

## HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Contractului-cadru de închiriere al unităților locative declarate locuințe sociale, aflate în proprietatea Municipiului Pitești, precum și a Regulamentului de ordine interioară al acestora**

Consiliul Local al Municipiului Pitești, întrunit în ședință ordinară;  
Având în vedere:

- Expunerea de motive a doamnei consilier Preduț Mariana-Tatiana și a domnului consilier Zidaru Laurențiu-Marian;
- Raportul nr. 28246/14.06.2019 al Direcției Servicii Publice și Achiziții;
- Avizele comisiilor de specialitate ale consiliului local cuprinse în rapoartele nr.28575/2019, nr.28576/2019, nr.28577/2019, nr.28578/2019, nr.28579/2019;
- Procesul-verbal nr.27749/12.06.2019 al Comisiei pentru elaborarea Regulamentului de ordine interioară pentru unitățile locative declarate locuințe sociale, aflate în proprietatea Municipiului Pitești, precum și a Contractului-cadru de închiriere;

Văzând prevederile art.36 alin.(2) lit. c) din Legea nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii privind locuințele, nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale H.G. nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare, ale O.U.G. nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale H.C.L. nr.27/31.01.2019 privind constituirea Comisiei pentru elaborarea Regulamentului de ordine interioară pentru unitățile locative declarate locuințe sociale și a Contractului cadru de închiriere;

În temeiul dispozițiilor art.45 alin.(1) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1. (1)** Se aprobă Contractul-cadru de închiriere al unităților locative declarate locuințe sociale, aflate în proprietatea Municipiului Pitești, potrivit anexei nr.1.

**(2).** Se aprobă Regulamentul de ordine interioară pentru unitățile locative declarate locuințe sociale, aflate în proprietatea Municipiului Pitești potrivit anexei nr.2.

**Art.2. (1)** Contractul-cadru de închiriere al unităților locative declarate locuințe sociale, prevăzut în anexa nr.1, va fi avut în vedere pentru încheierea contractelor de închiriere, prin grija Serviciului Public de Exploatare a Patrimoniului Municipiului Pitești, cu persoanele care obțin repartiții de locuințe sociale, începând cu data adoptării prezentei hotărâri.

**(2)** Prevederile Contractului-cadru de închiriere sunt aplicabile și actualilor beneficiari de locuințe sociale, cu excepția cap. IV, durata contractelor încheiate cu aceștia fiind până la data de 31.03.2021.

**(3)** Durata contractelor în vigoare la data adoptării prezentei hotărâri, a căror valabilitate este ulterioară datei de 31.03.2021, rămâne cea stabilită prin contractul inițial.

**(4)** Prin grija Serviciului Public de Exploatare a Patrimoniului Municipiului Pitești se vor încheia acte adiționale, conform modelului prevăzut în anexa nr.3, cu beneficiarii de locuințe sociale ale căror contracte sunt în derulare la data adoptării prezentei hotărâri.

**(5)** Anexele nr.1, nr.2 și nr.3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Serviciul Public de Exploatare a Patrimoniului Municipiului Pitești va aduce la îndeplinire dispozițiile prezentei hotărâri, care va fi comunicată acestuia, precum și Direcției Servicii Publice și Achiziții de către Secretarul Municipiului Pitești.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dănuț Dinu



Contrasemnează:

SECRETAR,

Andrei-Cătălin Călugăru

## CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE

Nr. .... din .....



### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

**1.1. MUNICIPIUL PITEȘTI**, prin **SERVICIUL PUBLIC DE EXPLOATARE A PATRIMONIULUI MUNICIPIULUI PITEȘTI (S.P.E.P.M.P.)**, cu sediul în Pitești, str. Calea București, bl. U3, parter, județul Argeș, reprezentat prin Director S.P.E.P.M.P. – dl. Constantin ZICHIL, în calitate de **proprietar**,

și

**1.2. Dl/Dna** ....., domiciliat/ă în Mun. Pitești, str. ....  
, nr. ...., bl. ...., sc. ...., ap....., județul ....., născut/ă la data de ....., în ....., județul ....., posesorul/oarea cărții de identitate seria ..... nr. ...., eliberat(ă) de ....., la data de ....., cod numeric personal ..... în calitate de **chiriaș**,

au convenit să încheie prezentul contract de închiriere, denumit în continuare contract, în temeiul prevederilor Codului Civil (Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare), ale Legii nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările aduse prin H.G. 457/2017 și Legea nr. 196/2018, ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Pitești nr. ....

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

**2.1.** Proprietarul transmite chiriașului dreptul de folosință asupra imobilului cu nr. ...., compus din ..... camera împreună cu dependențele sale (denumit în continuare **imobil**), situat în Pitești, str. ...., nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., pentru a fi folosit cu destinația de **locuință socială**.

**2.2.** Imobilul precizat la art. 2.1. se transmite în stare de folosință potrivit destinației de locuință socială, cu instalațiile și inventarul bunurilor mobile precizate în procesul-verbal de predare-primire, anexat la prezentul și semnat de ambele părți.

**2.3.** Dreptul de folosință asupra imobilului cu destinația de locuință socială se va exercita **exclusiv** de către titularul contractului de închiriere și membrii familiei care locuiesc împreună cu acesta, menționați în Anexa nr.1 la contract, care face parte integrantă din acesta.

### III. CHIRIA. CHELTUIELI DE ÎNTREȚINERE

**3.1.** Pentru folosința imobilului, chiriașul va plăti proprietarului (administratorului) o chirie în cuantum ..... lei/lună, conform Anexei nr.2 la contract.

**3.2.** Cuantumul chiriei se va recalcula în funcție de influențele care decurg din modificarea legislației aplicabile în materiile locațiunii și locuinței sociale. Modificarea cuantumului chiriei este unilaterală și produce efecte de la data intrării în vigoare a actului normativ care o reglementează sau de la data prevăzută în actul normativ ca dată a modificării cuantumului chiriei.

**3.3.** Plata chiriei se va face lunar, până la data de 20 a fiecărei luni pentru luna în curs, la casieria S.P.E.P.M.P. Neplata la termen a chiriei atrage în sarcina chiriașului plata unei penalizari de 0,1% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua următoare celei în care suma devine exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

**3.4.** Chiriașul suportă cheltuielile de întreținere care rezultă din folosința exclusivă a imobilului pe toată durata contractului și contribuie la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună.

**3.5.** Plata cheltuielilor prevăzute la art. 3.4. se va efectua în termen de 30 zile de la data afișării listelor de plată, la administratorul imobilului. Neplata la termen a cheltuielilor de întreținere prevăzute la art. 3.4. atrage în sarcina chiriașului plata unei penalizări de 0,2% asupra sumei datorate



pentru fiecare zi de întârziere, ce se vor aplica numai după o perioadă de 30 zile de la termenul scadent pentru plata, fără ca suma penalităților să poată depăși suma la care s-au aplicat.

**3.6.** Chiriașul va încheia contracte individuale cu furnizorii de utilități, urmând a achita contravaloarea consumurilor respective.

#### **IV. DURATA CONTRACTULUI**

**4.1.** Imobilul se închiriază pe o perioadă de 5 ani, calculați de la data semnării contractului de închiriere.

**4.2.** Prezentul contract de închiriere încetează de drept la expirarea termenului prevăzut la articolul precedent, fără a mai fi necesară o înștiințare prealabilă.

#### **V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

##### **5.1. Obligațiile proprietarului**

**5.1.1.** Să predea chiriașului imobilul în stare de folosință potrivit destinației de locuință socială, cu instalațiile și bunurile mobile prevăzute în procesul-verbal de predare-primire.

**5.1.2.** Să mențină imobilul în stare corespunzătoare de folosință potrivit destinației de locuință socială, pe toată durata contractului, efectuând pentru aceasta toate reparațiile necesare prevăzute de lege în sarcina sa.

**5.1.3.** Să asigure chiriașului folosința liniștită și utilă imobilului pe toată durata contractului, garantând pe chiriaș contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței imobilului. Proprietarul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care chiriașul nu le-a reclamat în condițiile legii la momentul preluării imobilului.

##### **5.2. Obligațiile chiriașului**

**5.2.1.** Să nu schimbe destinația de locuință socială a imobilului închiriat.

**5.2.2.** Să nu subînchirieze total sau parțial imobilul, să nu cesioneze contractul de închiriere și să nu transmită altei persoane, prin orice modalitate, dreptul de folosință asupra imobilului.

**5.2.3.** Să nu distrugă, să nu degradeze sau să deterioreze imobilul, spațiile comune, instalațiile și bunurile.

**5.2.4.** Să efectueze plata chiriei și a cheltuielilor de întreținere în cuantumurile și la termenele prevăzute în prezentul contract.

**5.2.5.** Să încheie contracte cu furnizorii de utilități, în situația branșării individuale a imobilului la rețelele de utilități și să efectueze plățile reprezentând contravaloarea utilităților înregistrate în consum, potrivit contractelor.

**5.2.6.** Să efectueze reparațiile de întreținere curentă, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a imobilului (reparații locative).

**5.2.7.** Să efectueze lucrările de întreținere, reparații și de înlocuire a elementelor componente ale instalațiilor din spațiile de folosință exclusivă.

**5.2.8.** Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalațiile deteriorate ca urmare a utilizării necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul imobilului, respectiv condominiului care include imobilul, cu excepția cazurilor în care deteriorarea se datorează vechimii, defecțiunilor, viciilor de execuție sau forței majore; dacă autorul deteriorării nu este identificat, cheltuielile pentru reparații sunt în sarcina celor care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalațiile sau obiectele deteriorate.

**5.2.9.** Să realizeze lucrări de modificare sau amenajare a imobilului doar cu acordul și în condițiile stabilite de locator.

**5.2.10.** Să asigure și să mențină curățenia și igienizarea imobilului închiriat cât și a părților de folosință comună, liniștea publică, cât și respectarea obligațiilor prevăzute în regulamentul condominiului aprobat prin HCL, pe toată durata contractului.

**5.2.11.** Să înștiințeze de îndată proprietarul, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror alte cheltuieli, asupra necesității efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă, potrivit prezentului contract.

**5.2.12.** Să înștiințeze de îndată proprietarul asupra oricărei atingeri aduse proprietății sau posesiei imobilului prin actele sau faptele unui terț.

**5.2.13.** Să permită proprietarului verificarea stării imobilului, la intervale de timp rezonabile și ori de câte ori proprietarul este îndreptățit prin autosesizare sau reclamație privind chiriașul, să considere că



se impune verificarea de urgență a stării imobilului, fără ca prin aceasta să fie împiedicată sau diminuată folosința exercitată de chiriaș în condițiile prezentului contract.

**5.2.14.** Să respecte reglementările elaborate de proprietar în condițiile și limitele legii, privind conviețuirea în condominiul care include imobilul, aduse la cunoștința chiriașului prin afișare la parterul condominiului.

**5.2.15.** La încetarea contractului, să restituie imobilul, instalațiile și bunurile mobile prevăzute în procesul-verbal încheiat la preluarea imobilului, prin proces-verbal de predare-primire, în stare de folosință potrivit destinației. Proprietarul nu va putea ridica pretenții izvorâte din constatarea uzurii datorate folosinței normale a imobilului închiriat.

## **VI. RĂSPUNDERE CONTRACTUALĂ. REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

**6.1.** Părțile se obligă la respectarea întocmai și la timp a obligațiilor prevăzute în prezentul contract.

**6.2.** În cazul nerespectării oricărei obligații prevăzute la art. 5.2. din contract, chiriașul va fi notificat în acest sens, iar în cazul în care chiriașul nu se conformează celor notificate se vor aplica celelalte sancțiuni prevăzute la Cap. VI.

**6.3.** Chiriașul și persoanele care locuiesc împreună cu acesta răspund pentru degradarea imobilului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată prin incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit.

**6.5.** Nerespectarea de către chiriaș a vreuneia și oricareia din obligațiile prevăzute la art. 5.2., pct. 5.2.1; 5.2.2; 5.2.3; 5.2.5; 5.2.6; 5.2.7; 5.2.8; 5.2.9; 5.2.13; 5.2.14, din prezentul contract poate atrage rezilierea contractului, la inițiativa locatorului.

**6.6.** Neplata chiriei datorate pentru o perioadă de 3 (trei) luni consecutive atrage rezilierea de plin drept a prezentului contract, fără vreo notificare sau îndeplinirea vreunei proceduri prealabile.

**6.7.** În caz de neplată a chiriei, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și penalități și cheltuielile de judecată.

**6.8.** Neplata cheltuielilor de întreținere prevăzute la art. 3.4. datorate pentru o perioadă de 3 (trei) luni consecutive atrage rezilierea de plin drept a prezentului contract, fără vreo notificare sau îndeplinirea vreunei proceduri prealabile.

**6.9.** Rezilierea de plin drept a prezentului contract, operează și atunci când comportamentul chiriașului, membrilor familiei sale sau altor persoane cărora chiriașul sau familia acestuia le-au permis accesul în imobil, face imposibilă conviețuirea în condominiul care include imobilul sau împiedică folosirea normală a imobilului și a spațiilor comune, implicit prin neigienizarea imobilului închiriat și prin murdărirea spațiilor comune ale imobilului și nepăstrarea curățeniei în locuință, în părțile comune interioare ale blocului cât și în împrejurimile imobilului sau nepăstrarea liniștii publice în imobil, acțiuni efectuate în mod repetat.

**6.10.** Rezilierea contractului la cererea chiriașului se va face sub condiția notificării prealabile a proprietarului într-un termen de minim 60 de zile, după efectuarea plății chiriei și cheltuielilor de întreținere corespunzătoare perioadei respective din contract.

**6.11.** Contractul încetează atunci când:

a) survine decesul chiriașului, nu sunt descendenți, ascendenți sau soț supraviețuitor care să preia închirierea imobilului, sau dacă aceștia există, nu optează pentru continuarea închirierii imobilului în condițiile Cap. VII;

b) chiriașul sau unul din membrii familiei care domiciliază în imobil dobândesc în proprietate un imobil cu destinația de locuință, primesc folosința unui alt imobil din fondul de stat sau beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;

c) chiriașul nu începe, pentru motive culpabile, exercitarea efectivă a folosinței imobilului în termen de 30 de zile de la data încheierii prezentului contract;

d) prin acordul părților;

e) chiriașul nu exercită, pentru motive culpabile, folosința imobilului pentru o perioadă de 3 (trei) luni consecutive;

f) la împlinirea termenului contractual.

**6.12.** Înainte de expirarea termenului contractual, cu cel puțin 1 an înainte, chiriașul are dreptul să depună un nou dosar la Primaria Mun. Pitești, în vederea obținerii unei noi repartii pentru o locuință socială, dacă mai îndeplinește condițiile prevăzute de H.C.L. în acest sens.



**6.13.** În derularea prezentului contract, acțiunile și formalitățile prevăzute de lege în materia răspunderii contractuale, rezilierea, încetarea contractului și evacuarea chiriașului vor fi îndeplinite prin intermediul S.P.E.P.M.P., în condițiile legii.

## **VII. TRANSFERUL FOLOSINȚEI IMOBILULUI**

**7.1.** În cazul decesului chiriașului sau în cel al părăsirii definitive a imobilului de către titularul contractului de închiriere, descendenții, ascendenții titularului decedat, respectiv soțul supraviețuitor, care a locuit cu titularul, poate prelua folosința imobilului și poate exercita drepturile și obligațiile titularului de contract. În cazul minorilor și celor lipsiți de discernământ, reprezentarea la încheierea, modificarea și încetarea contractului de închiriere se va face în condițiile legii.

**7.2.** Opțiunea pentru preluarea contractului de închiriere se poate exprima, de către persoanele prevăzute la art. 7.1. în termen de 30 de zile de la data decesului titularului de contract.

**7.3.** Persoanele menționate la pct.7.1., care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul chiriașului decedat. În cazul în care nu ajung la un acord în termenul de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului, desemnarea se face de locator, ținând cont de situația fiecărei persoane (persoane aflate în dificultate, cu copii minori, etc).

**7.4.** În cazul divorțului soților care au domiciliat împreună în imobilul închiriat, preluarea contractului de închiriere se va face de către soțul căruia instanța, cu citarea locatorului, i-a atribuit beneficiul închirierii.

## **VIII. MODIFICAREA CONTRACTULUI**

**8.1.** Prezentul contract va putea fi modificat numai prin act adițional semnat de ambele părți.

**8.2.** Prezentul contract se va modifica ori de câte ori intervin modificări ale legislației aplicabile în materiile locațiunii și locuinței sociale, incidente în fondul de reglementare contractuală sau alte reglementări aprobate prin hotărâre a consiliului local. În acest caz, chiriașul poate opta între continuarea derulării contractului și rezilierea acestuia.

## **IX. FORȚA MAJORĂ**

**9.1.** Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă, în condițiile legii și ale prezentului contract.

**9.2.** Forța majoră reprezintă acel eveniment imprevizibil și de neînălțurat, care survine independent de voința părții care îl invocă și care împiedică în mod obiectiv și fără reținerea unei culpe, total sau parțial, îndeplinirea obligațiilor prevăzute în prezentul contract de închiriere.

**9.3.** Întârzierea executării, neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, din motive de forță majoră, nu atrag pentru niciuna din părți penalizări sau alte compensații, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția cazului de forță majoră. Durata contractului se va prelungi proporțional cu perioada pentru care a fost invocată și certificată forța majoră.

**9.4.** Partea care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, de îndată, producerea cazului de forță majoră, urmată de comunicarea certificării evenimentului care constituie caz de forță majoră, de către autoritatea competentă. Partea care invocă forța majoră va lua de urgență și cu prioritate orice și toate măsurile care îi stau la dispoziție în vederea limitării efectelor cazului de forță majoră.

**9.5.** Partea care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 3 zile de la încetare.

**9.6.** Dacă în termen de 30 zile de la producerea evenimentului de forță majoră, imposibilitatea de executare a prezentului contract nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract de închiriere, fără ca vreuna dintre ele să pretindă plata vreunei despăgubiri.

## **X. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

**10.1.** Părțile vor depune toate diligențele pentru soluționarea amiabilă a oricăror neînțelegeri privind încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract de închiriere.

10.2. Orice conflict în legătură cu sau decurgând din prezentul contract, nesoluționat amiabil, se va deduce spre soluționare instanței judecătorești competente.

## **XI. CLAUZE FINALE**

11.1. Notificările formulate în temeiul prezentului contract se consideră valabil transmise dacă se înregistrează la sediul S.P.E.P.M.P., respectiv dacă se înaintează chiriașului la adresa de domiciliu (locuința ce face obiectul prezentului contract). Dacă notificarea se transmite prin servicii poștale, ea va fi înaintată prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire.

11.2. Dispozițiile prezentului contract de închiriere se completează cu prevederile Codului civil și ale legislației aplicabile în materiile locațiunii și locuinței sociale. Orice modificare și completare a legislației aplicabile în materia de reglementare a prezentului contract, ulterioare intrării în vigoare a acestuia, prevalează asupra prevederilor contractuale în orice situație de divergență.

*Prezentul contract a fost încheiat azi ..... în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă, fiind un înscris sub semnătură privată și care exprimă voința liberă a părților.*

**PROPRIETAR,  
MUNICIPIUL PITEȘTI  
prin administrator  
S.P.E.P.M.P.**

**CHIRIAȘ,  
(NUME ȘI PRENUME)**



**Regulamentul de ordine interioară  
pentru unitățile locative declarate locuințe sociale, aflate în proprietatea Municipiului Pitești**

**CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE**

**Art. 1** – (1) Presentul regulament reprezintă documentul de ordine interioară aplicabil chiriașilor unităților locative și conține totalitatea instrucțiunilor, normelor, regulilor care stabilesc și asigură ordinea și buna funcționare a condominiului.

(2) În aplicarea prezentului regulament, administratorul unităților locative și locatarii (chiriașii) din condominiu vor ține cont de următoarele principii:

- a) principiul egalității în drepturi și obligații, în condițiile legii, indiferent de statutul social;
- b) principiul tratamentului egal, al egalității între chiriași și al excluderii oricăror privilegii sau discriminări;
- c) principiul colaborării pentru apărarea drepturilor și a intereselor comune ce derivă din dreptul de folosință a spațiilor de folosință comună și individuală;
- d) principiul asumării și respectării hotărârilor și deciziilor luate de administratorul blocului, cu respectarea dispozițiilor legale;
- e) principiul adoptării unei atitudini decente, corecte și civilizate în toate raporturile din cadrul condominiului;
- f) principiul respectului reciproc în interacțiunea dintre locatarii din condominiu.

**Art. 2** – (1) Presentul regulament conține regulile și condițiile de folosință a părților comune ale condominiului și normele de conduită și bună vecinătate dintre chiriași.

(2) Dispozițiile prezentului regulament se completează cu dispozițiile Legii nr. 196/2018 și Legii nr 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Dispozițiile prezentului regulament sunt adoptate în conformitate cu prevederile legislației în vigoare și nu derogă de la acestea.

**Art. 3** – Presentul regulament al condominiului a fost inițiat de administratorul unităților locative, a fost dezbătut și adoptat prin Hotărâre de Consiliul Local Pitești.

**Art. 4** – (1) Toți chiriașii din condominiu, persoanele care locuiesc, persoanele care sunt găzduite pe perioadă determinată sau persoanele aflate în tranzit în condominiu sunt obligați să respecte prezentul regulament.

(2) Responsabilitatea informării chiriașilor și a persoanelor care tranzitează condominiul referitor la prevederile regulamentului condominiului aparține administratorului care va afișa la vizieră prezentul regulament.



**CAPITOLUL II – FOLOSINȚA PĂRȚILOR COMUNE ALE CONDOMINIULUI**

**Art. 5** – Fiecare locatar poate folosi, în condițiile legii și conform contractului de închiriere, atât spațiul care constituie obiectul contractului de închiriere, cât și părțile comune, fără a aduce atingere drepturilor celorlalți locatari și fără a schimba destinația clădirii.

**Art. 6** – Fiecare locatar poate exercita folosința bunurilor comune, cu condiția să respecte destinația acestuia și să permită exercitarea folosinței de către ceilalți locatari în condiții normale.

**Art. 7** – (1) Locatarii din condominiu au obligația de a menține și întreține curățenia spațiilor închiriate atât individuale cât și comune, să protejeze și să mențină aspectul și integritatea clădirii.

(2) Locatarii din condominiu sunt obligați să respecte întocmai măsurile stabilite de administratorul unităților locative pentru asigurarea igienei publice și salubrității, precum și regulile elementare de igienă în gospodăria sau locuința proprie, astfel încât să nu creeze disconfort vecinilor și să nu constituie pericol pentru sănătatea publică a comunității.

**Art. 8** – Chiriașul este obligat să asigure întreținerea spațiului care constituie bunul închiriat individual cât și la părțile comune astfel încât clădirea să se păstreze în stare bună.



**Art. 9** – Instalațiile comune se utilizează numai conform destinației acestora. Instalațiile și bunurile comune care necesită, conform legislației în vigoare, verificări periodice, nu pot fi utilizate fără efectuarea reviziilor sau fără obținerea avizelor de funcționare, urmând a permite accesul persoanelor abilitate să rezolve problemele în cauză.

**Art. 10** – Este interzisă depozitarea sau abandonarea oricăror obiecte pe spațiul de folosință comună.

**Art. 11** – Este interzisă blocarea sau obturarea căilor de acces în condominiu sau în spațiile închiriate individual și comune.

**Art. 12** – Este strict interzisă introducerea și/sau depozitarea în cadrul imobilului a substanțelor chimice periculoase, a explozibilelor, a substanțelor poluante, a deșeurilor precum și a oricăror materiale și/sau bunuri care prin natura lor sau printr-o greșită întrebuințare pot conduce la apariția unor situații periculoase, punând astfel în primejdie viața locatarilor și/sau integritatea blocului.

**Art. 13** – Locatarii din condominiu nu pot efectua, în cadrul spațiului individual închiriat, lucrări de modificare și modernizare a locuinței fără acordul administratorului și în condițiile legii, și fără a-i schimba destinația.

Chiriașii sunt obligați să nu deterioreze sau să afecteze locuințele individuale sau pe cele comune, și să nu încalce drepturile de folosință ale celorlalți chiriași.

**Art. 14** – Dacă chiriașul unei locuințe provoacă daune oricărei părți din spațiul de folosință comună sau din locuința individuală a altui chiriaș din condominiu, respectivul chiriaș are obligația să repare stricăciunile sau să suporte cheltuielile pentru lucrările de reparații, în condițiile legii.

### ***CAPITOLUL III – NORME DE CONDUITĂ ȘI BUNĂ VECINĂTATE DINTRE PROPRIETARI***

**Art. 15** – Drepturile chiriașilor din condominiu nu pot fi lezate de nici o acțiune sau inacțiune a celorlalți chiriași, persoanele care locuiesc împreună cu titularii contractelor de închiriere, persoanele care sunt găzduite pe perioadă determinată sau persoanele aflate în tranzit în condominiu.

**Art. 16** – Este interzisă restricționarea accesului pe părțile comune ale chiriașilor din condominiu, cu excepția cazurilor expres prevăzute de legislația în vigoare.

**Art. 17** – (1) Este interzisă introducerea și/sau depozitarea în cadrul condominiului a oricăror substanțe periculoase sau a substanțelor poluante, a deșeurilor, precum și a oricăror materiale și/sau bunuri care, prin natura lor sau printr-o greșită întrebuințare, pot conduce la apariția unor situații periculoase, punând astfel în pericol viața și siguranța locatarilor sau integritatea clădirii.

(2) Este strict interzisă depozitarea sau deversarea deșeurilor menajere în alte locuri decât cele special amenajate, conform legislației în vigoare.

**Art. 18** – (1) Este interzisă tulburarea, fără drept, a liniștii locatarilor din condominiu prin producerea de zgomote cu orice aparat sau obiect ori prin strigăte sau larmă.

(2) Este interzisă tulburarea liniștii locatarilor din condominiu între orele 22:00 – 08:00, 13:00 – 14:00, conform Legii nr. 61/1991 republicată pentru sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, de către orice persoană prin producerea de zgomote, larmă sau prin folosirea oricărui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare.

(3) Nerespectarea obligațiilor de mai sus constituie contravenție și se sancționează, de persoanele împuternicite prin lege, conform Legii 61/1991 republicată.

**Art. 19** – (1) Locatarii care dețin animale de companie au obligația să respecte prevederile legale pentru deținerea acestora.

(2) Animalele de casă vor fi obligatoriu vaccinate și în număr de maxim două animale/locuință (câini, pisici). Acestea nu vor fi hrănite pe spații comune. Orice gunoi produs de animalele de casă pe spațiile comune vor fi curățate de proprietarul respectivului animal.

### ***CAPITOLUL IV – DISPOZIȚII FINALE***

**Art. 20** – În cazul nerespectării regulamentului condominiului de către chiriași, ceilalți pot sesiza administratorul blocului, cu privire la aceste nereguli.



**Art. 21** – În cazul nerespectării obligațiilor prevăzute în prezentul regulament de către chiriașii unităților locative, aceștia vor fi notificați de administrator în sensul remedierii comportamentului avut și în sensul respectării obligațiilor prevăzute prin prezentul regulament, iar în caz de neconformare se vor demara procedurile pentru rezilierea contractului de închiriere și evacuarea din locuința deținută cu chirie.

**Art. 22** – Se vor constata contravențiile și se vor aplica sancțiunile prevăzute în H.C.L. nr.197/2017 în cazul nerespectării obligațiilor privind asigurarea curățeniei imobilului (părți comune și locuință), a împrejurimilor blocului și a căilor de acces de către chiriași. Sancțiunile vor fi aplicate de polițiștii locali din cadrul Poliției Locale a Municipiului Pitești.

**Art. 23** – Prezentul regulament se poate modifica/completa la propunerea administratorului unităților locative, și va fi adus la cunoștință, prin afișare la avizier sau prin înmânarea unei copii conforme a acestuia, tuturor locatarilor, în termen de 7 zile de la adoptarea modificărilor/completărilor.

**Art. 24** – Prezentul regulament intră în vigoare în termen de \_\_\_\_\_ zile de la afișarea acestuia la avizier, respectiv începând cu data de \_\_\_\_\_

ADMINISTRATORUL  
S.P.E.P.M.P.



**ACT ADITIONAL Nr. \_\_\_\_\_**  
La contractul de inchiriere nr. \_\_\_\_\_

I. Între Municipiul Pitești prin **Serviciul Public de Exploatare a Patrimoniului Municipiului Pitești**, cu sediul în Pitești, str. Calea Bucuresti, bl. U3-parter, telefon: 0248 210 380, fax: 0248 210 280, cod fiscal 18812396, reprezentat prin Constantin ZICHIL – director, în calitate de proprietar,

și \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Pitești, str. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, jud. Argeș, telefon \_\_\_\_\_, având CNP \_\_\_\_\_, identificat prin CI/B.I. seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, în calitate de chiriaș, a intervenit prezentul act adițional, având în vedere prevederile HCL nr. \_\_\_\_\_.

Părțile semnate au înțeles să modifice următoarele capitole din contractul de închiriere nr. \_\_\_\_\_, care vor avea conținutul de mai jos, astfel:

## II.CAP.DURATA CONTRACTULUI

Termenul contractului se prelungește până la data de \_\_\_\_\_, dată la care încetează de drept contractul de închiriere, fără a mai fi necesară o înștiințare prealabilă.

## III.CAP.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### A.Obligațiile proprietarului

Să predea chiriașului imobilul în stare de folosință potrivit destinației de locuință socială, cu instalațiile și bunurile mobile prevăzute în procesul-verbal de predare-primire.

Să mențină imobilul în stare corespunzătoare de folosință potrivit destinației de locuință socială, pe toată durata contractului, efectuând pentru aceasta toate reparațiile necesare prevăzute de lege în sarcina sa.

Să asigure chiriașului folosința liniștită și utilă imobilului pe toată durata contractului, garantând pe chiriaș contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței imobilului. Proprietarul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care chiriașul nu le-a reclamat în condițiile legii la momentul preluării imobilului.

### B.Obligațiile chiriașului

Să nu schimbe destinația de locuință socială a imobilului închiriat.

Să nu subînchirieze total sau parțial imobilul, să nu cesioneze contractul de închiriere și să nu transmită altei persoane, prin orice modalitate, dreptul de folosință asupra imobilului.

Să nu distrugă, să nu degradeze sau să deterioreze imobilul, spațiile comune, instalațiile și bunurile.

Să efectueze plata chiriei și a cheltuielilor de întreținere în cuantumurile și la termenele prevăzute în prezentul contract.

Să încheie contracte cu furnizorii de utilități, în situația branșării individuale a imobilului la rețelele de utilități și să efectueze plățile reprezentând contravaloarea utilităților înregistrate în consum, potrivit contractelor.

Să efectueze reparațiile de întreținere curentă, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a imobilului (reparații locative).

Să efectueze lucrările de întreținere, reparații și de înlocuire a elementelor componente ale instalațiilor din spațiile de folosință exclusivă.

Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalațiile deteriorate ca urmare a utilizării necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul imobilului, respectiv condominiului care include imobilul, cu excepția cazurilor în care deteriorarea se datorează vechimii, defecțiunilor, viciilor de execuție sau forței majore; dacă autorul deteriorării nu este identificat, cheltuielile pentru reparații sunt în sarcina celor care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalațiile sau obiectele deteriorate.

Să nu realizeze lucrări de modificare sau amenajare a imobilului.





Să asigure și să mențină curățenia și igienizarea imobilului închiriat cât și a părților de folosință comună, liniștea publică, cât și respectarea obligațiilor prevăzute în regulamentul condominiului aprobat prin HCL, pe toată durata contractului.

Să înștiințeze de îndată proprietarul, sub sancțiunea plății de daune-înteresse și a suportării oricăror alte cheltuieli, asupra necesității efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă, potrivit prezentului contract.

Să înștiințeze de îndată proprietarul asupra oricărei atingeri aduse proprietății sau posesiei imobilului prin actele sau faptele unui terț.

Să permită proprietarului verificarea stării imobilului, la intervale de timp rezonabile și ori de câte ori proprietarul este îndreptățit prin autosesizare sau reclamație privind chiriașul, să considere că se impune verificarea de urgență a stării imobilului, fără ca prin aceasta să fie împiedicată sau diminuată folosința exercitată de chiriaș în condițiile prezentului contract.

Să respecte reglementările elaborate de proprietar în condițiile și limitele legii, privind conviețuirea în condominiul care include imobilul, aduse la cunoștința chiriașului prin afișare la parterul condominiului.

La încetarea contractului, să restituie imobilul, instalațiile și bunurile mobile prevăzute în procesul-verbal încheiat la preluarea imobilului, prin proces-verbal de predare-primire, în stare de folosință potrivit destinației. Proprietarul nu va putea ridica pretenții izvorâte din constatarea uzurii datorate folosinței normale a imobilului închiriat.

#### **IV.CAP. RĂSPUNDERE CONTRACTUALĂ. REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

Părțile se obligă la respectarea întocmai și la timp a obligațiilor prevăzute în prezentul contract.

În cazul nerespectării oricărei obligații prevăzute în contract la Cap. Obligatiile partilor-sectiunea B.Obligatiile chirasului, chiriașul va fi notificat în acest sens, iar în cazul în care chiriașul nu se conformează celor notificate se vor aplica celelalte sancțiuni prevăzute la prezentul capitol.

Chiriașul și persoanele care locuiesc împreună cu acesta răspund pentru degradarea imobilului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată prin incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit.

Nerespectarea de către chiriaș a vreuneia și oricareia din obligațiile prevăzute la Cap.Obligatiile partilor-sectiunea B.Obligatiile chirasului din prezentul contract poate atrage rezilierea de plin drept a contractului, la solicitarea locatorului.

Neplata chiriei datorate pentru o perioadă de 3 (trei) luni consecutive atrage rezilierea de plin drept a prezentului contract, fără vreo notificare sau indeplinirea vreunei proceduri prealabile.

În caz de neplată a chiriei, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și penalități și cheltuielile de judecată.

Neplata cheltuielilor de întreținere datorate pentru o perioadă de 3 (trei) luni consecutive atrage rezilierea de plin drept a prezentului contract, fără vreo notificare sau indeplinirea vreunei proceduri prealabile.

Rezilierea de plin drept a prezentului contract, operează și atunci când comportamentul chiriașului, membrilor familiei sale sau altor persoane cărora chiriașul sau familia acestuia le-au permis accesul în imobil, face imposibilă conviețuirea în condominiul care include imobilul sau împiedică folosirea normală a imobilului și a spațiilor comune, implicit prin neigienizarea imobilului închiriat și prin murdărirea spațiilor comune ale imobilului și nepăstrarea curățeniei în locuință, în părțile comune interioare ale blocului cât și în împrejurimile imobilului sau nepăstrarea liniștii publice în imobil, acțiuni efectuate în mod repetat.

Rezilierea contractului la cererea chiriașului se va face sub condiția notificării prealabile a proprietarului într-un termen de minim 60 de zile, după efectuarea plății chiriei și cheltuielilor de întreținere corespunzătoare perioadei respective din contract.

Contractul încetează atunci când:

a) survine decesul chiriașului, nu sunt descendenți, ascendenți sau soț supraviețuitor care să preia închirierea imobilului, sau dacă aceștia există, nu optează pentru continuarea închirierii imobilului în condițiile Cap. VII;

b) chiriașul sau unul din membrii familiei care domiciliază în imobil dobândesc în proprietate un imobil cu destinația de locuință, primesc folosința unui alt imobil din fondul de stat sau beneficiază de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;

c) chiriașul nu începe, pentru motive culpabile, exercitarea efectivă a folosinței imobilului în termen de 30 de zile de la data încheierii prezentului contract;

d) prin acordul părților;

e) chiriașul nu exercită, pentru motive culpabile, folosința imobilului pentru o perioadă de 3 (trei) luni consecutive;

f) la împlinirea termenului contractual.

Înainte de expirarea termenului contractual, cu cel puțin 1 an înainte, chiriașul are dreptul să depună un nou dosar la Primaria Mun. Pitești, în vederea obținerii unei noi repartitii pentru o locuință socială, dacă mai îndeplinește condițiile prevazute de HCL în acest sens.

V.Celelalte prevederi din contract raman nemodificate si valabile.

Prezentul act aditional s-a incheiat in 2 (doua) exemplare, cate unul pentru fiecare parte contractanta.

**PROPRIETAR,  
MUNICIPIUL PITEȘTI  
prin S.P.E.P.M.P.**

**CHIRIAȘ,**

