



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA

nr. 28 din 17 martie 2014

privind aprobarea contractului cadru de închiriere a clădirilor cu destinație de locuință din proprietatea Statului Român sau a comunei Dudeștii Noi aflate în administrarea Consiliului local al comunei Dudeștii Noi

Ținând cont de prevederile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

luând act de:

- a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitatea sa de inițiator, înregistrat sub nr. 4239/2014;
- b) raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Dudeștii Noi, înregistrat sub nr. 4238/2014;
- c) raportul Comisiilor de specialitate JUREX, ECOF și AGRUM ale Consiliului local;

analizând prevederile art. 36 alin. (1) și alin. (2) lit. b) combinat cu alin. (4) lit. d) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUDEȘTII NOI,

în temeiul prevederilor art. 45 alin. (1) și a celor ale art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în ședință ordinară, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE.

Art. 1. - Se aprobă contractul cadru de închiriere a clădirilor cu destinație de locuință din proprietatea Statului Român sau a comunei Dudeștii Noi aflate în administrarea Consiliului local al comunei Dudeștii Noi conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. - (1) Se însărcinează primarul comunei Dudeștii Noi să încheie, înnoiască și să semneze în numele Consiliului local al comunei Dudeștii Noi toate contractele de închiriere a spațiilor cu destinație de locuință din comuna Dudeștii Noi.

(2) Primarul comunei adaptează forma contractului cadru în funcție de situațiile întâlnite în practică.

Art. 3. - Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului comunei, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Dudeștii Noi și prefectului județului Timiș, și se aduce la cunoștință publică prin afișare la avizierul

Primăriei comunei Dudeștii Noi, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.pcdn.ro.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,

L.S.



.....
Tamara-Rodica NIȚĂ

Contrasemnează:
SECRETARUL COMUNEI
DUDEȘTII NOI



.....
Loredana-Adina-Mihaela LUCIU

**PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII
CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI DUDEȘTII NOI**

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii	/ /2014	
2	Comunicarea către prefectul județului ¹⁺⁴⁾	/ /2014	
3	Aducerea la cunoștință publică ²⁺³⁺⁵⁾	/ /2014	
4	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ³⁾	/ /2014	
5	Hotărârea devine obligatorie și produce efecte ³⁾	/ /2014	

Extrase din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

¹⁾ art. 48 alin. (2): „Secretarul unității administrativ-teritoriale va comunica hotărârile consiliului local primarului și prefectului de îndată, dar nu mai târziu de 10 zile lucrătoare de la data adoptării.”;

²⁾ art. 49 alin. (2): „Aducerea la cunoștință publică a hotărârilor cu caracter normativ se face în termen de 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.”;

³⁾ art. 49 alin. (1): „Hotărârile cu caracter normativ devin obligatorii și produc efecte de la data aducerii lor la cunoștință publică, iar cele individuale, de la data comunicării.”

⁴⁾ Art. 115 alin. (3): „Hotărârile consiliului local se comunică în mod obligatoriu: ...

b) prefectului județului.”

⁵⁾ Art. 115 alin. (6): „Actele autorităților administrației publice locale se vor aduce la cunoștință publică prin grija secretarului unității administrativ-teritoriale.”

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețe locative cu destinație de locuință

1. Părțile contractuale

Art. 1. - Presentul contract se încheie între:

a) **Comuna Dudeștii Noi**, prin Consiliul local al comunei Dudeștii Noi în calitate de titular al dreptului de administrare privind fondul de locuințe proprietate de stat/propietar, denumită în continuare **locator**, reprezentată prin primarul comunei domnul/doamna, cu sediul în comuna Dudeștii Noi, Calea Becicherecului, nr. 29, jud. Timiș, România și

b)....., posesor/posesoare a actului de identitate seria nr., eliberată la data de, de către, C.N.P., în calitate de **chiriaș**.

Art. 2. - Obiectul contractului este **închirierea** imobilului situat în comuna Dudeștii Noi la adresa jud. Timiș, alcătuit din construcție cu destinație de locuință (.....) în suprafață de m².

Art. 3. - Locatorul închiriază imobilul descris la art. 2 către chiriaș și familia acestuia.

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

3. Valabilitatea contractului

Art. 5. - Termenul de închiriere este de **5 ani**, cu începere de la până **la**

Art. 6. - (1) La expirarea termenului, chiriașul are dreptul la reînnoirea contractului;

(2) În caz de absență a chiriașului și în lipsa vreunei împuterniciri date de către acesta altui membru major al familiei, la expirarea termenului, contractul de închiriere se va încheia cu unul dintre membrii familiei cu care chiriașul a locuit.

Art. 7. - (1) În afară de cazurile expres prevăzute prin lege, modificarea sau rezilierea contractului se poate face numai cu acordul ambelor părți.

(2) Chiriașul poate denunța unilateral contractul de închiriere cu condiția de a anunța în scris proprietarul cu cel puțin 30 de zile înainte de mutarea din locuința închiriată.

4. Valoarea contractului

Art. 8. - (1) Chiriașul va plăti locatorului o chirie anuală într-un cuantum inițial de **lei** pentru construcție.

(2) Plata chiriei se face în două tranșe egale, prima tranșă până la 31 martie iar cea de-a doua până la 30 septembrie a fiecărui an.

Art. 9. - Proprietarul își rezervă dreptul de a actualiza cuantumul chiriei în cazul în care se modifică prevederile legale, rata inflației sau Consiliul local al comunei Dudeștii Noi adoptă o hotărâre în acest sens.

Art. 10. - Chiria se datorează începând cu data prevăzută în contract.

Art. 11. - Plata chiriei se face, după caz, prin:

a) reținerea pe statul de plată din retribuția lunară sau, după caz, a drepturilor pentru concediu de boală, în cazul în care chiriașul este angajatul comunei Dudeștii Noi sau a serviciilor descentralizate din subordine;

b) depunerea la caseria Primăriei comunei Dudeștii Noi, în termen de 10 zile de la expirarea lunii pentru care urmează a se face plata, după care chiriașul este de drept pus în întârziere.

Art. 12. - Neplata la termen a chiriei atrage o majorare care se calculează după modul de calcul al penalităților de întârziere pentru obligațiile fiscale.

Art. 13. - În caz de neplată, comuna Dudeștii Noi prin reprezentantul legal poate trece la executarea silită a chiriașului, executarea făcându-se pe baza contractului de închiriere, prezentul contract având valoarea de înscris autentic, constituind titlu executoriu.

Art. 14. - În caz de neplată a chiriei pe o perioadă mai mare de 6 luni comuna Dudeștii Noi prin reprezentantul legal poate rezilia unilateral contractul de închiriere solicitând chiriașului evacuarea imobilului.

Art. 15. - (1) Chiria prevăzută în contract se va recalcula de către locator ori de câte ori intervine o modificare sau eroare de calcul.

(2) Chiriașul va plăti chiria recalculată cu începere din prima zi a lunii următoare aceleia în care s-a produs schimbarea, respectiv modificarea.

(3) Dacă eroarea provine din măsurarea suprafeței locative, din calcularea chiriei sau din orice alte cauze neimputabile chiriașului, iar acesta a plătit o chirie mai mică decât cea legală, el va fi obligat să plătească în rate lunare numai diferența datorată, fără majorări, rata lunară va fi stabilită de comun acord între părți.

(4) Când cauzele care au dus la stabilirea unei chirii mai mici decât cea legală sânt imputabile chiriașului, acesta va fi obligat să plătească întreaga diferență pe trecut, cu majorările legale în vigoare.

(5) Dacă chiriașul a plătit o chirie mai mare decât cea legală, diferențele plătite în plus vor fi socotite în contul chiriei viitoare.

5. Drepturile și obligațiile locatorului

Art. 16. - Locatorul se obligă să predea chiriașului imobilul ce face obiectul acestui contract conform stării prevăzute în procesul verbal.

Art. 17. - Locatorul are dreptul să verifice oridecâteori consideră necesar modul în care chiriașul folosește și întreține suprafața locativă închiriată precum și modul în care sunt folosite și întreținute părțile și instalațiile comune ale clădirii.

Art. 18. - În cazul când chiriașul nu respectă obligațiile cu privire la întreținerea, repararea, folosirea suprafeței locative închiriate, precum și la plata chiriei potrivit prevederilor legii, locatorul poate cere rezilierea contractului de închiriere și evacuarea chiriașului în condițiile stabilite de lege.

6. Drepturile și obligațiile chiriașului

Art. 19. - Chiriașul se obligă:

- a) să întrețină și să repare construcția care face obiectul prezentului contract;
- b) să folosească spațiul închiriat asemeni unui bun proprietar și numai pentru destinația determinată prin contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- c) să plătească chiria în termenele și condițiile stabilite în prezentul contract;
- d) să mențină ordinea și curățenia în spațiu și pe teren precum și în afara acestuia pe domeniul public aferent;
- e) să nu subînchirieze total sau parțial spațiul unei alte persoane fizice sau juridice;
- f) să elibereze spațiul închiriat până cel târziu în ultima zi de valabilitate a contractului, încheindu-se în acest sens un proces-verbal de predare-primire între fostul chiriaș și locator;
- g) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații necesare spațiului și a accesoriilor sale, sub sancțiunea rezilierii contractului, plății de daune și a evacuării din spațiu;
- h) să plătească toate utilitățile consumate (energie electrică, termică, gaze naturale, apă, salubritate, telefon, fax etc). Plata utilităților consumate se va face către furnizorul de utilități, încheind contractele necesare, în acest sens, în nume propriu, încheierea acestor contracte se va face simultan cu încheierea contractului de închiriere;
- i) să apere, în raporturile cu terții, dreptul de proprietate al locatorului cu privire la spațiul ce face obiectul prezentului contract. Chiriașul va înștiința pe locator în cazul oricărei atingeri aduse proprietății sau posesiei spațiului, provenind de la un terț, altfel va răspunde de prejudiciul suferit de locator în urma neînștiințării;
- j) la expirarea termenului prevăzut în contract, să predea spațiul în stare bună de funcționare, fără degradări, modificări sau schimbări de orice fel neavizate de locator. Cheltuielile necesare și utile rămân în sarcina chiriașului, care nu va putea pretinde locatorului contravaloarea unor eventuale îmbunătățiri funcționale;
- k) să verifice instalațiile de alimentare cu apă, canalizare, termoficare și gaze, energie electrică, să le exploateze conform normelor tehnice în vigoare, să se doteze cu mijloace de prima intervenție;

l) chiriașul răspunde de activitatea de prevenire și stingere a incendiilor și a normelor tehnice de sănătate în muncă pentru activitatea ce o desfășoară, luând avizele și măsurile necesare, atât pentru securitatea spațiului ce-l deține, cât și a întregii clădiri;

m) chiriașul are obligația să declare și să achite taxa pe clădiri și/sau taxa pe teren, la Primăria comunei Dudeștii Noi, potrivit prevederilor Legii nr. 343/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare sau alte taxe stabilite prin Hotărâri ale Consiliului local al comunei Dudeștii Noi.

Art. 20. - Chiriașul se obligă să plătească la termen chiria pentru bunurile închiriate.

Art. 21. - Chiriașul are dreptul de a plăti în avans chiria pentru imobilul închiriat.

Art. 22. - Chiriașul nu are dreptul să execute modificări de spațiu în locuința închiriată fără acordul locatorului și nu are dreptul de a schimba destinația acesteia.

7. Încetarea contractului

Art. 23. - Contractul de închiriere încetează în următoarele situații, fără îndeplinirea unei alte formalități prealabile și fără a mai fi necesară acțiune în instanțele de judecată competente:

a) prin acordul de voință al părților;

b) expirarea termenului pentru care a fost închiriat spațiul;

c) înainte de expirarea termenului, la inițiativa oricărei părți, respectând însă prevederile art. 3 din contract;

d) schimbarea destinației spațiului fără acordul prealabil scris al locatorului;

e) nerespectarea obligațiilor contractuale de către chiriaș;

f) în caz de schimbare a locatorului imobilului.

8. Subînchirierea

Art. 24. - Subînchirierea totală, parțială sau asocierea sub orice formă este interzisă cu desăvârșire. Constatarea unei astfel de fapte dă dreptul locatorului de a considera contractul încetat de drept, iar locatarul va fi evacuat silit, fără a mai fi necesară orice altă formalitate prealabilă.

9. Răspunderea contractuală și litigiile

Art. 25. - (1) Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează despăgubiri;

(2) Locatarul vinovat de neîndeplinirea obligațiilor de plată nu va putea pretinde despăgubiri de la locator.

Art. 26. - Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract se vor rezolva prin conciliere directă.

Art. 27. - Litigiile nerezolvate pe calea concilierii directe sunt de competența instanței de drept comun.

10. Dispoziții finale

Art. 28. - (1) Prezentul contract s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

(2) Prezentul contract conține o anexă ce face parte integrantă din contract.

Locator,

Chiriaș,