

MUNICIPIUL BAIA MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1
430406, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 211949

Fax: +40 262 211959
Email: spas@baiamare.ro
www.spasbm.ro

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 14/2017

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ din data de _____

pentru suprafețele cu destinația de locuință socială proprietate publică a Municipiului Baia Mare

Între :

1.Serviciul Public de Asistență Socială, în calitate de **administrator** conform HCL nr.76/2015 al fondului imobiliar cu destinația de locuințe sociale, proprietate publică a Municipiului Baia Mare, având sediul în Baia Mare, str. Dacia, nr.1, județul Maramureș, reprezentat legal prin Gavra Bogdănel Viorel - Director General

și

2.d-nul/d-na _____ **posesor** al **BI/CI**, seria _____ nr. _____
eliberat/eliberată de _____ la data de _____ C.N.P. nr. _____ în calitate de **chiriaș**,

s-a încheiat prezentul contract, în baza Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, și în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. _____ din _____

I. CAP.I OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art.1. Primul, în calitate de administrator, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința situată în Baia Mare, nr. _____ bl. _____ sc. _____, ap. _____ județul Maramureș, compusă din :

- _____ cameră/camere în suprafață demp
- dependențe, folosite în exclusivitate: bucatărie, baie, hol, cămara, în suprafață de _____mp
- dependențe, folosite în comun: _____

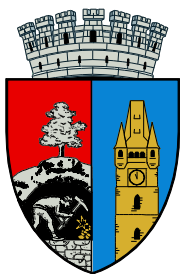
Art.2. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membrii familiei:

a) chiriaș, titular al contractului _____

b) soț/soție/ _____

c) fiu/ fiică:

d) alții



MUNICIPIUL BAIA MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1
430406, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 211949

Fax: +40 262 211959
Email: spas@baimare.ro
www.spasbm.ro

Art.3. Locuința descrisă la art. 1 se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare, care face parte integrantă din prezentul contract.

Art.4. Termenul de închiriere este luni , cu începere de la data de până la data de

CAP. II. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI ÎNCHIRIATE

Art.5. (1) Chiria lunară în cuantum de _____ lei se datorează începând cu data de _____ și se achită administratorului SPAS Baia Mare, în contul nr. RO25TREZ 4365006XXX000124, deschis la Trezoreria Baia Mare, sau la casieria instituției, B-dul Independentei, nr. 2C, până la data de 20 a lunii în curs, pentru luna anterioară.

(2) La data încheierii prezentului contract chiriașul a achitat administratorului SPAS Baia Mare, cu anticipație, suma de _____ lei, reprezentând chiria aferentă locuinței sociale pentru o perioadă de o lună.

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

(4) Neplata la termen a chiriei, atrage o penalizare echivalentă cu dobânda legală penalizatoare, conform OG 13/2011, asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

Art.6. (1) Până la data încheierii contractului de închiriere, chiriașul are obligația de a achita integral un fond de rulment, în cuantum de 500 lei, sumă pe care administratorul o va utiliza pentru acoperirea contravalorii consumurilor și cotelor de cheltuieli restante înregistrate de chiriaș.

(2) Obligația de constituire a fondului nu se aplică în cazul prelungirii contractului de închiriere în beneficiul aceluiași titular, dacă suma consemnată nu a fost folosită pentru acoperirea datoriilor restante.

(3) Dacă fondul de rulment a fost utilizat parțial sau total, acesta se va reconstitui în luna următoare utilizării.

CAP.III. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA LOCUINȚEI

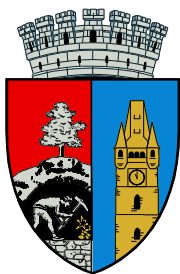
Art.7. Proprietarul, prin administratorul SPAS, se obligă:

(1) Să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;

(2) Să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;

(3) Să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);

(4) Să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.).



MUNICIPIUL BAI A MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1
430406, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 211949

Fax: +40 262 211959
Email: spas@baimare.ro
www.spasbm.ro

Art.8. Chiriașul se obligă:

(1) Să achite chiria în condițiile stabilite în art.5

(2) Să achite lunar cheltuielile aferente utilităților și serviciilor furnizate, constând în contravaloarea pentru:

- 2.1. gaz necesar pentru încălzirea locuinței;
- 2.2. energie electrică pentru asigurarea încălzirii locuinței;
- 2.3 gaz pentru preparare apă caldă;
- 2.4. energie electrică necesară preparării apei calde menajere;
- 2.5. apă rece consumată pentru prepararea apei calde;
- 2.6. energie electrică aferentă părților comune: casa scării, subsoluri etc.;
- 2.7. servicii salubritate menajeră.

3.1. Cheltuielile aferente utilităților se calculează conform Regulamentului aprobat prin HCL nr. 376/2011, respectiv:

- a) proporțional cu suprafața locativă închiriată, pentru consumurile de gaz și energie necesare pentru încălzire, pe perioada facturată în lunile când acesta se furnizează, (alin 2.1.,2.2)
- b) proporțional cu numărul persoanelor care locuiesc efectiv în imobil, pe perioada facturată, pentru consumurile de la pct.2.3; 2.4; 2.5; 2.6; 2.7

3.2. Plata serviciilor și utilităților furnizate se efectuează până cel târziu la data de 30 a lunii următoare pentru luna expirată, în contul nr. RO25TREZ 4365006XXX000124, deschis la Trezoreria Baia Mare, sau la casieria S.P.A.S, B-dul Independenței, nr. 2C;

3.3. Cuantumul utilităților pentru fiecare unitate locativă se va afișa lunar la loc vizibil, într-un tabel, pe scara blocului pentru luare la cunoștință de către chiriaș.

3.4. Chiriașul poate contesta calculul utilităților în termen de 10 zile de la afișare, în scris la SPAS- Serviciul de Locuințe Sociale și VMG. După acest termen, calculul utilităților necontestate și evidențiate în tabelul afișat se consideră acceptate tacit de către chiriaș.

(4) Să achite integral, până la data încheierii contractului de închiriere, contravaloarea garanției - fond de rulment - pentru locuința socială, în sumă de 500 lei și să-l reconstituie în cazul în care a fost utilizat, total sau parțial.

(5) Să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă.

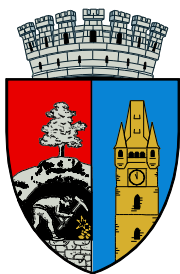
(6) Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

(7) Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

(8) Să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

(9) Să predea proprietarului, la încetarea contractului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare, întocmit la preluarea locuinței.

(10) Să respecte normele de bună vecinătate și conviețuire, înțelegând prin aceasta și comportamentul chiriașului față de reprezentanții autorității publice locale, bazate pe o bună educare și să aibă un comportament civilizată față de colcatari sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, inițiată de locator.



MUNICIPIUL BAIA MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1
430406, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 211949

Fax: +40 262 211959
Email: spas@baimare.ro
www.spasbm.ro

IV. INCETAREA DE DREPT SI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 9. Contractul încetează de drept;

(1) la expirarea termenului

(2) în termen de 30 de zile de la:

2.1. data părăsirii domiciliului de către chiriaș

2.2. data înregistrării decesului chiriașului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat repartizarea locuinței

(3) în cazul nefolosirii de către cei înscrși în contract a locuinței sociale mai mult de 30 de zile neîntrerupte.

(4) în termen de 30 de zile de la data înștiințării, când imobilul în care este situată locuința urmează să intre în reparații capitale, în scopul reabilitării lui.

Art. 10. Contractul de închiriere se poate rezilia înainte de termenul stabilit :

(1) din inițiativa chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;

(2) din inițiativa administratorului, atunci când:

2.1. chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;

2.2. chiriașul nu a achitat la termen, timp de 3 luni consecutive, cheltuielile privind utilitățile și serviciile furnizate;

2.3. chiriașul nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare; când venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, a depășit cu peste 20% nivelul salariului mediu net pe total economie/persoană;

2.4. chiriașul și/sau persoanele trecute în contractul de închiriere au pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau au înstrăinat fără drept părți ale acestora;

2.5. chiriașul și/sau persoanele trecute în contractul de închiriere au un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

2.6. chiriașul și/sau persoanele trecute în contractul de închiriere păstrează o stare vădit insalubră a locuinței sociale, împrejurare constatată de cel puțin 2 ori în decursul unei luni; de către personalul proprietarului și/sau al administratorului;

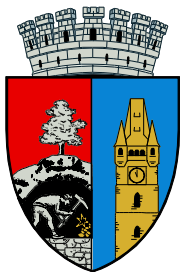
2.7. în locuință sunt găsite alte persoane decât cele înscrise în contractul de închiriere, împrejurare constatată ca urmare a efectuării de către personalul din cadrul SPAS împreună cu Poliția Locală, a cel puțin 2 verificări; .

2.8. titularul contractului de închiriere subînchiriază total sau parțial locuința, transmite dreptul de locuire în baza oricărui act sau înțelegeri scrise sau nescrise;

2.9. schimbă destinația spațiului închiriat,

2.10. chiriașul și/sau persoanele trecute în contractul de închiriere nu respectă normele de bună vecinătate și conviețuire bazate pe o bună educare și au un comportament inadecvat, manifestat prin violență fizică și verbală față de colocatari și față de autoritățile locale.

(3) Cuantumul chiriei neachitate, a penalităților aferente, precum și cuantumul utilităților înregistrate ca restante se vor consemna în Fișa personală a chiriașului-debitor.



MUNICIPIUL BAIA MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1
430406, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 211949

Fax: +40 262 211959
Email: spas@baiamare.ro
www.spasbm.ro

Art.11. Încetarea contractului în condițiile art.11 va opera în termen de 30 zile de la data primirii notificării de punere în întârziere, dacă înăuntrul acestui termen chiriașul nu-și va îndeplini obligațiile contractuale.

V. CLAUZE SPECIALE:

Art.12. Locatarul este obligat să permită examinarea bunului de către locator la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului

Art.13. Refuzul părăsirii locuinței de către chiriaș sau orice alt utilizator al locuinței, la împlinirea termenului contractual sau la încetarea contractului înainte de termen, în oricare din modalitățile prevăzute în cap. IV, constituie locuire fără forme legale și dă dreptul administratorului, în calitate de reprezentant al proprietarului, să procedeze la evacuare și eliberarea spațiului.

Art.14. (1) Pentru perioada cuprinsă între data încetării contractului de închiriere și data eliberării efective a locuinței, utilizatorul locuinței, fost chiriaș, este obligat la plata chiriei și majorărilor de întârziere precum și a c/valorii utilităților și serviciilor,

(2) Împrejurarea eliberării locuinței benevol sau prin evacuare, va fi consemnată într-un proces verbal încheiat de personalul Administratorului.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, în 3 exemplare, 2 pentru Administrator, iar unul a fost predat chiriașului.

ADMINISTRATOR -SPAS

CHIRIAS

Director General Adjunct
Gherman Lia

Nume, prenume _____

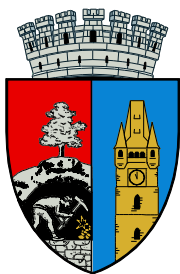
Semnătura _____

Serv. Financiar Contabilitate Administrativ
Anania Ancuța

Vizat legalitate
Sef Serviciu Juridic Resurse Umane
Oprișan Monica

Serviciu Locuințe Sociale si VMG
Ocean Raul

Întocmit
Pop Cristina



MUNICIPIUL BAIA MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1
430406, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 211949

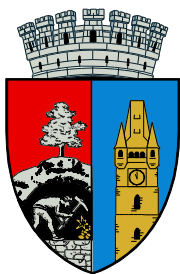
Fax: +40 262 211959
Email: spas@baiamare.ro
www.spasbm.ro

Anexa nr. _____ parte integrantă din contractul de închiriere al unei locuințe sociale înregistrat la nr. _____ din

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținute de chiriașul domnul/doamna

Nr. crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp.)	Tarif (lei / mp.)	Suma (lei)
1	Suprafața locuibilă plătită cu tariful de bază	17,90	0,84	15,04
2	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă pentru camerele situate la subsol, demisol sau în mansarde aflate direct sub acoperiș			
3	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la întreaga suprafață locuibilă pentru locuințele lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai de unele dintre acestea			
4	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la întreaga suprafață locuibilă pentru locuințele construite din materiale de construcții inferioare, precum paianta.			
5	TOTAL I [rândurile 1 - (2+3+4)]	x	x	
6	Suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicineței, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC.	2,90	0,34	0,98
7	Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor		0,19	
8	Curte și grădina aferentă locuinței închiriate (cota parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal)		0,04	
9	TOTAL II rândurile (5 + 6 + 7+ 8)	x	x	16,02
10	În cadrul localității, locuința este situată în zona C , iar la chiria de bază rezultată la rândul 9 se aplică un coeficient de 2			
11	TOTAL III	x	x	32,04



MUNICIPIUL BAIA MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1
430406, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 211949

Fax: +40 262 211959
Email: spas@baiamare.ro
www.spasbm.ro

12	Nivelul maxim al chiriei calculat conform art. 31 aliniatul 1 din O.U.G. nr. 40 /1999 potrivit venitului mediu net lunar pe membru de familie rezultat la data închirierii locuinței			
13	Chiria recalculată conform art. 31, aliniatul 2 din O.U.G. nr. 40 /1999			
14	Chiria recalculată conform art. 27, aliniatul 2 din O.U.G. nr. 40 /1999			
15	TOTAL CHIRIE	X	X	32,04

Întocmit,
Serviciul Locuințe sociale și VMG
Asistent Social SPAS
Pop Cristina

Chiriaș,