

CONTRACT DE LOCAȚIUNE (ÎNCHIRIERE)
pentru imobile cu destinația de locuință de serviciu

CAPITOLUL I.
PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1. Prezentul contract se încheie între:

Municipiul Deva, cu sediul în municipiul Deva, Piața Unirii, nr.4, jud.Hunedoara, telefon 0254213435, fax 0254226176, email primar@primariadeva.ro cont RO24TREZ36621A300530XXXX deschis la Trezoreria Deva, cod fiscal 4374393, reprezentat prin Primar Lucian Ioan Rus, în calitate de **proprietar/locatar**

ȘI

..... cu domiciliul în, str. nr. județ....., legitimat cu Carte de identitate seria nr. eliberat(ă) la data de de către SPCLEP, C.N.P....., în calitate de **chiriaș/locatar** a intervenit prezentul contract de închiriere în baza H.C.L. nr.din,Municipiul Deva.

CAPITOLUL II.
OBIECTUL LOCAȚIUNII (ÎNCHIRIERII)

Art.2. Primul, în calitate de locatar, închiriază, iar al doilea în calitate de locatar, ia cu chirie **locuința de serviciu** situată în municipiul Deva,, județ Hunedoara, compusă din folosite în exclusivitate și - m², folosite în comun.

Art.3. Locuința care face obiectul locațiunii va fi folosită de locatar și de membrii familiei astfel: chiriaș titular

Art.4. Locuința descrisă la art.2. se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire încheiat între părțile contractante. Procesul-verbal de predare-primire face parte integrantă din prezentul contract.

Art.5. (1) Durata locațiunii va începe la data de și până până la data încetării raportului de serviciu/contractului individual de muncă al chiriașului.

CAPITOLUL III.
PREȚUL LOCAȚIUNII (CHIRIA)

Art.6. Chiria lunară este de lei, calculată în conformitate cu prevederile legale (Cap. III din O.U.G. nr. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările ulterioare).

Art.7. Chiria se datorează începând cu data de și se achită lunar în numerar la casieria Direcției de administrare a domeniului public și privat, până în penultima zi lucrătoare a lunii în curs.

Art.8. Pe durata locațiunii, chiria va fi actualizată anual cu rata inflației, iar atunci când acesta este negativă, se va menține cuantumul chiriei din anul anterior

(2) Cuantumul chiriei se va putea modifica și în următoarele situații

8.1. Modificări ale cuantumului chiriei prin acte normative emise de către autoritățile legislative și Consiliul Local al Municipiului Deva ;

8.2. Modificări ale tarifului de baza (lei/mp), ca urmare a actualizării acestuia conform actelor normative emise în acest sens.

Art.9. a) Neplata la termen a chiriei atrage o **penalizare de 0,1%** 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.

b) În caz de neplată, executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar locatarul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

c) **5.2.** 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.

Art.10. Locatarul are obligația de a achita chiria în cuantumul, modalitatea și la termenele stabilite prin prezentul contract. Prezentul contract, în privința obligației de achitare a cuantumului chiriei în modalitatea și la termenele stabilite prin prezentul contract, după înregistrarea acestuia la organele fiscale competente, **5.2.** 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. cuantumul chiriei se va putea modifica în următoarele situații constituie titlu executoriu, în baza art. 1809 alin. 3 din Noul Cod Civil.

CAPITOLUL IV. **OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE (ÎNCHIRIERE)**

Art.11. Locatarul are următoarele obligații principale:

a) Să predea bunul dat în chirie pe bază de proces-verbal de predare-primire și în starea în care se află în momentul încheierii contractului de locațiune;

b) 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); 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.);

c) Să efectueze, în limitele fondurilor existente în acest sens, reparațiile majore pentru menținerea bunului imobil în stare corespunzătoare de întreținere pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite. Sunt reparații majore acelea care implică o cheltuială excepțională, cum ar fi cele referitoare la consolidarea sau reabilitarea construcțiilor privind: structura de rezistență, zidurile interioare și/sau exterioare, acoperișul, instalațiile electrice, termice ori sanitare aferente acestora. Dacă, după încheierea contractului, se ivește nevoia unor reparații majore care sunt în sarcina locatarului, locatarul are obligația de a aduce la cunoștința locatarului, în mod scris, în termen de 30 (treizeci) de zile, despre acest fapt.

d) Dacă, deși încunoștințat, locatarul nu începe să ia măsurile necesare, cu titlu de excepție, reparațiile pot fi făcute de locatar, după înștiințarea în prealabil cu 30 (treizeci) de zile a locatarului și după acordul expres al acestuia cu referire la lucrările ce urmează a fi făcute și costul acestora.

e) Să asigure locatarului liniștită și utila folosire a bunului pe toată durata locațiunii, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni folosința;

f) Locatarul garantează locatarul pentru viciile ascunse, cu excepția viciilor aparente existente în momentul preluării de către locatar;

g) să respecte normele de apărare împotriva incendiilor.

Art.12. Locatarul are următoarele obligații principale:

a) Să ia în primire bunul dat în locațiune și să verifice imediat după preluare starea bunului închiriat ;

b) Să achite chiria în cuantumul și la termenele stipulate în prezentul contract de locațiune, precum și penalitățile aferente în caz de neplată la termen a chiriei;

c) Să folosească bunul cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract ;

d) Să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune. Locuința trebuie restituită în stare de folosință, cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la primirea locuinței ;

e) Să achite lunar către Asociația de proprietari, cheltuielile reprezentând contravaloarea serviciilor furnizorilor de utilități (cheltuielile comune) și a penalităților de întârziere pentru neachitarea la termen a contravalorii serviciilor, penalitățile de întârziere fiind în cuantumul stabilit în adunarea generală a Asociației de proprietari;

f) Să facă trimestrial, locatarului, dovada achitării obligațiilor de plată asumate prin contract ;

g) Să îi notifice de îndată locatarului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă, sub sancțiunea plății de daune interese și a suportării oricăror altor cheltuieli.

h) să constituie un fond de garanție egal cu valoarea unei chirii pentru o lună. Garanția se va achita în termen de 30 de zile de la încheierea contractului la casieria Direcției de administrare a domeniului public și privat și va fi restituită la încetarea contractului în cazul în care chiriasul nu înregistrează datorii sau nu a produs deteriorări locuinței.

Art.13. Alte obligații ale locatarului:

a) Să încheie contracte individuale separate cu furnizorii de utilități (energie electrică, gaze naturale, salubritate, ș.a.), suportând contravaloarea utilităților consumate, în termen de 30 (treizeci) de zile de la data intrării în vigoare a prezentului contract și să facă dovada locatarului în acest sens în termen de 3 (trei) luni ;

b) Să efectueze reparațiile de întreținere curentă a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului. Locatarul este obligat să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate ca urmare a utilizării necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii;

c) Să comunice locatarului în termen de 30 (treizeci) de zile, orice modificare produsă cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate **pe raza municipiului Deva**, precum și modificările cu privire la componența familiei sale și a venitului net al familiei, sub sancțiunea rezilierii prezentului contract de locațiune (închiriere);

d) Locatarul este obligat 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 lor ;

e) Locatarul este obligat să permită examinarea bunului de către locator, la intervale de timp rezonabile.

f) Locatarul este obligat să înștiințeze în scris proprietarul (administratorul) despre orice reparație majoră care este în sarcina locatarului, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror altor cheltuieli ;

g) Locatarul nu are dreptul de a efectua reparațiile majore care cad în sarcina locatarului, decât cu acordul expres prealabil al locatarului (administratorului), în caz contrar, reparațiile majore fiind executate pe cheltuiala proprie a locatarului, fără a avea dreptul la despăgubiri ;

h) Dacă locatarul dorește să îmbunătățească gradul de confort al locuinței închiriate, nu poate efectua lucrările respective decât cu acordul scris prealabil al locatarului și fără să ridice vreo pretenție de despăgubire de la locator la mutarea din locuința închiriată sau să invoce dreptul de retenție asupra îmbunătățirilor aduse;

i) Dacă locatarul efectuează lucrările de îmbunătățiri fără acordul scris prealabil al locatarului, acesta poate să ceară locatarului aducerea bunului la starea inițială, fie plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locator ;

j) La încetarea contractului de locațiune (închiriere), locatarul este obligat să restituie bunul în starea în care l-a primit, fiind prezumat că a primit bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare, potrivit destinației stabilite.

k) Să anunțe părăsirea domiciliului pentru o perioadă mai mare de 30 (treizeci) de zile ;

l) Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței;

m) Să nu aducă nici o modificare tehnică și/sau arhitecturală elementelor de construcții și instalații, sub sancțiunea rezilierii contractului de locațiune ;

n) Cad în sarcina locatarului obligațiile față de Asociația de proprietari, în temeiul dreptului folosință conferit de contractul de locațiune.

CAPITOLUL V.

Sublocațiunea și cesiunea contractului de locațiune

Art.14. Locatarului îi este interzis în mod expres să încheie o subînchiriere, total sau parțial, sau să cedeze locațiunea, total sau parțial și/sau să adăpostească/găzduiască alte persoane în locuință, altele decât cele care sunt membre în contractul de închiriere.

Art.15. Cu avizul locatarului, titularii contractelor de închiriere pot face schimb de locuință între ei.

CAPITOLUL VI.

Încetarea contractului de locațiune (închiriere)

Art.16. Contractul de locațiune încetează de drept la expirarea termenului prevăzut la art.5, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

Art.17. Contractul de locațiune încetează și în cazul înstrăinării bunului imobil dat în locațiune, cu condiția notificării înstrăinării locatarului, iar acesta nu are dreptul la despăgubire împotriva locatarului sau a dobânditorului.

Art.18. Contractul de locațiune încetează de drept dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite.

Art.19. Locatarul are obligația de restituire a bunului luat în locațiune în termen de 5 (cinci) zile de la încetarea contractului de locațiune. Prezentul contract, în privința obligației de restituire a bunului imobil, după înregistrarea acestuia la organele fiscale competente, conform Ordinului nr. 1985/2012, constituie titlu executoriu, în baza art. 1809 alin. 3 din Noul Cod Civil.

Art.20. Contractul de locațiune încetează în termen de 30 (treizeci) de zile de la data înregistrării decesului locatarului.

CAPITOLUL VII.

Rezilierea contractului de locațiune (închiriere)

Art.21. Atunci când, fără justificare, una din părțile contractului de locațiune nu-și execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia contractul de locațiune, cu daune-interese, dacă este cazul potrivit legii.

Art.22. Locatorul poate cere rezilierea contractului de locațiune în cazul în care locatarul înregistrează debite pe o perioadă mai mare de 90 de zile calendaristice consecutiv la plata chiriei și/sau a cheltuielilor comune sau nu achită garanția.

Art.23. Locatarul este de drept în întârziere, prin simplul fapt al neexecutării obligațiilor de plată, conform art.1523 alin.2 lit.c Noul Cod Civil.

Art.24. Locatorul poate cere rezilierea contractului de locațiune în cazul în care locatarul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acestora din urmă le-a îngăduit folosirea, deținerea sau accesul în locuință, au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate sau împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune.

Art.25. Dacă locatarul subînchiriază locuința, cedează locațiunea, modifică bunul ori îi schimbă destinația sau dacă îl întrebuințează astfel încât îl prejudiciază pe locator, contractul se reziliază de drept.

Art.26. Titularul sau membrii familiei acestuia înscriși în contract dobândesc sub orice formă în proprietate o locuință **pe raza municipiului Deva**, contractul va fi reziliat de drept.

Art.27. – Dacă locatarul nu utilizează locuința pe o perioadă de 3 luni consecutive, cu excepția detasării, delegării sau din cauza de boală, contractul va fi reziliat.

Art.28. Rezilierea contractului de locațiune, în condițiile Capitolului VIII, operează deplin drept, fără somarea/notificarea prealabilă a locatarului și fără intervenția instanțelor judecătorești. Locatarul este de drept în întârziere în condițiile art.28.

CAPITOLUL VIII.

Evacuarea din locuința închiriată

Art.29. Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești care este de drept opozabilă și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu locatarul.

Art.30. Locatarul este obligat la plata chiriei, a penalităților contractuale, a cheltuielilor de întreținere ale imobilului descris la art. 2 și a penalităților de întârziere pentru neachitarea la termen a contravalorii serviciilor, prevăzute în prezentul contract, până la data eliberării efective a imobilului, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatarului până la acea dată.

CAPITOLUL IX.

Denunțarea unilaterală a contractului de închiriere

Art.31. Locatarul poate denunța unilateral contractul de locațiune prin notificare scrisă, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 (șaizeci) de zile. Orice clauză contrară este considerată nescisă.

CAPITOLUL X.

Alte clauze convenite între părți

Art.32. Drepturile și obligațiile părților prevăzute în prezentul contract, se completează cu drepturile și obligațiile ce decurg pentru acestea din actele normative în vigoare.

Acest contract reprezintă voința părților și orice modificare sau completare a clauzelor contractuale se poate face numai în scris și cu acordul părților, prin încheierea de acte adiționale.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____, în 4 (patru) exemplare, două exemplare pentru locator, un exemplar pentru locatar și un exemplar pentru a fi înregistrat la organele fiscale.

**LOCATOR,
MUNICIPIUL DEVA
reprezentat prin PRIMAR,**

LOCATAR,

Anexa la Contractul de închiriere

PROCES-VERBAL

DE PREDARE-PRIMIRE LOCUINȚĂ DE SERVICIU

Amplasată în municipiul Deva, str.....bl..... nr.ap.....scaraetaj....., jud. Hunedoara.

1. În conformitate cu Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu din fondul locativ al Municipiului Deva aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Deva nr. și contractul de închiriere înregistrat sub nr. se încheie prezentul proces-verbal de predare primire între :

Municipiul Deva, având sediul în Deva, Piața Unirii nr.4, Județul Hunedoara, telefon 0254213435, fax 0254226176, email primar@primariadeva.ro, cont RO24TREZ36621A300530XXXX deschis la Trezoreria Deva, având cod fiscal 4374393, reprezentată prin Primar, domnul Lucian Ioan Rus, în calitate de proprietar/locator

ȘI

..... cu domiciliul în, str. nr. județ....., legitimat cu Carte de identitate seria..... nr. eliberat(ă) la data de de către SPCLEP....., C.N.P....., în calitate de chiriaș/locatar

conform Contract de închiriere nr...../....., care primește în folosință locuința, având încăperile de locuit și dependențele așa cum sunt specificate în fișa suprafeței locative închiriate.

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește locuința sunt următoarele :

a) pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc.) STARE

b) ușile , ferestrele (vopsitoriile , încuietorile , druckerele , broaștele , jaluzelele , cremoanele , geamurile , galeriile etc.) STARE

c) instalația electrică , (prizele , întrerupătoarele , comutatoarele , locurile de lampă , aplice, tablourile electrice , globurile , candelabrele , etc.) STARE

d) instalația de încălzire (radiatoare ,convectoare , conducte aparente ,sobe , centrală

termică proprie etc) STARE _____

e) instalația sanitară (cazan baie , cadă , dușuri , vase scaune și capace WC , bideuri , chiuvete , lavoare , spălătoare , bucătării , robinete ect.) __STARE _____

f) altele constatări și bunuri neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, sobe metalice de gătit etc.) :

3. Acest proces verbal s-a încheiat astăzi, în 3 (trei) exemplare, din care unul a fost predat locatarului .

AM PREDAT

AM PRIMIT

LOCATOR

LOCATAR

Municipiul Deva

PRIMAR

Deva, _____ 2025

INIȚIATOR,
Primar,
Lucian Ioan Rus



AVIZEAZĂ,
Secretar general,
Florina Doris Vișiriu