

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Contractului-cadru de închiriere pentru spațiile cu destinația de locuințe din proprietatea statului sau ale Municipiului Pitești și încheierea unor contracte de închiriere a căror durată a fost reglementată de O.U.G. nr.43/2014

Consiliul Local al Municipiului Pitești, întrunit în ședință ordinară;

Având în vedere:

-Referatul de aprobare pentru proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Pitești;
-Raportul de specialitate nr. 21282/19.04.2021 al Direcției Servicii Publice și Achiziții;
-Avizele comisiilor de specialitate ale consiliului local cuprinse în rapoartele nr. 21540/2021, nr. 21541/2021, nr.21543/2021;

-Adresele nr.737/19.01.2021, nr. 5468/07.04.2021 și nr.6219/19.04.2021 ale Serviciului Public de Exploatare a Patrimoniului Municipiului Pitești, înregistrate la Primăria Municipiului Pitești sub nr.3124/19.01.2021, nr. 19359/08.04.2021 și, respectiv, nr.21260/19.04.2021;

Văzând prevederile art.196 alin. (1) lit. a) din Codul Administrativ, 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 O.U.G.nr.43/2014 privind durata unor contracte de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe;

În temeiul dispozițiilor art.196 alin. (1) lit.a) din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă Contractul-cadru de închiriere pentru spațiile locative cu destinația de locuințe din proprietatea statului sau a municipiului Pitești a căror durată de închiriere a fost reglementată de O.U.G.nr.43/2014, potrivit anexei care face parte din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Serviciul Public de Exploatare a Patrimoniului Municipiului Pitești va încheia contracte de închiriere cu beneficiarii contractelor de închiriere valabile la data de 27.06.2019, dată stabilită conform O.U.G. nr.43/2014, sub condiția prealabilă a îndeplinirii tuturor obligațiilor care revin chiriașilor privind plata chiriei și a cheltuielilor de întreținere, precum și cu respectarea cadrului legal actual.

(2) Durata contractelor de închiriere este de 5 ani de la data adoptării prezentei hotărâri.

(3) Prin excepție de la alineatul precedent, durata contractului de închiriere pentru imobilul situat la adresa din strada Țepeș Vodă nr.5, este de un an, cu posibilitatea prelungirii.

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 General al Municipiului Pitești.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Virgil Dumitru Chivu**



**Contrasemnează pentru legalitate:
SECRETAR GENERAL
Andrei-Cătălin Călugăru**

CONTRACT 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 municipiul Pitești, str. Calea București, bl. U3, parter, județul Argeș, reprezentat prin Director S.P.E.P.M.P. - _____, în calitate de **proprietar-locator**,

1.2.

și

1.3. Dl/D-na _____, domiciliat/ă în _____, strada _____, nr. _____, bloc _____, scara _____, ap. _____, județul _____, născut/ă la data de _____, în _____, identificat/ă prin B.I./C.I. 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 Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobată prin H.G. nr. 1275/2000, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuință și H.C.L. nr. _____ din _____, cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Proprietarul transmite chiriașului dreptul de folosință asupra imobilului cu nr. _____, compus din _____ camere împreună cu dependențele sale (denumit în continuare **imobil**), situat în municipiul Pitești, strada _____, bloc _____, scara _____, etaj _____, județul Argeș, pentru a fi folosit cu destinația de **locuință**.

2.2. Imobilul precizat la art. 2.1. se transmite în stare de folosință potrivit destinației de locuință, 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 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 de _____ lei/lună, conform Anexei nr. 2 la contract, calculată potrivit O.U.G. nr. 40/1999 aprobată prin Legea 241/2001, H.G. nr. 310/28.03.2007 și Legea 114/1996.

3.2. Cuantumul chiriei se va recalcula în funcție de influențele care decurg din modificarea legislației aplicabile în materiile locațiunii și locuinței. 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 (douăzeci) 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 penalizări 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



5.2.12. 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.

5.2.13. Să respecte prezentul contract și actele/regulamentele emise/adoptate de Asociația de proprietari din care face parte imobilul.

5.2.14. 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, potrivit prezentului contract.

5.2.15. Să comunice proprietarului în termen de 30 (treizeci) de zile, orice modificare survenită asupra veniturilor nete realizate de chiriaș și de membrii familiei care domiciliază cu acesta.

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

6.3. Nerespectarea de către chiriaș a vreunei obligații prevăzute la art. 5.2. din prezentul contract poate atrage rezilierea contractului și este necesară punerea în întârziere sau îndeplinirea altei formalități, de către proprietar.

6.4. Neplata chiriei datorate pentru o perioadă de 3 (trei) luni consecutive atrage rezilierea de plin drept a prezentului contract, fără punere în întârziere sau altă formalitate.

6.5. În caz de neplată a chiriei, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească pronunțată de instanța de judecată, căreia i se va solicita obligarea chiriașului la efectuarea plăților reprezentând chirii restante, penalități de întârziere și cheltuieli de judecată. Chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzută în contract până la data de eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate proprietarului/Asociației de proprietari, până la acea dată.

6.7. Neplata cheltuielilor de întreținere către Asociația de proprietari, pentru o perioadă de 3 (trei) luni consecutive atrage rezilierea de plin drept a prezentului contract, urmare a sesizării Asociației de proprietari către locator, evacuarea chiriașului urmând a se efectua în baza unei hotărâri judecătorești.

6.8. Rezilierea de plin drept a prezentului contract, fără punere în întârziere sau altă formalitate, operează 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.

6.9. Rezilierea contractului la cererea chiriașului se va face sub condiția notificării prealabile a proprietarului într-un termen de minim 60 (șaizeci) de zile.

6.10. Contractul încetează atunci când:

a) survine decesul chiriașului și nu sunt descendenți, ascendenți sau soț supraviețuitor care să preia închirierea imobilului în termen de 30 (treizeci) de zile de la data înregistrării decesului, sau dacă aceștia există, nu optează în același termen 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 exercită, pentru motive culpabile, folosința imobilului pentru o perioadă de 3 (trei) luni consecutive.

6.11. 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, pot în termen legal 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 (treizeci) de zile de la data înregistrării 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 (treizeci) 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 de judecată, cu citarea proprietarului - locator, i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

VIII. PRELUNGIREA CONTRACTULUI

8. Contractul de închiriere poate fi prelungit la solicitarea chiriașului cu cel puțin 60 (șaizeci) de zile înainte de expirarea termenului contractual, cu acordul proprietarului (exprimat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Pitești, în care se va menționa perioada și condițiile în care se vor prelungi contractul de închiriere).

IX. MODIFICAREA CONTRACTULUI

9.1. Presentul contract va putea fi modificat numai prin act adițional semnat de ambele părți.

9.2. Presentul contract se va modifica ori de câte ori intervin modificări ale legislației aplicabile în materiile locațiunii, incidente în fondul de reglementare contractuală sau alte reglementări aprobate de Consiliul Local al Municipiului Pitești. În acest caz, chiriașul poate opta între continuarea derulării contractului și rezilierea acestuia.

X. FORȚA MAJORĂ

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

10.2. Forța majoră reprezintă acel eveniment imprevizibil și de neînlăturat, 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.

10.3. 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.

10.4. 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.

10.5. Partea care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 3 (trei) zile de la încetare.

10.6. Dacă în termen de 30 (treizeci) 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.

XI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

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



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

11.3. Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașilor se face în baza unei hotărâri judecătorești.

XII. CLAUZE FINALE

12.1. 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.

12.2. Dispozițiile prezentului contract de închiriere se completează cu prevederile Codului civil și ale legislației aplicabile în materiile locațiunii și locuinței. 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 în 2 (două) 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
S.P.E.P.M.P.

DIRECTOR,

ȘEF Serviciu Financiar Contabilitate,

CONSILIER JURIDIC,

ȘEF BIROU
Fond Locativ, Spații cu Altă Destinație,

CHIRIAȘ,
(NUME ȘI PRENUME)

