

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
pentru suprafețele cu destinație de locuință

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2024

Încheiat între:

**1. COMUNA PERIAM**, cu sediul în Comuna Periam, str. Mureșului, nr. 1 bis, cod poștal 307315, Județul Timiș, având Cod de Identificare Fiscală 4759543, reprezentată de domnul Cornel DUMITRAȘ, în calitate de Primar, în îndeplinirea atribuțiilor conferite de art. 155 alin. (4) lit. a din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și în baza Încheierii nr. 1917/14.10.2020 a Judecătoriei Sânnicolau-Mare numită în prezentul contract **proprietar-locator** pe de o parte

și

**2. Doamna Simina-Cosmina GREBENAR** cu domiciliul în comuna Periam, str. Vișinului, nr. 16, județul Timiș, având C.I. seria TZ nr. 436831, eliberată de SPCLEP Periam la data de 09.05.2018 și având CNP 2891001352313, numită în prezentul contract **chirias-locatar**.

**I. PREVEDERI PRELIMINARE**

**Art. 1. (1)** Datele cuprinse în preambulul contractului între titlu și art. 1, fac parte integrantă din prezentul contract. În consecință, părțile contractante sunt datorate să își comunice una alteia orice modificare intervenită în perioada derulării contractului, care se referă la datele de mai sus.

**(2)** Toate notificările și corespondența dintre părți se vor efectua exclusiv la adresele mai sus indicate, în caz contrar, partea pagubită prin nerespectarea acestei prevederi poate cere rezilierea contractului și despăgubiri pentru prejudiciul cauzat.

**(3)** Prezentul contract intră în vigoare începând cu data de **01.07.2024**.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art. 2. (1)** Comuna Periam, în calitate de proprietar, închiriază iar al doilea în calitate de chiriaș, ia cu chirie, locuința situată în comuna Periam, str. Armoniei, nr. 6, bl. 1, et. 2, ap. 11, jud. Timiș, înscrisă în C.F. nr. - a comunei Periam, având nr. cadastral -, în suprafață de **40,85 mp**, compusă din: 2 camere, 1 bucatărie, 1 baie, 1 hol, 1 balcon, încălzire - nu, apă - da.

|           |             |
|-----------|-------------|
| Cameră    | - 13,25 mp; |
| Cameră    | - 11,91 mp; |
| Bucătărie | - 4,49 mp;  |
| Baie      | - 4,09 mp;  |
| Hol       | - 3,82 mp   |
| Balcon    | - 3,28 mp   |

---

**Total: 40,85 mp**

**(2)** Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș, astfel:

|                                   |                    |                   |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>1. SIMINA-COSMINA GREBENAR</b> | - chiriaș titular; | an naștere: 1989; |
| <b>2. FLAVIUS-SAMIR IOVAN</b>     | - fiu;             | an naștere: 2008; |
| <b>3. ANAIS-VANESA NOVACOVICI</b> | - fiică;           | an naștere: 2015. |

**(3)** Locuința descrisă se predă cu inventarul prevăzut în procesul verbal de predare-primire al locuinței, care constituie **Anexa nr. 1** și care face parte integrantă din prezentul contract.

### III. DURATA CONTRACTULUI

**Art. 3.** Contractul de închiriere se încheie pentru o perioadă de 5 (cinci) ani, respectiv până la data de **01.07.2029**, însă dacă nici una dintre părți nu denunță acest contract cu 30 de zile înainte de expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, valabilitatea acestuia se prelungește de drept pentru fiecare an în care nu s-a solicitat în mod expres rezilierea. În interesul ambelor părți, durata contractului definește perioada în care familia doamnei SIMINA-COSMINA GREBENAR se află în chirie.

### IV. CANTUMUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ A CHIRIEI

**Art. 4. (1)** Chiria lunară este calculată în conformitate cu prevederile legale potrivit fișei de calcul, care este **Anexa nr. 2** la prezentul contract de închiriere. Chiria se datorează lunar și se achită pe luna în curs. Chiria se va plăti la casieria primăriei lunar.

**(2)** Pe durata închirierii, cantumul chiriei se va modifica în funcție de rata anuală a inflației, stabilită prin Hotărâre a Guvernului României.

**Art. 5. (1)** Chiria se poate modifica și în funcție de Hotărârile Consiliului Local Periam. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 2%, asupra sumei datorate, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

**(2)** În caz de neplată, se va proceda la executarea silită prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite restanța, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

### V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

**Art. 6. (1) PROPRIETARUL** are următoarele obligații:

- a) să predea locuința chiriașului, pe bază de proces-verbal de predare-primire;
- b) să-l asigure pe chiriaș de folosința normală și netulburată a locuinței închiriate pe toată durata prezentului contract și ulterior, în cazul prelungirii, pe durata respectivă;
- c) să garanteze pe LOCATAR că imobilul este liber de orice sarcini, nu face obiectul vreunui litigiu, nu este înstrăinat, închiriat sau concesiionat altei persoane;
- d) să repare și să mențină în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate locuința pe toată durata închirierii;
- e) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de construcții exterioare (acoperiș, fațadă, împrejmuiri), curte și grădină;
- f) să întrețină în bune condiții instalațiile de alimentare cu apă, canalizare și instalațiile electrice, dacă acestea au existat la momentul predării locuinței către chiriaș;
- g) să suporte daunele care vor dovedi că sunt din vina sa.

**(2)** În cazul în care proprietarul nu respectă prevederile cuprinse la art. 6, în termen de 15 zile de la data comunicării de către chiriaș a deficiențelor constatate, chiriașul, **cu acordul proprietarului**, poate elimina aceste deficiențe prin reparații iar proprietarul se obligă să suporte cheltuielile prezentate prin **deviz**.

**Art. 7. (1) CHIRIAȘUL** are următoarele obligații:

- a) să achite chiria la termenele convenite, precum și taxele de întreținere aferente locuinței;
- b) să folosească imobilul conform destinației sale;
- c) să efectueze lucrări de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații deteriorate, 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, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces la ele;
- d) să respecte normele de protecție ale mediului înconjurător, precum și pe cele privind prevenirea și stingerea incendiilor, potrivit legislației în vigoare;
- e) să exploateze bunul și să păstreze în bună stare imobilul închiriat, derulând activitățile specifice astfel încât, cu excepția uzurilor normale, să nu producă deteriorări, distrugerii, degradări ale imobilului;
- f) să suporte daunele care vor dovedi că sunt din vina sa;
- g) să nu modifice structura locuinței sau să schimbe destinația, fără acordul proprietarului;
- h) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței pe toată durata contractului;

- i) să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- j) să nu înstrăineze locuința sub nici o formă sau să cedeze contractul de închiriere;
- k) să comunice proprietarului absența peste 30 de zile din locuință, menționând-o în scris;
- l) 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;
- m) să părăsească locuința în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractual, dacă contractul de închiriere nu s-a prelungit.

(2) Chiriașul, pe cheltuiala proprie, poate aduce **îmbunătățiri** spațiului locativ închiriat, **cu acordul proprietarului**.

## VI. MODIFICAREA, ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

**Art. 8.** Orice modificare unilaterală a contractului este nulă fără nici o altă formalitate de anulare. Contractul poate fi modificat numai prin acordul părților, acord ce se va materializa printr-un **act adițional**, semnat de ambele părți și anexat prezentului contract. Anexa respectivă devine parte integrantă a prezentului contract.

**Art. 9.** Contractul poate înceta, fără ca vreuna din părți să reclame prejudicii în următoarele situații:

- a) când expiră termenul pentru care s-a încheiat;
- b) în situația când ambele părți convin de comun acord acest fapt, părțile vor încheia și semna un document prin care stabilesc modalitățile de stingere a obligațiilor reciproce asumate prin acest contract.

**Art. 10. (1)** Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la:

- a) cererea chiriașului, cu obligația de a notifica PROPRIETARUL într-un termen minim de 60 de zile;
- b) cererea PROPRIETARULUI atunci când:
  - chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
  - chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
  - chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
  - chiriașul a subînchiriat locuința;
  - chiriașul a înstrăinat locuința sau a cedat contractul de închiriere;
  - chiriașul nu a folosit în fapt locuința pe o perioadă de peste trei luni, dacă nu a fost un caz de forță majoră dovedit cu acte;
  - chiriașul titular de contract sau membrii de familie menționați sunt proprietari ai unei locuințe corespunzătoare sau au înstrăinat o locuință după data de 01.01.1990; fac excepție contractele de închiriere ai căror titulari sau membrii de familie menționați în contract au redobândit, în calitate de foști proprietari sau moștenitori ai acestora, locuințe care sunt ocupate de chiriași, persoane fizice, de una din persoanele juridice prevăzute la art 1 din O.U.G. nr.40/1999 sau de o instituție publică;
  - chiriașul nu a comunicat proprietarului în termen de 30 zile modificarea venitului net lunar pe familie, de natură să determine majorarea chiriei;
  - chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.

(2) Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și chiriașul nu este obligat la plata chiriei prevăzute în contract, până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

(3) Contractul de închiriere 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 contract nu au solicitat locuința.

(4) Nerespectarea clauzelor prevăzute de prezentul contract se sancționează cu rezilierea de drept a acestuia și atrage după sine evacuarea chiriașului. Chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute prin contract până la data executării efective a evacuării.

## VII. FORȚA MAJORĂ

**Art. 11.** Nici una din părți nu poate fi trasă la răspundere pentru prejudicii sau întârzieri în nerespectarea clauzelor convenite în prezentul contract în situație de forță majoră. Forța majoră este definită în condițiile legii.

**Art. 12.** Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă, dacă aceasta anunță cealaltă parte despre intervenția evenimentului ce constituie forță majoră în maxim 3 (trei) zile de la producerea acestuia. În eventualitatea în care situația de forță majoră durează mai mult de 1 (una) lună, părțile vor conveni cum să acționeze.

## VIII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

**Art. 13.** În eventualitatea apariției unor neînțelegeri sau litigii privind derularea acestui contract, părțile vor încerca soluționarea acestuia pe cale amiabilă și nu se vor adresa justiției fără a încerca în prealabil o conciliere directă.

**Art. 14.** În caz de litigiu, competența revine instanței judecătorești în raza căreia își are sediul pârâțul. Legea aplicabilă este legea română iar părțile vor utiliza limba română.

**Art. 15.** Prin semnarea acestui contract, părțile renunță la orice declarații și acorduri anterioare, indiferent dacă acestea au fost făcute în forma scrisă sau orală.

**Art. 16.** **Anexa nr. 1** (procesul verbal de predare-primire a imobilului) și **Anexa nr. 2** (fișa de calcul a chiriei) sunt părți integrante ale prezentului contract.

*Încheiat astăzi \_\_\_\_\_ 2024 în 2(două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.*

**PROPRIETAR,**

**COMUNA PERIAM**

prin reprezentant

**PRIMAR,**

**Cornel DUMITRAȘ**

\_\_\_\_\_ L.S.

**CHIRIAȘ,**

**SIMINA-COSMINA GREBENAR**

\_\_\_\_\_

**SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,**

**Daciana BRONȚ**

\_\_\_\_\_

**FIȘA DE CALCUL**

În baza Hotărârii Consiliului Local Periam nr. \_\_/\_\_\_\_ 2024

a chiriei pentru imobilul înscris în C.F. nr. - a comunei Periam, având nr.cadastral - , în suprafață de 40,85 mp, situat în intravilanul localității Periam, proprietatea comunei Periam, patrimoniu privat, reprezentând apartamentul cu nr. 11 al blocului nr. 1, et. 2, din comuna Periam, strada Armoniei, nr. 6, județul Timiș

**ZONA B:**

| <b>Nr. crt.</b>                                             | <b>Destinația construcției care se închiriază</b>                                                               | <b>Suprafața mp</b> | <b>Tarif lei/mp/lună</b> | <b>Total lei</b> |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|------------------|
| 1.                                                          | Suprafața locativă principală                                                                                   | 25,16               | 0,84                     | 21,13            |
| 2.                                                          | Dependințele principale ale locuinței (antreu, tindă, verandă, culoar, bucătărie, oficiu, debara, cămară, baie) | 15,69               | 0,34                     | 5,33             |
| 3.                                                          | Terase, pivnițe, boxe, spălătorii, uscătorii                                                                    | -                   | 0,19                     | -                |
| 4.                                                          | Garaje                                                                                                          | -                   | 1,27                     | -                |
| 5.                                                          | Dotări speciale: cramă, seră, piscină                                                                           | -                   | 1,27                     | -                |
| 6.                                                          | Anexe gospodărești                                                                                              | -                   | 0,02                     | -                |
| 7.                                                          | Terenul aferent locuinței închiriate (curți, grădini)                                                           | 40,85               | 0,02                     | 0,82             |
| <b>TOTAL:</b>                                               |                                                                                                                 | <b>40,85</b>        | <b>-</b>                 | <b>27,28</b>     |
| Coeficientul de actualizare<br>Zona A: 1<br>Zonele B-D: 0,5 |                                                                                                                 |                     | <b>0,5</b>               | <b>13,64</b>     |
| <b>TOTAL GENERAL CHIRIE LUNARĂ STABILITĂ</b>                |                                                                                                                 | <b>-</b>            | <b>-</b>                 | <b>13,64</b>     |

**Chiria lunară stabilită: 13,64 lei/lună.**

Fișa de calcul se poate modifica în urma reactualizării măsurătorilor și în funcție de tarifele stabilite prin Hotărâri ale Consiliului Local Periam

**PROPRIETAR,**  
**COMUNA PERIAM**  
prin reprezentant  
**PRIMAR,**  
**Cornel DUMITRAȘ**

**CHIRIAS,****Simina-Cosmina GREBENAR**

\_\_\_\_ L.S.

\_\_\_\_\_

**INSPECTOR I PRINCIPAL,**  
**Lorendana DUMITRAȘ**

\_\_\_\_\_