotărârea judecătorească de evacuare precum și încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu chiriașul.

CAPITOLUL VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.22 Prezentul contract poate înceta în următoarele situații:

- a) prin acordul ambelor părți;
- b) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, cu excepțiile prevăzute de prezentul contract;
- c) prin denunțarea unilaterală de către locatar, la orice moment, prin notificare scrisă cu cel puțin 60 de zile anterior datei dorite pentru încetare;
- d) prin reziliere, pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor ce decurg din prezentul contract sau săvârșirea de către chiriaș a unor fapte culpabile;
- e) decesul sau părăsirea locuinței de către chiriaș;
- f) ca urmare a desființării dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat.

CAPITOLUL IX. TRANSFERUL FOLOSINȚEI LOCUINȚEI

Art.23 În caz de deces sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia, preia drepturile și obligațiile titularului de contract dacă a fost menționat/a în contract și dacă a locuit împreună cu chiriașul.

Art.24 Se consideră părăsire definitivă a locuinței absența continuă pentru o perioadă mai mare de 30 zile care nu a fost notificată locatorului de către persoana în cauză, cu excepția detasării/transferării în interes de serviciu, efectuării de intervenții/tratamente medicale de specialitate sau studii de specialitate la instituții de învățământ situate în alte localități din țară sau străinătate etc.

Art.25 (1) Dacă persoana prevăzută la art.23 nu se subrogă în drepturile titularului contractului de închiriere, descendenții și ascendenții preiau drepturile și obligațiile incluse în contractul de închiriere, dacă aceștia erau menționați în contract și dacă locuiau împreună cu titularul contractului.

(2) Descendenții (copii, nepoți etc.) și ascendenții (părinți, bunici etc.) pot fi înscrși motivat în contractul de închiriere, la solicitarea expresă a titularului contractului numai cu condiția îndeplinirii de către aceștia a criteriilor restrictive prevăzute de lege (nedeținerea unei locuințe în proprietate, neînstrăinarea unei locuințe).

(3) În cazul minorilor și a celor lipsiți de discernământ, care nu au reprezentant legal, instanța de tutelă va dispune asistarea la încheierea, modificarea sau încetarea contractului de închiriere, după caz.

(4) Persoanele prevăzute la alin.1 care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul chiriașului decedat/care a părăsit locuința. În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen 30 zile de la data înregistrării decesului chiriașului/părăsirii locuinței, desemnarea se face de către locator.

Art.26 (1) Dacă în termen de 30 zile de la data la care au avut cunoștință de decesul survenit sau de la părăsirea domiciliului, persoanele prevăzute la art.23 și art.25 nu declară că doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit art.23 și art.25, contractul de închiriere încetează în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului titularului contractului sau de la data părăsirii domiciliului de către acesta.

Art.27 În caz de divorț, dacă soții nu și-au dat consimțământul privind preluarea contractului de închiriere, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

CAPITOLUL X. FORȚA MAJORĂ

Art.28 Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/și executarea obligației respective a fost cauzată de forța majoră așa cum este definită de lege.

Art.29 Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

Art.30 Dacă în termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

CAPITOLUL XI. CLAUZE FINALE

Art.31 Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței locuinței sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a locuinței ce face obiectul prezentului contract, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art.32 Este interzisă ocuparea sub orice pretext a spațiilor cu destinația de adăpost antiaerian din subsolul blocului, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art.33 (1) În acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabilă îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face prin poșta, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se considera primită de destinatar la data menționată de oficiul postal primitor pe această confirmare.

Art.34 În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

Art.35 Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional.

Art.36 Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

Art.37 Prezentul contract, împreună cu anexele 1 - 2 care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința partilor.

Art.38 Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____ în 2 exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte.

**LOCATOR - MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMAR,**

LOCATAR,

DIRECTOR EX. F.L.C.A.P., ȘEF SERVICIU,

ÎNTOCMIT,

Viza Control Financiar Preventiv,

Avizat pentru legalitate,

Datele dumneavoastra personale sunt prelucrate de Primăria municipiului Craiova, conform prevederilor Regulamentului (UE)216/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale

**DIRECTOR EXECUTIV,
Adriana Cîmpeanu**

ANEXA Nr.1 Parte integrantă a contractului de închiriere înregistrat la nr. _____

FIȘA SUPRAFEȚEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN

municipiul CRAIOVA, Strada _____, bl.____, sc.____1, ap.____ a) încălzirea b) _____, apa curentă c) _____, canalizare d) _____, inst. electrică e) _____, construite din materiale inferioare f) _____.

g) Date privind locuința închiriată

Nr. Crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața [m ²]	În folosință	
			Exclusivă	Comună
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				

Titularul contractului și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta h)

Nr.	Numele și prenumele	Calitatea i)	CNP
1.			
2.			
3.			
4.			

LOCATOR, _____

LOCATAR, _____

a)Subsol, etaj, mansardă, alte niveluri; b) centrală, sobe cu gaze, alte mijloace de încălzire; c) în locuință, în clădire, în curte, în stradă; d) Idem c); e) Da sau Nu; f) Da sau Nu; g) cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, vestibul, cămară, WC, debara, antreu, tindă, culoar, boxă magazie, șură, etc. h) se trec membrii familiei; i) soț, soție, fiu, fiică și părinții soților întreținuți de aceștia (tată, mamă, socru, soacră).

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței situate în _____ deținută de locatarul _____

Nr. crt	Denumire elemente componente pentru calculul chiriei	Valoare
0	Suprafața utilă a locuinței (mp)	
1	Suprafața construit-desfășurată corespunzătoare suprafeței utile din contract (mp) *	
2	Valoarea investiției corespunzătoare locuinței închiriate	
3	Amortizare (recuperarea investiției) $3=2: 60$ (ani)	
4	Cota lunară de amortizare $4=3/12$	
5	Cheltuieli de administrare, întreținere, reparații curente și capitale și $5 = 2 * \max 1.50\%$	
6	Cotă autorități publice (%)	
7	Valoare cotă autorități publice $7 = 2 * 6$	
8	Chirie netă anuală $8 = 3 + 5 + 7$	
8a	Chirie netă anuală $8 = 3 + 5 + 7$ actualizată	
9	Chirie lunară fără ponderare (rang loc., venituri) $9 = 8a / 12$	
10	Valoare chirie după ponderare rang localități (0.90) *** $10 = 9 * 0.90$	
11a	Veniturile nete obținute/membru familie în perioada de referință pentru calculul chiriei*****	
11b	Nivelul reducerii corespunzător veniturilor raportate la venitul corespunzător salariului minim pe economie realizat în perioada de referință (%)	
12	Valoare chirie după ponderare venituri	
13	Limita de plafonare a chiriei raportată la nivelul veniturilor (%)	
14	Media lunară a veniturilor nete obținute/membru familie în perioada de referință ***pentru calculul chiriei $14=11a/12$	
15	Limita de plafonare a chiriei raportată la nivelul veniturilor (lei) $15=14*(13/100)$	
16	Chiria lunară (lei)	
17	Recuperarea investiției corespunzătoare cuantumului efectiv al chiriei (lei)	

* - Suprafața construită pe locuință este suma suprafețelor utile ale încăperilor, logiilor, balcoanelor, precum și a cotei-părți din suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adaugă suprafața aferentă pereților interiori și exteriori ai locuinței

*** - coeficientul de ponderare pe rang este cuprins între 0.60 și 1,00, în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a – Reteaua de localități, cu modificările și completările ulterioare; Municipiul Craiova fiind municipiu de rang I, se aplică coeficientul 0,90;

*** - perioada de referință pentru calculul chiriei este _____. Venitul net corespunzător salariului minim brut pe țară garantat în plată în această perioadă este: _____: _____.

ANEXA Nr.3 Parte integrantă a contractului de închiriere înregistrat la nr. _____

PROCES VERBAL
DE PREDARE-PRIMIRE A LOCUINȚEI DIN

Municipiul Craiova, Str. _____, nr. _____, bloc _____, scara _____, ap. _____.

Azi ____/____/_____, se încheie prezentul proces-verbal de predare/primire a locuinței între Primăria Municipiului Craiova în calitate de **administrator** prin reprezentantul său _____ și D-l/D-na _____ cu domiciliul în _____ care primește în folosință locuința proprietatea **Statului Român** situată în Craiova, Str. _____ Nr. _____, Bl. _____, Sc. _____, Ap. _____.

Inventarul și starea în care se primește locuința, sunt următoarele:

- a. peretii, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc.) _____
- b. ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, druckerele, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile etc.) _____
- c. instalația electrică (prizele, intrerupătoare, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, tablouri electrice, globurile, calendarele, etc.) _____
- d. instalația de încălzire (radiatoare, convectoare, conducte aparente, sobe, centrală termică proprie, etc) _____
- e. instalația sanitară (cazan, baie, cadă, dușuri, scaune și capace WC, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătărie, robinete, etc) _____
- f. alte neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, sobe de gătit, etc.) _____
- g. Index gaze: _____; Index electricitate: _____; Apometre baie (Cald/Rece): _____/_____; Apometre bucătărie (Cald/Rece): _____/_____;
Alte mențiuni: _____

Acest proces verbal s-a întocmit astăzi ____/____/_____ în dublu exemplar, din care unul a fost predat **D-lui/D-nei** _____.

AM PREDAT,
Reprezentant Primăria Craiova

AM PRIMIT

MUNICIPIUL CRAIOVA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ

Nr. 122886/ 11.04.2025

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 106991/01.04.2025 al Direcției Fond Locativ și Control Asociații de Proprietari-Serviciul Administrare Locuințe;
- Raportul de specialitate nr. 106049/07.04.2025 al Direcției Fond Locativ și Control Asociații de Proprietari-Serviciul Administrare Locuințe;
- Legea locuinței nr.114/1996;
- H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996;
- O.U.G. nr. 74/2007 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari;
- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- HG nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Legea nr. 514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic;

AVIZĂM FAVORABIL

propunerea privind aprobarea contractului cadru de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință.

DIRECTOR EXECUTIV,

Ovidiu Mischianu

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului

Data 11.04.2025

Semnatura

ÎNTOCMIT,

consilier juridic Ana-Maria Mihaiu

Îmi asum responsabilitatea pentru realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial

Data 11.04.2025

Semnatura

**PRIMĂRIA CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

HOTĂRÂREA NR.188

privind aprobarea contractului - cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în ședința ordinară din data de 25.04.2013;

Având în vedere raportul nr. 57492/2013 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea contractului-cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.97, 99, 100, 101 și 102/2013;

În conformitate cu prevederile Legii Locuinței nr.114/1996, republicată, modificată și completată, Legii nr.152/1998, republicată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.74/2007 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, aprobată prin Legea nr.84/2008, Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, aprobată prin Legea nr.241/2001 și Codul Civil;

În temeiul art.36, alin.2, lit. d coroborat cu alin.6, lit. a, pct. 17, art.45 alin. 3, alin.61 alin.2 și art.115, alin.1, lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă contractul-cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Teodor Nicușor SAS

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Nicoleta MIULESCU



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. A.I. Cuza, Nr. 7 Tel.: 40251/4 16235
Craiova, 200585 Fax: 40251/4 11561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



Nr. _____
Data _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafete cu destinatia de locuintă

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1 Prezentul contract de închiriere se încheie între:

- a) **Municipiul Craiova**
cu sediul în Craiova, Str. A.I. Cuza, Nr. 7, reprezentat prin Primar în baza art. 62 din Legea nr. 215/2001, republicată și
- b) _____
cu domiciliul în _____, strada _____, nr. __, bl. __, sc. __, ap. __, CNP _____ posesor al B.I./C.I. seria __, nr. _____, eliberat de _____ la data de _____ în calitate de locatar(chirias) în baza Legii nr.152/1998, republicată, H.G. nr.962/2001, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 1275/2000, O.U.G. nr. 40/1999 modificată și completată prin Legea nr.241/2001, H.G. nr.310/2007, Legii nr.71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, Titlul IX Capitolul V art. 1.777-1.835 Cod Civil și a repartiției nr. _____ / _____ a intervenit prezentul contract.

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERII, PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 2 (1) Municipiul Craiova, închiriază locatarului _____ locuinta situată în Craiova, strada _____, nr. __, bl. __, sc. __, ap. ____.

(2) Suprafata utila ce se închiriază este de _____ mp, fiind prevăzută în Anexa nr. 1 la prezentul contract.

(3) Locuinta care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de locatar și membrii săi de familie care au primit repartitie pentru locuinta, prevăzuti în Anexa nr.1 la prezentul contract.

(4) Locuinta se predă conform procesului verbal de predare-primire încheiat între locator și locatar.

Art. 3 (1) Chiria lunară pentru suprafata utilă este de _____ lei, conform Anexei 2 la prezentul contract - Fisa de calcul a chiriei.

(2) Chiria se datorează începând cu data de ____/____/____ când se întocmeste procesul verbal de predare - primire a locuintei și se achită trimestrial în numerar la sediul Primăriei Municipiului Craiova - Direcția Impozite și Taxe din Craiova, Calea București, nr.51C, cel mai târziu până în ultima zi lucrătoare a trimestrului.

(3) Chiria se va modifica ori de câte ori prin acte normative se prevede acest lucru. Modificarea cuantumului chiriei este unilaterală și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează.

Art. 4 Neplata în termen a chiriei stabilită în contract atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia la care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

Art.5 Nivelul maxim al chiriei nu poate depăși 10% din venitul net lunar calculat pe ultimele 12 luni pe familie. (pentru locuințele sociale)

CAPITOLUL III. DURATA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Art. 6 Termenul închirierii este de 5 ani, cu începere de la __/__/__, până la __/__/__.

Art. 7 La expirarea termenului prevazut la art.6, contractul poate fi prelungit cu acordul partilor.

CAPITOLUL IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 8 Obligațiile locatarului:

- a) să predea locatarului locuința în stare normală de utilizare, dotata cu echipamentele menționate în procesul verbal de predare – primire în stare buna de functionare;
- b) să mențină locuința în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii;
- c) să asigure folosința locuinței închiriate pe toata durata contractului, garantand pe locatar contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului;
- d) locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului.

Art. 9 Obligațiile locatarului:

- a) să achite cheltuielile cu titlu de chirie în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- b) să achite lunar la asociația de locatari/proprietari cheltuielile de întreținere care rezulta din folosința exclusivă a locuinței pe toata durata contractului;
- c) să contribuie la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curățarea partilor și instalațiilor de folosința comună, precum și la orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina sa;
- d) să folosească locuința închiriată potrivit destinației rezultate din prezentul contract;
- e) să efectueze reparațiile locative a caror necesitate rezulta din folosința obișnuită a bunului;
- f) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor componente ale instalațiilor din spațiile de folosință exclusivă;
- g) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate ca urmare a utilizării necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, cu excepția cazului în care deteriorarea se datorează vechimii, defectiunilor, viciilor de execuție, unei întâmplări neprevăzute, forței majore; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcție, instalațiile, obiectele și dotările aferente;
- h) să asigure curățenia și igienizarea locuinței, pe toată durata contractului de închiriere;
- i) să nu transforme spațiile și echipamentele închiriate fără acordul scris al locatarului; acesta din urmă poate pretinde locatarului, la parasirea locuinței, să readucă spațiile în starea inițială sau să pastreze transformările efectuate fără ca respectivul locatar să poată avea pretenții la despăgubiri pentru cheltuielile efectuate; locatorul are totuși dreptul să ceară readucerea imediată a spațiilor în starea inițială pe cheltuiala locatarului atunci când transformările amenință buna funcționare a echipamentelor sau siguranța clădirii;

j) să răspundă pentru degradările și pierderile survenite pe parcursul contractului în spațiile de a căror folosință exclusivă beneficiază, cu excepția cazului în care dovedește că acestea s-au produs din cauza de forță majoră sau din vina unei terțe persoane pe care nu el a introdus-o în locuință;

k) să notifice locatarului, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror alte cheltuieli, necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă;

l) să încheie contracte cu fiecare furnizor de utilități și să suporte cheltuielile aferente;

m) să nu subînchirieze sau să cedeze contractul de închiriere altor persoane;

n) să permită verificarea locuinței de către locator la intervale de timp rezonabile;

o) să predea locatarului la încetarea, din orice cauză a contractului de închiriere, locuința în stare de folosință și curățenie precum și obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;

p) să respecte prevederile contractuale;

q) să comunice proprietarului în termen de 30 de zile orice modificare produsă în venitul net al familiei sale. (pentru locuințele sociale)

CAPITOLUL V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.10 Drepturile locatarului:

a) să pastreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii, locatarul neputând fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al acestuia;

b) să solicite locatarului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatarului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;

c) să accepte sau să respingă propunerile avansate de chirias de modificare a imobilului închiriat prin prezentul contract, în prealabil, sau ori de câte ori este necesar;

d) să viziteze imobilul ori de câte ori este nevoie cu anunțarea în prealabil a chirieșului și în prezența acestuia;

e) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale chirieșului.

Art.11 Drepturile locatarului:

a) să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derulării contractului;

b) să facă îmbunătățirile necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia și doar cu acordul proprietarului;

c) să efectueze lucrările majore de reparații ce se impun în cazul în care proprietarul, deși notificat, nu ia de îndată măsurile necesare pentru remedierea defectiunilor; în cazurile urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea proprietarului putând fi făcută după începerea reparațiilor;

d) locatarul are drept de preferință la încheierea unui nou contract; însă acest drept nu operează în cazul în care chirieșul nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare;

e) locatarul are drept de preferință la vânzarea locuinței.

CAPITOLUL VI. PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.12 In cazul in care nici una din parti nu-si va manifesta vointa cu privire la incetarea contractului pana la data incheierii perioadei contractuale, contractul de inchiriere ajuns la termen se prelungeste expres sau dupa caz, tacit.

Art.13 Prelungirea expresa a contractului se face in scris intre parti, succesiv, cu cel mult 1 luna inainte de expirarea termenului, pe o durata de 1 an de zile de la data expirarii.

Art.14 *Prelungirea expresa a contractului se face in scris intre parti, succesiv, cu cel mult 1 luna inainte de expirarea termenului, pe o durata de 1 an de zile de la data expirarii, in urmatoarele conditii:*

- a) *prin recalcularea chiriei in conditiile Legii nr.152/1998, republicata, pentru titularii de contract care au implinit varsta de 35 ani, conform Anexei 2 la prezentul contract;*
- b) *prin pastrarea conditiilor contractuale initiale referitoare la cuantumul chiriei, pentru titularii de contract care nu au implinit varsta de 35 ani. (pentru locuintele ANL)*

Art.15 Documentele justificative care insotesc cererea de prelungire a duratei contractului de inchiriere, sunt urmatoarele:

- a) *certificat fiscal eliberat de Primăria Municipiului Craiova - Directia Impozite si Taxe cu sediul în Calea Bucuresti, nr.51C, din care sa rezulte achitarea la zi a cheltuielilor cu titlu de chirie;*

- b) *adeverinta eliberata de asociatia de proprietari/locatari din care sa rezulte achitarea la zi a cheltuielilor de intretinere;*

- c) *declaratie notariala pentru titular, sot/sotie si membrii majori inscrisi in contractul de inchiriere din care sa rezulte ca nu dețin, nu au deținut o locuință sau casă de vacanță în proprietate și nu au calitatea de chirias la o altă locuință din fondul de stat;*

- d) *acte doveditoare privind veniturile realizate pe ultimele 12 luni pentru titular și membri majori menționați în contract. (pentru locuințele sociale)*

Art.16 (1) Se considera prelungire tacita, daca nici una dintre parti nu comunica celeilalte, cu cel putin 1 luna inainte de termenul de scadenta prevazut la art.6, prin scrisoare recomandata, faptul ca nu intentioneaza sa prelungeasca prezentul contract.

(2) In cazul prelungirii tacite, durata contractului prelungit este pana la data depunerii de catre titular a documentelor necesare prelungirii exprese, dar nu mai mult de 1 an cu exceptia cazului in care exista actiune pe rolul instantelor pentru atribuirea beneficiului contractului de inchiriere/ actiune in pretenții.

Art.17 In cazul in care partile nu convin asupra prelungirii contractului de inchiriere, contractul inceteaza de drept la expirarea termenului convenit de parti, fara a fi necesara o instiintare prealabila.

CAPITOLUL VII. REZILIEREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Art. 18 Prezentul contract poate fi reziliat inainte de termenul pentru care s-a incheiat, astfel:

1. la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minim 30 de zile;
2. la cererea locatorului atunci când:

- a) locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni;

- b) *in cazul in care venitul net lunar pe familie, realizat in 2 ani fiscali consecutivi, depasesete cu peste 20% nivelul venitului prevazut de lege care indreptateste la inchirierea unei locuinte sociale, iar locatarul nu a achitat valoarea nominala a chiriei in termen de 90 de zile de la comunicare; (pentru locuintele sociale)*

- c) locatarul nu a achitat cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari pe o perioadă de cel puțin 3 luni;

d) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

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

f) titularul și/sau membrii de familie menționați în contract dețin ori au deținut în proprietate o locuință inclusiv casă de vacanță sau au calitatea de chiriaș la o altă locuință din fondul de stat;

g) schimbă destinația spațiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinței și clădirii;

h) locatarul nu a respectat clauzele contractuale.

Art. 19 Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute la art.18 punctul 2, locatorul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată în vederea rezilierii prezentului contract de închiriere.

Art. 20 (1) Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract și a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

(2) Hotărârea judecătorească de evacuare precum și încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu chiriașul.

CAPITOLUL VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Art. 21 Prezentul contract poate înceta în următoarele situații :

a) prin acordul ambelor părți;

b) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, cu excepțiile prevăzute de prezentul contract;

c) prin denunțarea unilaterală de către locatar, la orice moment, prin notificare scrisă cu cel puțin 60 de zile anterior datei dorite pentru încetare;

d) prin reziliere, pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor ce decurg din prezentul contract sau săvârșirea de către chiriaș a unor fapte culpabile;

e) decesul sau parasirea locuinței de către chiriaș ;

f) ca urmare a desființării dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat.

CAPITOLUL IX. TRANSFERUL FOLOSINTEI LOCUINTEI

Art. 22 În caz de deces sau parasire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia, preia drepturile și obligațiile titularului de contract dacă a fost menționat/a în contract și dacă a locuit împreună cu chiriașul.

Art. 23 Se considera parasire definitivă a locuinței absența continuă pentru o perioadă mai mare de 30 zile care nu a fost notificată locatorului de către persoana în cauză, cu excepția detasării/transferării în interes de serviciu, efectuării de intervenții/tratamente medicale de specialitate sau studii de specialitate la instituții de învățământ situate în alte localități din țară sau străinătate etc.

Art. 24 (1) Dacă persoana prevăzută la art.22 nu se subroga în drepturile titularului contractului de închiriere, descendenții și ascendenții preiau drepturile și obligațiile incluse în contractul de închiriere, dacă aceștia erau menționați în contract și dacă locuiau împreună cu titularul contractului.

(2) Descendenții (copii, nepoti etc.) și ascendenții (părinți, bunici etc.) pot fi înscrși motivat în contractul de închiriere, la solicitarea expresă a titularului contractului numai cu condiția îndeplinirii de către aceștia a criteriilor restrictive prevăzute de lege (nedetinerrea unei locuințe în proprietate, neînstrăinarea unei locuințe).

(3) În cazul minorilor și a celor lipsiți de discernământ, care nu au reprezentant legal, instanța de tutelă va dispune asistarea la încheierea, modificarea sau încetarea contractului de închiriere, după caz.

(4) Persoanele prevăzute la alin.1 care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul chirasului decedat/care a parasit locuința. În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen 30 zile de la data înregistrării decesului chirasului/parasirii locuinței, desemnarea se face de către locator.

Art. 25 (1) Dacă în termen de 30 zile de la data la care au avut cunoștința de decesul survenit sau de la parasirea domiciliului, persoanele prevăzute la art.22 și art.24 nu declară că doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit art.22 și art.24, contractul de închiriere încetează în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului titularului contractului sau de la data parasirii domiciliului de către acesta.

Art. 26 (1) În caz de divorț, dacă soții nu au convenit altfel, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

(2) În cazul în care instanța lasă în sarcina locatorului împărțirea contractului de închiriere, continuarea locațiunii se va face cu soțul care are mai multă nevoie de locuință sau este mai îndreptățit (de exemplu, în urma divorțului i s-au dat în îngrijire copii, nu este vinovat de divorț, nu are rude care să-i asigure locuirea etc.).

CAPITOLUL X. FORTA MAJORA

Art. 27 Nici una dintre partile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/si executarea obligației respective a fost cauzată de forta majora așa cum este definită de lege.

Art. 28 Partea care invocă forta majora este obligată să notifice celeilalte parti, în termen de 5 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

Art. 29 Dacă în termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, partile au dreptul să-și notifice încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

CAPITOLUL XI. CLAUZE FINALE

Art. 30 Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței locuinței sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a locuinței ce face obiectul prezentului contract, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art. 31 Este interzisă ocuparea sub orice pretext a spațiilor cu destinația de adăpost antiaerian din subsolul blocului, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art.32 *Locuința socială închiriată nu poate fi vândută. (pentru locuințe sociale)*

Art. 33 (1) În accepțiunea partilor contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face prin poștă, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

Art. 34 În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

Art. 35 Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 36 Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

Art. 37 Prezentul contract, împreună cu anexele 1 - 2 care fac parte integrantă din cuprinsul sau, reprezintă voința partilor.

Art. 38 Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____ în 3 exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte, iar un exemplar pentru Direcția Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Municipiului Craiova.

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMAR,

CHIRIAȘ,

Viza Control Financiar Preventiv,
Director ex. Direcția Economică,

DIRECTOR EX. D.P.,

ȘEF SERVICIU,

ÎNTOCMIT,

Avizat pentru legalitate,



ANEXA Nr.1 Parte integrantă a contractului de închiriere înregistrat la nr. _____ din data _____.

FIȘA SUPRAFETEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN

municipiul CRAIOVA, _____, nr. _____, blocul _____, scara _____, etajul _____, apartamentul _____, a) încălzirea b) _____, apa curentă c) _____, canalizare d) _____, inst. electrică e) _____, construite din materiale inferioare f) _____.

- Date privind locuința închiriată

Nr. Crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața [m ²]	În folosință	
			Exclusivă	Comună
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				

Titularul contractului și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta h)

Nr.	Numele și prenumele	Calitatea i)	Data nașterii
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			

LOCATOR, _____

LOCATAR, _____

a) Subsol, etaj, mansardă, alte niveluri; b) centrală, sobe cu gaze, alte mijloace de încălzire; c) în locuință, în clădire, în curte, în stradă; d) Idem c); e) Da sau Nu; f) Da sau Nu; g) cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, vestibul, cămară, WC, debara, antreu, tindă, culoar, boxă magazie, șură, etc. h) se trec membrii familiei; i) soț, soție, fiu, fiică, și părinții soților întreținuți de aceștia (tată, mamă, socru, soacră).

ANEXA Nr.2 Parte integrantă a contractului de închiriere înregistrat la nr. _____
din data _____.

FIȘA DE CALCUL
pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de
locatarul _____

Nr. crt	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața [m ²]	Zona	Tarif [lei/m ²]	Valoare [lei]
I.	Suprafața utilă la tariful de bază				
1.	Suprafața locuibilă				
2.	Dependențele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicinetă, antreu, tindă, coridor, marchiză)				
3.	Alte dependențe: terasă acoperită, logia, boxă, pivniță, beciuri, spălătorie, uscătorie și alte dependențe în folosință exclusivă.				
4.	Total I (rândurile 1+2+3)				
5.	Reducere 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața loc. a camerelor situate la subsol și mansarde situate direct pe acoperiș.				
6.	Reducere 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața loc. A locuințelor lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai una dintre ele.				
7.	Reducere 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața utilă a locuințelor construite din materiale inferioare: paianță, chirpici, lemn.				
8.	Total II (rândul 4-rândurile 5+6+7)				
9.	Curte și grădină aferente (cota parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal).				
10.	Total III (rândurile 8+9)				
11.	Majorare conform Art.27 alin.2 din Ordonanța de urgență nr.40/1999				
12.	Total chirie				
13.	Nivelul maxim al chiriei pentru locuințele prevăzute la Art.26 din ordonanță, nu poate depăși 25% din venitul net lunar pe familie în cazul în care venitul mediu net lunar pe membru de familie nu depășește salariul mediu net lunar pe economie.				
II.	Total chirie x coeficient zonă				
III	Chirie stabilită				

PRIMĂRIA CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.33

privind aprobarea contractului cadru de închiriere pentru locuințe destinate tinerilor

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în ședința ordinară din data de 21.07.2016;

Având în vedere raportul nr. 109804/2016 întocmit de Direcția Fond Locativ și Control Asociații de Proprietari prin care se propune aprobarea contractului cadru de închiriere pentru locuințe destinate tinerilor;

În conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, modificată prin Legea nr.221/2015, Hotărârea Guvernului nr.962/2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, modificată prin Hotărârea Guvernului nr.251/2016, Codului Civil;

În temeiul art.36, alin.2, lit. d coroborat cu alin.6, lit. a, pot. 17, art.45 alin. 3, alin.61 alin.2 și art.115, alin.1, lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1. Se aprobă contractul cadru de închiriere pentru locuințe destinate tinerilor, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, își încetează efectele art.14 din anexa la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.188/2016 referitoare la aprobarea contractului cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință.
- Art.3. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Fond Locativ și Control Asociații de Proprietari vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

ROMÂNIA
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Bianca Maria Ciomper PREDESCU

CONTRASEMNEAZĂ,
PT. SECRETAR,
Ovidiu MISCHIANU



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Str. A.I. Cuza, Nr. 7
Craiova, 200585

Tel.: +40251/416235
Fax.: +40251/411561

consiliullocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



Nr. _____
Data _____

CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețe cu destinația de locuințe destinate tinerilor

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1 Prezentul contract de închiriere se încheie între:

a) Municipiul Craiova
cu sediul în Craiova, Str. A.I. Cuza, Nr. 7, reprezentat prin Primar în baza art.21 și art.62 din
Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în calitate de locator și
b) _____
cu domiciliul în _____, strada _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, CNP
_____ posesor al B.I./C.I. seria _____, nr. _____, eliberat de _____ la data
de _____ în calitate de locatar(chirias) în baza Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările
și completările ulterioare, H.G. nr.962/2001, cu modificările și completările ulterioare, Legii
nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la exigențele minime
în asigurarea spațiului locativ pe număr de persoane, Legii nr.71/2011 pentru punerea în executare a
Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, Titlul IX Capitolul V art. 1.777-1.835 Cod Civil și a
repartiției nr. _____/_____ a intervenit prezentul contract.

**CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE, PREȚUL ȘI
MODALITĂȚI DE PLATĂ**

Art.2 (1) Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea locuinței ANL situată în
Craiova, strada _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, proprietatea privată a Statului Român
și aflată în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova, compusă din
_____ cameră/e și dependințe, cu suprafața construită de _____ mp și suprafața utilă de
_____ mp, conform Anexei 1 la prezentul raport.

(2) Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de locatar și membrii săi de
familie care au primit repartitie pentru locuința, prevăzută în Anexa nr.1 la prezentul contract.

(3) Locuința se predă conform procesului verbal de predare-primire încheiat între locatar și
locatar.

Art.3 (1) Chiria lunară pentru suprafața construită desfășurată este de _____ Euro, reprezentând _____ lei, la cursul BNR de _____ lei/1 Eur, comunicat pentru data de _____ și este calculată conform Anexei 2 la prezentul contract - Fisa de calcul a chiriei, în baza Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr.962/2001, cu modificările și completările ulterioare și H.C.L. nr. _____.

(2) Sumele obținute din recuperarea investiției din quantumul chiriei, respectiv _____ lei, se virează în termen de maximum 30 zile de la încasarea acestora, de către autoritatea publică locală, în contul Agenției Naționale pentru Locuințe deschis în acest sens la Trezoreria Statului și se deduc din valoarea de vânzare a locuinței în situația în care aceasta este mai mică decât valoarea de inventar.

(3) Chiria se datorează începând cu data de ____/____/____ când se întocmește procesul verbal de predare - primire a locuinței și se achită trimestrial, în lei, la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României în data de 30 septembrie a anului în care s-a stabilit quantumul chiriei, la sediul Primăriei Municipiului Craiova - Direcția Impozite și Taxe din Craiova, Calea București, nr.51C, cel mai târziu până în ultima zi lucrătoare a trimestrului.

(4) Chiria se va actualiza anual, în prima zi lucrătoare a lunii octombrie, pe baza cursului valutar comunicat de Banca Națională a României în data de 30 septembrie a anului în curs, pentru anul următor.

✶ (5) Chiria se va revizui la împlinirea de către titularul contractului de închiriere, a vârstei de 35 de ani, luând în calcul cota aplicabilă la valoarea de înlocuire a construcției, stabilită anual prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova.

(6) Chiria se va modifica ori de câte ori prin acte normative se prevede acest lucru. Modificarea quantumului chiriei este unilaterală și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează.

Art.4 (1) Neplata în termen a chiriei stabilită în contract atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celeia la care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

(2) Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract și se transmite spre executare silită către Direcția Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Municipiului Craiova

CAPITOLUL III. DURATA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Art.5 Termenul închirierii este de 5 ani, cu începere de la data de ____/____/____, până la data de ____/____/____.

Art.6 La expirarea termenului prevăzut la art.5, contractul poate fi prelungit cu acordul partilor, succesiv, pe perioade de câte un an. ✶

CAPITOLUL IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.7 Obligațiile locatarului:

- să predea locatarului locuința în stare normală de utilizare, dotată cu echipamentele menționate în procesul verbal de predare - primire în stare bună de funcționare;
- să mențină locuința în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii;
- să asigure folosința locuinței închiriate pe toată durata contractului, garantând pe locatar contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului;
- locatarul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului;

e) să-și dea acordul în condițiile legii pentru:

- racordarea/debransarea locuințelor la/de la rețelele de utilități;
- îmbunătățirile care se aduc locuințelor la solicitarea chirieșului;
- ieșiri din indiviziune, alipiri, dezlipiri care nu aduc atingere proprietății publice/private a statului;
- înscrierea mențiunilor în extrasul de carte funciară.

Art.8 Obligațiile locatarului:

- a) să achite cheltuielile cu titlu de chirie în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- b) să achite lunar la asociația de locatari/proprietari cheltuielile de întreținere care rezultă din folosința exclusivă a locuinței pe toată durata contractului;
- c) să contribuie la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curățarea partilor și instalațiilor de folosință comună, precum și la orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina sa;
- d) să folosească locuința închiriată potrivit destinației rezultate din prezentul contract;
- e) să efectueze reparațiile locative a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului;
- f) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor componente ale instalațiilor din spațiile de folosință exclusivă;
- g) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate ca urmare a utilizării necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, cu excepția cazului în care deteriorarea se datorează vechimii, defectiunilor, viciilor de execuție, unei intamplări neprevăzute, forței majore; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcție, instalațiile, obiectele și dotările aferente;
- h) să asigure curățenia și igienizarea locuinței, pe toată durata contractului de închiriere;
- i) să nu transforme spațiile și echipamentele închiriate fără acordul scris al locatorului; acesta din urmă poate pretinde locatorului, la părăsirea locuinței, să readucă spațiile în starea inițială sau să pastreze transformările efectuate fără ca respectivul locatar să poată avea pretenții la despăgubiri pentru cheltuielile efectuate; locatorul are totuși dreptul să ceară readucerea imediată a spațiilor în starea inițială pe cheltuielile locatarului atunci când transformările amenință buna funcționare a echipamentelor sau siguranța clădirii;
- j) să răspundă pentru degradările și pierderile survenite pe parcursul contractului în spațiile de a căror folosință exclusivă beneficiază, cu excepția cazului în care dovedește că acestea s-au produs din cauza de forță majoră sau din vina unei terțe persoane pe care nu el a introdus-o în locuință;
- k) să notifice locatorului, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror alte cheltuieli, necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă;
- l) să încheie contracte cu fiecare furnizor de utilități și să suporte cheltuielile aferente;
- m) să nu subînchirieze sau să cedeze contractul de închiriere altor persoane;
- n) să permită verificarea locuinței de către locator la intervale de timp rezonabile;
- o) să predea locatorului la încetarea, din orice cauză a contractului de închiriere, locuința în stare de folosință și curățenie precum și obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;
- p) să respecte prevederile contractuale;
- q) să transmită autorităților publice locale documentele cu privire la orice modificări intervenite în:
 - starea civilă;
 - numărul persoanelor aflate în întreținere;

- situația locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ- teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală.

CAPITOLUL V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.9 Drepturile locatarului:

- a) sa pastreze orice imbunatatiri sau lucrari efectuate de catre locatar asupra bunului pe durata inchirierii, locatorul neputand fi obligat la despagubiri decat daca locatarul a efectuat lucrarile cu acordul prealabil al acestuia;
- b) sa solicite locatarului sa readuca bunul inchiriat in starea initiala in cazul in care acesta a efectuat lucrarile fara acordul prealabil al locatarului, cu plata de despagubiri pentru orice paguba cauzata bunului de catre locatar;
- c) sa viziteze imobilul ori de cate ori este nevoie cu anuntarea in prealabil a chirasului si in prezenta acestuia;
- d) sa verifice achitarea obligatiilor de plata curente ale chirasului.

Art.10 Drepturile locatarului:

- a) sa utilizeze imobilul in exclusivitate pe perioada derularii contractului;
- b) sa faca imbunatatirile necesare scopului inchirierii fara sa modifice imobilul sau structura de rezistenta a acestuia si doar cu acordul proprietarului;
- c) sa efectueze lucrarile majore de reparatii ce se impun in cazul in care proprietarul, desi notificat, nu ia de indata masurile necesare pentru remedierea defectiunilor; in cazurile urgente, locatarul poate incepe de indata lucrarile, instiintarea proprietarului putand fi facuta dupa inceperea reparatiilor;
- d) locatarul are drept de preferinta la incheierea unui nou contract; insa acest drept nu opereaza in cazul in care chirasul nu si-a executat obligatiile nascute in baza inchirierii anterioare;
- e) locatarul are drept de preferinta la vanzarea locuintei.

CAPITOLUL VI. PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Art.11 In cazul in care nici una din parti nu-si va manifesta vointa cu privire la incetarea contractului pana la data incheierii perioadei contractuale, contractul de inchiriere ajuns la termen se prelungeste succesiv, pe perioade de câte un an, în următoarele condiții:

- a) titularul contractului de inchiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada că nu au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ- teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în Municipiul Craiova; fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

b) titularul contractului de inchiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada îndeplinirii obligațiilor prevăzute la art.8 din prezentul contract.

Art.12 Documentele justificative care însoțesc cererea de prelungire a duratei contractului de inchiriere, sunt următoarele:

a) certificat fiscal eliberat de Primăria Municipiului Craiova - Direcția Impozite și Taxe cu sediul în Calea București, nr.51C;

b) adeverința eliberată de asociația de locatari;

c) declarație notarială din care să rezulte că titularul contractului de inchiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia nu au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în Municipiul Craiova, cu excepția dobândirii în proprietate a unor cote părți dintr-o locuință, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp.

Art.13 La prelungirea contractului de inchiriere, se poate realiza un schimb de locuințe, în condițiile art.8 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu asigurarea exigențelor minime prevăzute în Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în baza unei acord/convenții între chiriași, potrivit legii, pentru locuințele aflate în exploatare.

Art.14 La prelungirea contractului de inchiriere, Consiliul Local al municipiului Craiova, poate dispune, cu respectarea prevederilor Legii nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, schimbarea locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie, în următoarele situații:

a) se constată că titularul contractului de inchiriere i s-a modificat starea civilă și/sau numărul persoanelor aflate în întreținere;

b) la repartiție nu s-au putut asigura suprafețele minime în raport cu numărul de persoane;

c) și-a schimbat locul unde își desfășoară activitatea într-o altă unitate administrativ-teritorială: în acest caz în care se solicită schimbarea locuinței dintr-o unitate administrativ-teritorială cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie situată în altă unitate administrativ-teritorială, este necesar acordul ambelor autorități ale administrației publice care dețin locuințele în administrare.

Art.15 Schimbul de locuințe prevăzut la art.13 și schimbarea locuinței prevăzută la art.14 se pot realiza numai în cazul imobilelor aflate în exploatare și din aceeași categorie de locuințe construite de Agenția Națională pentru Locuințe, fiind exceptate locuințele noi, inclusiv în cazul imobilelor situate în unități administrativ-teritoriale diferite.

Art.16 Dacă, după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi, dar nu mai mult de 1 an de la data expirării contractului.

Art.17 În cazul în care partile nu convin asupra prelungirii contractului de inchiriere, contractul încetează de drept la expirarea termenului convenit de parti, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

CAPITOLUL VII. REZILIEREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Art. 18 Prezentul contract poate fi reziliat înainte de termenul pentru care s-a încheiat, astfel:

1. la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minim 30 de zile;
2. la cererea locatorului atunci când:

- a) locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni;
- b) locatarul nu a achitat cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari pe o perioadă de cel puțin 3 luni;
- c) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- d) locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- e) titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea în Municipiul Craiova, cu excepția dobândirii în proprietate a unor cote părți dintr-o locuință, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp;
- f) schimbă destinația spațiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinței și clădirii;
- g) locatarul nu a respectat clauzele contractuale.

Art.19 Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute la art.8, locatarul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată în vederea rezilierii prezentului contract de închiriere.

Art.20 (1) Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract și a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

(2) Hotărârea judecătorească de evacuare precum și încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu chiriasul.

CAPITOLUL VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.21 Prezentul contract poate înceta în următoarele situații :

- a) prin acordul ambelor părți;
- b) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, cu excepțiile prevăzute de prezentul contract;
- c) prin denunțarea unilaterală de către locatar, la orice moment, prin notificare scrisă cu cel puțin 60 de zile anterior datei dorite pentru încetare;
- d) prin reziliere, pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor ce decurg din prezentul contract sau săvârșirea de către chirias a unor fapte culpabile;
- e) decesul sau parăsirea locuinței de către chirias;
- f) ca urmare a desființării dreptului care permitea locatarului să asigure folosința bunului închiriat.

CAPITOLUL IX. TRANSFERUL FOLOSINTEI LOCUINTEI

Art.22 În caz de deces sau parăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia, preia drepturile și obligațiile titularului de contract dacă a fost menționat/a în contract și dacă a locuit împreună cu chiriasul.

Art.23 Se considera parăsire definitivă a locuinței absența continuă pentru o perioadă mai mare de 30 zile care nu a fost notificată locatarului de către persoana în cauză, cu excepția

detasarii/transferarii in interes de serviciu, efectuarii de interventii/tratamente medicale de specialitate sau studii de specialitate la institutii de invatamant situate in alte localitati din tara sau strainatate etc.

Art.24 (1) Daca persoana prevazuta la art.22 nu se subroga in drepturile titularului contractului de inchiriere, descendentii si ascendentii preiau drepturile si obligatiile incluse in contractul de inchiriere, daca acestia erau mentionati in contract si daca locuiau impreuna cu titularul contractului.

(2) Descendentii (copii, nepoti etc.) si ascendentii (parinti, bunici etc.) pot fi inscrisi motivat in contractul de inchiriere, la solicitarea expresa a titularului contractului numai cu conditia indeplinirii de catre acestia a criteriilor restrictive prevazute de lege (nedetinerea unei locuinte in proprietate, neinstrainarea unei locuinte).

(3) In cazul minorilor si a celor lipsiti de discernamant, care nu au reprezentant legal, instanta de tutela va dispune asistarea la incheierea, modificarea sau incetarea contractului de inchiriere, dupa caz.

(4) Persoanele prevazute la alin.1 care au cerut continuarea contractului, desemneaza de comun acord persoana sau persoanele care semneaza contractul de inchiriere in locul chirieasului decedat/care a parasit locuinta. In cazul in care acestia nu ajung la un acord in termen 30 zile de la data inregistrarii decesului chirieasului/parasirii locuintei, desemnarea se face de catre locator.

Art.25 (1) Daca in termen de 30 zile de la data la care au avut cunostinta de decesul survenit sau de la parasirea domiciliului, persoanele prevazute la art.22 si art.24 nu declara ca doresc sa continue contractul, preluarea contractului de inchiriere nu se realizeaza.

(2) In lipsa persoanelor care pot solicita locuinta potrivit art.22 si art.24, contractul de inchiriere inceteaza in termen de 30 zile de la data inregistrarii decesului titularului contractului sau de la data parasirii domiciliului de catre acesta.

Art.26 In caz de divorț, dacă soții nu și-au dat consimțământul privind preluarea contractului de inchiriere, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de inchiriere.

CAPITOLUL X. FORȚA MAJORA

Art.27 Nici una dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzator - total sau partial - a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau/si executarea obligatiei respective a fost cauzata de forta majora asa cum este definita de lege.

Art.28 Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celelalte parti, in termen de 5 zile producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

Art.29 Daca in termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu inceteaza, partile au dreptul sa-si notifice incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese.

CAPITOLUL XI. CLAUZE FINALE

Art.30 Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței locuinței sub sancțiunea rezilierii de

drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a locuinței ce face obiectul prezentului contract, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art.31 Este interzisă ocuparea sub orice pretext a spațiilor cu destinația de adăpost antiaerian din subsolul blocului, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art.32 (1) În accepțiunea partilor contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face prin poșta, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

Art.33 În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, partile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

Art.34 Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între partile contractante.

Art.35 Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

Art.36 Prezentul contract, împreună cu anexele 1 - 2 care fac parte integrantă din cuprinsul sau, reprezintă voința partilor.

Art.37 Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____ în 3 exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte, iar un exemplar pentru Direcția Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Municipiului Craiova.

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMAR,

CHIRIAȘ,

Viza Control Financiar Preventiv,
Director ex. Direcția Economică,

DIRECTOR EX. D.P.,

ȘEF SERVICIU,

ÎNTOCMIT,

Avizat pentru legalitate,

MĂN

ANEXA Nr.1 Parte integrantă a contractului de închiriere înregistrat la nr. _____ din data _____.

FIȘA SUPRAFEȚEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN municipiul CRAIOVA, _____, nr. _____, blocul _____, scara _____, etajul _____, apartamentului _____, a) încălzirea b) _____, apa curentă c) _____, canalizare d) _____, inst. electrică e) _____, construite din materiale inferioare f) _____.

- Date privind locuința închiriată

Nr. Crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața [m ²]	În folosință	
			Exclusivă	Comună
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				

Titularul contractului și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta h)

Nr.	Numele și prenumele	Calitatea i)	CNP
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			

LOCATOR, _____

LOCATAR, _____

a) Subsol, etaj, mansardă, alte niveluri; b) centrală, sobe cu gaze, alte mijloace de încălzire; c) în locuință, în clădire, în curte, în stradă; d) Idem c); e) Da sau Nu; f) Da sau Nu; g) cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, vestibul, cămară, WC, debara, antreu, tindă, culoar, boxă magazie, șură, etc. h) se trec membrii familiei; i) soț, soție, fiu, fiică și părinții soților întreținuți de aceștia (tată, mamă, socru, soacră).

Parte integrantă a contractului de închiriere înregistrat la nr. _____ din data _____

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței situate în Str. _____ Nr. _____ Bl. _____ Sc. _____ Ap. _____
deținută de locatarul _____

nr. crt	Denumire elemente componente pentru calculul chiriei	Valoare
0	Suprafața utilă a locuinței (mp)	
1	Suprafața construit-desfășurată corespunzătoare suprafeței utile din contract (mp) *	
2	Pret (Valoarea de înlocuire a construcției**) (Euro/mp)	
3	Valoarea de înlocuire a construcției (Euro) $3 = 1 * 2$	
4	Amortizare (recuperarea investiției) $4 = 3 : 60 \text{ani}$	
4b	Cota lunară de amortizare $4b = 4 / 12$	
5	Cheltuieli de întreținere curentă și reparații curente (Euro) $5 = 3 * 0.40\%$	
6	Cheltuieli reparații capitale (Euro) $6 = 3 * 0.51\%$	
7	Cheltuieli de administrare (Euro) $7 = 3 * 0.20\%$	
7b	Cotă autorități publice (%)	
8	Valoare cotă autorități publice (Euro) $8 = 3 * 7b$	
9	Chirie netă anuală (Euro) $9 = 4 + 5 + 6 + 7 + 8$	
10	Chirie lunară (Euro) $10 = 9 / 12$	
11	Valoare chirie după ponderare rang localități (0.95) *** (Euro) $11 = 10 * 0.95$	
11a	Media veniturilor brute obținute de membrii familiei în luna de referință pentru calculul chiriei	
11b	Nivelul reducerii corespunzător veniturilor raportate la salariul minim pe economie (%)	
12	Valoare chirie după ponderare venituri (Euro) $12 = 11 * (100 - 11b)$	
13	Chiria lunară**** (lei)	
14	Recuperarea investiției **** (lei)	

* - Suprafața construită pe locuință este suma suprafețelor utile ale încăperilor, logiilor, balconelor, precum și a coridoarelor din suprafețele părților comune ale clădirilor (spălatorii, uscătoare, casa scării, inclusiv anexe pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adaugă suprafața aferentă pereților interni și exteriori ai locuinței

** - valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior (față de anul de referință) de către Agenția Națională pentru Locuințe cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior (față de anul de referință) în cadrul Programului de construcții de locuințe pentru tineri și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe.

*** - coeficientul de ponderare pe rang este cuprins între 0.95 și 1.00, în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr.551/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare: Municipiul Craiova fiind municipiu de rang I, se aplică coeficientul 0.95

**** - Chiria se achită în lei, la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României în data de 30 septembrie a anului în care s-a stabilit quantumul chiriei