



ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL ALBA IULIA
PRIMAR

Anexa nr. 4 la HCL nr. /2025

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE nr. _____
pentru suprafețele cu destinația de locuință socială

Între Municipiul Local Alba Iulia în calitate de locator, cu sediul în localitatea Alba Iulia Str. Calea Motilor, nr. 5 A județul Alba, reprezentat prin și dl. **Gabriel Codru PLEȘA** Primarul municipiului Alba Iulia, în calitate de locator și _____ cu domiciliul în Alba Iulia, _____, județul Alba, legitimată cu CI seria _____ Nr. _____, eliberată de _____ la data de _____, CNP _____, în calitate de locatar, a intervenit prezentul contract de închiriere :

I.Obiectul închirierii

Primul, în calitate de locator, închiriază în baza **Hotărîrii Consiliului Local _____privind aprobarea criteriilor de repartizare a locuințelor sociale din municipiul Alba Iulia** și a Legii 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar al doilea în calitate de locatar, ia cu chirie locuința din **Alba Iulia, _____județul Alba**, înscrisă în CF.nr. _____ Alba Iulia, nr.top. _____, compusă din: _____camere în suprafață de _____mp, dependințe în suprafață de _____mp (baie mp, bucătărie mp, wc mp, debara mp, cămară mp, boxă _____mp, hol mp, pod mp, pivniță mp) și mp curte (grădină) și mp terasă, folosită în exclusivitate, și mp folosite în comun.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de locatar și de familia lui compusă din:

1. _____ - născut în anul _____ - titular de contract"
2. _____ - născut în anul _____ - _____
3. _____ - născută în anul _____ - _____

Locuința descrisă la cap. 1 s-a predat în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare - preluare încheiat între subsemnații la data de _____.

Termenul de închiriere este de **5 ani**, cu începere de la data de _____ la data de _____ fără posibilitatea de prelungire.

II.Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului

Chiria lunară este de _____ lei, calculată în conformitate cu dispozițiile legiim din c are:

- chirie plătită de locatar – _____ lei
- de la bugetul local _____ lei

Chiria se datorează începând cu data _____ și se achită la casieria Primăriei Municipiului Alba Iulia până la finele fiecărei luni pentru luna în curs.

Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor fiscale principale datorate bugetelor locale, se datorează după termen penalități de întârziere.

Nivelul de penalități este de **0,5%** asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Chiria se actualizează anual, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

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

În caz de neexecutare a obligațiilor contractuale locatarul este de drept pus în întârziere la împlinirea termenului la care trebuia să-și execute obligațiile fără îndeplinirea formalităților prevăzute de lege.

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

a) Locatorul se obligă:

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

b) Locatarul se obligă:

- să predea locatarului locuința în stare normală de folosință;
- nu poate subînchiria, modifica sau îmbunătăți locuința deținută numai cu acordul scris și în condițiile stabilite de locator;
- să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații date în folosință exclusivă;
- 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;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței, și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- să comunice locatorului în termen de 30 de zile orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- să predea locatarului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței;
- să folosească locuința ca un bun proprietar și numai pentru destinația de habitat;
- să nu subînchirieze sau să ceseze locuința fără acordul locatorului, iar cedarea dreptului de folosință a locuinței, de către titularul contractului de închiriere este interzisă sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului;
- să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilit prin contract, precum și toate cheltuielile pentru servicii de întreținere (gaz, energie electrică, salubritate, etc.).

După încheierea contractelor de închiriere, chiriașii au obligația să transmită autorităților publice locale documentele cu privire la orice modificări intervenite în:

a) starea civilă;

b) numărul persoanelor aflate în întreținere;

c) 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.

La data prelungirii contractelor de închiriere, titularul contractului de închiriere, 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 localitatea în care deține locuința actuală sau în localitățile în care a fost extinsă cuprinderea teritorială, după caz. În situația în care această condiție nu este îndeplinită, contractul de închiriere nu se mai prelungește. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37m², suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Dacă locatarul modifică bunul ori îi schimbă destinația sau dacă îl întrebuințează astfel încât îl prejudiciază pe locator, acesta din urmă poate cere daune interese sau după caz rezilierea contractului de închiriere.

Toate măsurile privind paza și protecția contra incendiilor la imobilul închiriat revin locatarului, în condițiile legii.

IV. Nulitatea și rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele înscrise în contract, care :

- obligă locatarul să recupereze sau să plătească în avans locatorului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina locatorului;
- prevăd responsabilitatea colectivă a locatarilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap. III pct. b), astfel cum sunt acestea formulate;
- impun locatarilor să facă asigurări de daune;
- exonerează locatorul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizează locatorul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face :

- în cazul schimbării destinației spațiului închiriat;
- la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minim 30 de zile;
- la cererea locatorului atunci când :
 - locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;
 - locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și altor bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
 - locatarul nu a respectat clauzele contractuale.

Evacuarea locatarului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, acesta fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data execuției efective a hotărârii 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 îndreptațe prin lege nu au solicitat locuința.

Contractul constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și modalitățile stabilite în contract sau în lipsa acestora prin lege.

V.

a) "Toate persoanele/famiiliile care au primit repartitie în locuință socială, au obligația să prezinte la data încheierii contractului de închiriere și anual (când se recalculează chiria), pe lângă documentele prevăzute la art. 23 din H.G.R. nr. 1275/2000, cu modificările și completările, următoarele documente:

- declarație autenticată a titularului contractului de închiriere și ai celorlalți membrii din familie din care rezultă că „nu dețin și nu au deținut în proprietate o locuință, nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe, nu dețin în calitate de chiriași, o altă locuință din fondul locativ de stat sau din fondul locativ al Municipiului Alba Iulia, nu au înstrăinat o locuință după data de 01.01.1990”;

- certificat de atestare fiscală de la Direcția venituri a primăriei locului de domiciliu și/sau de reședință

că sunt achitate obligațiile de plată față de bugetul local pentru toți membrii majori din familie.

b) În situația în care, la momentul recalculării anuale a cuantumului chiriei, titularul contractului de închiriere al locuinței sociale nu face dovada achitării la zi a tuturor obligațiilor de plată față de bugetul local, atât pentru solicitant, cât și pentru toți membrii majori din familie, contractul de închiriere va înceta de drept.”

VI. Alte clauze convenite între părți

În cazul în care clauzele din contract vor contraveni unor viitoare reglementări legislative, acestea se vor considera modificate în mod corespunzător sau, după caz, nule de drept.

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

**Locator,
Municipiul Alba Iulia,
Primar,**

**Direcția de Asistență Socială
Director executiv,**

**Șef Serviciu
Contracte, Patrimoniu**

**Vizat,
Consilier juridic,**

**Vizat,
Control financiar preventiv**

Întocmit,

Locatar,

**INIȚIATOR PROIECT:
PRIMARUL MUNICIPIULUI ALBA IULIA
Gabriel -Codru PLEȘA**

**AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL MUNICIPIULUI ALBA IULIA
Marcel- Valerian JELER**

**SERVICIUL CONTRACTE, PATRIMONIU
Compartiment Elaborare Contracte, Domeniul Public și Privat
Primăria Municipiului Alba Iulia, B-dul Republicii, nr. 26, Alba Iulia, Județul Alba
Date cu caracter personal prelucrate cu respectarea principiilor din Regulamentul (UE) 2016/679
Tel: +40 (0) 258 815 367, Fax: +40 (0) 258 812 545
Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro**

F11-PO-CP-03 rev 0