

Nr. ___ / _____ ANEXA nr. 2 la Regulament, Anexa nr. 2 la H.C.L nr.134/2024

CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE LOCUINȚĂ FOND LOCATIV

Municipiul Baia Mare, cu sediul în Baia Mare, str. Gh. Șincai nr. 37, C.U.I. 3627692, reprezentat de primar

ȘI

..... cu domiciliul în Baia Mare str. bl. et. sc. ap. județ (sector) Maramureș, legitimat cu Carte de identitate seria nr. eliberat(ă) la data de de către, C.N.P.,

a intervenit prezentul contract de închiriere în baza H.C.L. nr. a Consiliului Local Baia Mare.

I. Obiectul închirierii

Primul în calitate de proprietar, închiriează, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din Baia Mare, str. nr., bl. sc. et. ap., județul Maramureș, compusă din camere în suprafața de mp. (cameră mp, cameră mp, cameră mp, cameră mp,) dependințe în suprafață de mp, (baie mp, bucătărie mp, WC mp, debara mp, cămară mp, boxă mp, hol mp.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa, compusă din:

_____ -chiriaș;
_____ -soție ;
_____ -fiu
_____ -fiică .

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

Termenul de închiriere este cu începere de la data de până la data de

La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

II. Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului.

Chiria lunară este de lei, calculată în conformitate cu prevederile legale. Chiria lunară se datorează începând cu data de și se achită la casierie până la data de 10 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

Pe durata închirierii, cuantumul chiriei se va modifica ca urmare a modificărilor legislației prin care este stabilit cuantumul chiriei pentru astfel de spații cu destinația de locuințe .

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

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,01% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca penalitatea să poată depăși totalul chiriei restante.

Potrivit art. 1523 Cod Civil debitorul se află de drept în întârziere la împlinirea termenului scadent de plată a chiriei și utilităților.

În caz de neplată la termen a chiriei și utilităților, rezilierea contractului se face de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

III. Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

A) Proprietarul se obligă:

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

B) Chiriașul se obligă:

- să ocupe locuința repartizată în cel mult 20 de zile de la data repartizării
- să achite lunar chiria și utilitățile la termen
- să efectueze lucrările de întreținere, reparațiile sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă
- să încheie contracte cu furnizorii de utilități în condițiile stabilite prin lege și reglementările specifice acestora pentru locuința închiriată .
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii. 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 construcții, instalații, obiectele și dotările aferente
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere
- să permită accesul în locuință funcționarilor autorității publice locale în vederea verificării stării locuinței
- să achite lunar obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune (taxele comunale) până cel mai târziu la data de 30 a lunii pentru luna expirată.

- să predea la mutarea din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței.
- să predea locuința în maxim 30 de zile de la data comunicării neprelungirii termenului de locațiune.

IV. Rezilierea contractului

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la:

- a) Cererea chiriașului, cu condiția notificării Direcției Patrimoniu, Serviciul Contracte Imobiliare în prealabil, într-un termen minim de 30 de zile.
- b) Cererea proprietarului atunci când:
 - chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 90 de zile.
 - chiriașul a pricinuit numeroase stricăciuni locuinței, clădirii unde este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora.
 - chiriașul are un comportament nepotrivit, care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței, fapt confirmat pe baza documentelor doveditoare emise de către autoritățile în drept, sau, prin constatarea acestui fapt de către angajații municipiului Baia Mare, ca urmare a efectuării unor controale, sau în urma unor sesizări.
 - chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.
 - chiriașul nu utilizează spațiul pe o perioadă de 2 luni consecutive, excepție: detașarea, delegarea sau din cauză de boală.
- c) Cererea proprietarului atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 90 de zile.

Prezentul contract de închiriere se va înregistra la organul fiscal competent devenind titlu executoriu pentru plata chiriei până la data predării locuinței și în privința obligației de restituire a locuinței în conformitate cu prevederile art.1798 și art.1809 Cod Civil.

Chiriașul este obligat la plata chiriei și a utilităților prevăzute în contract până la data executării efective a procedurilor de evacuare.

Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

V. Alte clauze convenite între părți

Chiriașul se obligă să achite garanția în sumă de 500,00 lei care se va restitui la încetarea contractului dacă se constată că nu figurează cu restanțe și nu a produs deteriorări locuinței, să renunțe la contractul de închiriere, să elibereze și să predea locuința în următoarele situații:

1. dacă nu achită lunar chiria/utilități.
2. dacă a cedat folosința locuinței unor terțe persoane, a schimbat destinației spațiului fără aprobarea proprietarului sau a cazat alte persoane în locuință mai mult de 5 zile.
3. nerespectarea ordinii și liniștii în interiorul imobilului și locuinței sau comportamentul nepotrivit care face imposibilă conviețuirea cu restul locatarilor din imobil.
4. nu asigură curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună și nu contribuie la salubritatea zonei adiacente blocului, depozitând deșeurile de orice fel în alte locuri decât cele special amenajate.
5. dacă nu achită garanția

Proprietarul/locatorul poate verifica în intervalul orar 8:00 – 20:00 apartamentul dat spre închiriere pentru a constata respectarea clauzelor contractuale.

Verificarea nu poate avea o frecvență mai mare de o dată pe lună.

Este interzisă subînchirierea sau cedarea/cesiunea locuinței.

Contractul de închiriere încetează și în situația dobândirii unei locuințe în proprietate de către titular sau soțul /soția acestuia. În acest caz, locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 de zile de la data dobândirii locuinței.

În caz de încetare a contractului, locatarul renunță la notificarea prevăzută de art. 1038 Noul Cod de Procedură Civilă și recunoaște dreptul locatarului de a recurge imediat la procedura evacuării prevăzută la cap. 2 din titlul XI, Noul Cod de Procedură Civilă, dacă locațiunea încetează din orice motive, iar dreptul locatarului este socotit stins.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi _..... , în 2 exemplare câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR
Municipiul Baia Mare
PRIMAR

CHIRIAȘ

Direcția Economică
Dir. executiv

Direcția Generală Administrație Publică
Dir. general

Direcția Patrimoniu
Dir. executiv

Vizat legalitate
Cons. jur.

Șef serviciu

Întocmit