

**CONTRACT CADRU
DE ÎNCHIRIERE PENTRU SUPRAFEȚELE CU DESTINAȚIA DE
LOCUINȚĂ DE SERVICIU**

**CAPITOLUL I.
PĂRȚILE CONTRACTANTE**

Art.1 Prezentul contract de închiriere se încheie între:

a) **MUNICIPIUL PIATRA-NEAMȚ**, persoană juridică conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu sediul în Municipiul Piatra-Neamț, str. Ștefan cel Mare, nr. 6-8, județul Neamț, reprezentat prin Primar Andrei Carabelea, în calitate de **LOCATOR** și

b) cu domiciliul în, telefon:, legitimat(ă) cu B.I./C.I seria, nr. C.N.P:, eliberat la data de de către, în calitate de **LOCATAR** (chiriaș), în baza art. 1777-1850 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a repartiției nr. a UAT Piatra-Neamț, a intervenit prezentul contract de închiriere.

**CAPITOLUL II.
OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE, PREȚUL
ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ**

Art.2 (1) Obiectul contractului îl constituie închirierea unei locuințe de serviciu, situată în Piatra-Neamț, str., nr., bl., et., ap., județul Neamț, proprietatea Municipiului Piatra-Neamț, compusă din și dependințe, cu suprafața construită de mp și suprafața utilă demp.

(2) Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de locatar și membrii săi de familie care au primit repartiție pentru locuință.

(3) Locuința care face obiectul închirierii este folosită de chiriaș și familia sa compusă din:

.....	- titular,	CNP :
.....	– soț,	CNP:
.....	– fiu	CNP:

(4) Locuința se predă conform procesului verbal de predare-primire încheiat între locator și locatar. Locuința se predă cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire încheiat între susnumiții, precizându-se starea acestora la data predării-primirii, și constituie Anexa nr. 1 la prezentul contract.

Art.3 (1) Chiria lunară pentru suprafața construită desfășurată/utilă este de lei și este stabilită prin HCL nr. 196 din 29.06.2022, precum și potrivit prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările și completările ulterioare și HG nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.

(2) Chiria se datorează începând cu data încheierii contractului de închiriere și a procesului verbal de predare-primire a locuinței și se achită în contul IBAN RO58TREZ49121A300530XXXX, deschis la Trezoreria operativă Municipiul Piatra-Neamț sau la ghișeele Direcției de Taxe și impozite a Municipiului Piatra-Neamț, în termen de 20 de zile de la data facturării.

(3) Chiria astfel stabilită se poate reactualiza în condițiile legii.

Art.4 Chiria se modifică potrivit actelor normative în vigoare, a Hotărârilor de Consiliu Local al Municipiului Piatra-Neamț, ce intervin după încheierea contractului. Chiria stabilită se actualizează anual cu rata inflației, în termen de 30 de zile de la data publicării ratei inflației comunicate de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior și, dacă este cazul, și în baza coeficientului prevăzut de lege. Chiria se va modifica ori de câte ori prin acte normative se prevede acest lucru. Modificarea cuantumului chiriei este unilaterală și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează.

Art.5 Orice modificare a cuantumului chiriei se comunică în scris chiriașului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată, cu excepția modificărilor stabilite prin Hotărâri ale Consiliului Local.

Art.6 Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 1% pe lună sau fracțiune de lună pentru neîndeplinirea obligațiilor de către persoanele fizice/juridice cu care Municipiul Piatra-Neamț are încheiate relații contractuale, cu excepția contractelor încheiate cu profesioniști, conform HCL nr. 336/23.12.2016, începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă. Începând cu acea zi, debitorul este pus în întârziere, fără nici o altă formalitate. Penalizarea se aplică și în cazul prelungirii contractului de închiriere prin tacita relocațiune.

Art.7 Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract și se transmite spre executare silită către compartimentele specifice ale locatorului.

CAPITOLUL III.

DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.8 (1) Contractul de închiriere se încheie pe o durată de 5(cinci) ani, începând cu data de și până la data de

(2) În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

CAPITOLUL IV.

OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.9 Prestatorul de servicii de gestionare a unităților locative se obligă:

- să predea chiriașului locuința ce face obiectul prezentului contract;
- 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 a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curți și grădini, 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 preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, de antenă colectivă, telefonie, ș.a.).

Art.10 Chiriașul se obligă:

- să plătească chiria la termen și penalitățile aferente, inclusiv în situația prelungirii contractului ca urmare a tacitei relocațiuni;
- să folosească locuința exclusiv potrivit destinației prevăzute în prezentul contract;
- să achite cheltuielile lunare privind consumul de utilități, cheltuielile de administrare, trecute în listele de plată și repartizate pe cotă parte indiviză conform prevederilor Legii nr. 196/2018 cu modificările și completările ulterioare, cât și eventualele penalități pe care le calculează furnizorii de utilități și care se regăsesc în facturile emise către administrator, inclusiv în situația prelungirii contractului ca urmare a tacitei relocațiuni;
- să constituie, întocmai și la timp, garanția prevăzută la Cap. IX;
- să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă (instalații sanitare, centrală termică de apartament, etc.);
- să întrețină în bune condiții spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri, etc.);

- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii. Dacă persoanele care au produs degradările nu sunt identificate, atunci 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 nu subînchirieze locuința altor persoane, subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este permisă numai cu acordul prealabil dat în scris de locator;
- să nu efectueze modificări sau transformări neautorizate și neaprobate de locator;
- să apere locuința împotriva oricăror atingeri aduse de terți proprietății sau posesiei asupra acesteia;
- să respecte toate normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de lege;
- să răspundă pentru pagubele provocate de incendiu, dacă nu face dovada că incendiul a provenit din caz fortuit, forță majoră, dintr-un defect de construcție ori prin extinderea focului de la o locuință vecină;
- să restituie locatorului, la expirarea termenului contractual, locuința în aceeași stare în care a primit-o, potrivit procesului verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței precum și toate obiectele de inventar menționate în acel proces verbal;
- să nu folosească locuința drept sediu social pentru Întreprindere individuală, Persoană Fizică Autorizată, Întreprindere Familială, înființate conform Ordonanței 44/2008 sau alte societăți comerciale înființate conform Legii nr. 31/1990, conform Legii 114/1996, art. 49;
- să notifice locatorul dobândirea în proprietate de către el și/sau de către ceilalți membri ai familiei cu care locuiește împreună, a unei alte locuințe, în termen de 3 (trei) zile de la data dobândirii;
- să notifice locatorul schimbarea locului de muncă;
- să comunice în termen de 30(treizeci) de zile locatorului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- să asigure accesul locatorului în locuință, în vederea debranșării de la rețelele publice de utilități, în cazul neachitării facturilor de chirie și întreținere în termen de 3(trei) luni de la data emiterii acestora;
- să permită locatorului accesul în locuință în vederea efectuării de către acesta a lucrărilor de întreținere și reparații ce cad în sarcina sa. Anterior efectuării controlului, proprietarul îl înștiințează pe chirias cu privire la data și orele în care acesta urmează să se efectueze;
- să permită accesul locatorului în vederea verificării persoanelor care locuiesc efectiv în locuința prevăzută la prezentul contract, fără notificare prealabilă.

CAPITOLUL V.

DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.11 Drepturile locatorului:

- a) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii, locatorul neputând fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al acestuia;
- b) să solicite locatarului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatorului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;
- c) să verifice imobilul ori de câte ori este nevoie, când situațiile în cauză impun acest lucru;
- d) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale chiriei.

Art.12 Drepturile locatarului:

- a) să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derulării contractului;
- b) să facă îmbunătățirile necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia și doar cu acordul proprietarului;
- c) să efectueze lucrările majore de reparații ce se impun în cazul în care proprietarul, deși notificat, nu ia de îndată măsurile necesare pentru remedierea defecțiunilor. În cazurile urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea proprietarului putând fi făcută după începerea reparațiilor. Contravaloarea reparațiilor va fi achitată de locator locatarului sau va fi compensată cu chiria, conform prevederilor art. 1788 din Codul Civil;
- d) locatarul are drept de preferință la încheierea unui nou contract, însă acest drept nu operează în cazul în care chiriașul nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare;

CAPITOLUL VI.

PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.13 În cazul în care nici una din părți nu-și manifestă voința cu privire la încetarea contractului până la data încheierii perioadei contractuale, contractul de închiriere ajuns la termen se prelungește succesiv, pe perioade de câte 1 an, în următoarele condiții:

- beneficiarii contractului de închiriere nu au dobândit o locuință în municipiul Piatra Neamț;
- plata chiriei și a cheltuielilor de întreținere sunt la zi;
- titularul contractului de închiriere are calitatea de salariat al Administrației Publice Locale a Municipiului Piatra-Neamț sau al instituțiilor publice aflate sub autoritatea sau în coordonarea acestuia: Direcția de Asistență Socială, Direcția de Taxe și Impozite, Poliția Locală, Creșa Piatra Neamț.

Art.14 Documentele justificative care însoțesc cererea de prelungire a duratei contractului de închiriere, sunt următoarele:

- a) declarație autentică pe proprie răspundere a solicitantului că nu deține o locuință proprietate personală sau în coproprietate în municipiul Piatra Neamț;
- b) declarație autentică pe proprie răspundere a soțului/soției și a membrilor majori ai familiei care locuiesc și gospodăresc împreună cu solicitantul (dacă este cazul), că nu dețin o locuință proprietate personală sau în coproprietate în municipiul Piatra Neamț;
- c) actul de identitate al solicitantului și, după caz, al soțului/soției, în fotocopie;
- d) adeverință eliberată de către Serviciul Resurse Umane din cadrul instituției publice care să ateste că deține în continuare calitatea de angajat și veniturile nete realizate în ultimele 12 luni, în original;
- e) adeverință de la locul de muncă al soțului/soției și a membrilor majori ai familiei care locuiesc și gospodăresc împreună cu solicitantul (dacă este cazul), în original, sau orice alte acte eliberate de către autoritățile statului care să dovedească veniturile nete realizate în ultimele 12 luni, ca urmare a desfășurării unei activități generatoare de venituri;
- f) certificatul de căsătorie al solicitantului, în copie, dacă este cazul;
- g) certificatul de naștere al copilului, după caz actul de încredințare a copilului în plasament, în copie, dacă este cazul;
- h) înscrisuri cu caracter medical, în copie, dacă este cazul;
- i) sentință de divorț sau certificat de deces al soțului/soției, în copie, dacă este cazul;
- j) adeverință de la Asociația de proprietari al imobilului care să ateste că beneficiarul contractului de închiriere nu înregistrează restanțe la plata cheltuielilor de întreținere.

Art.15 Dacă, după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o noua locațiune, în condițiile celei vechi, dar nu mai mult de 1 (unu) an de la data expirării contractului.

Art.16 În cazul în care părțile nu convin asupra prelungirii contractului de închiriere, contractul încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

CAPITOLUL VII.

REZILIEREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Art.17 Prezentul contract poate fi reziliat înainte de termenul pentru care s-a încheiat astfel:

- a. titularii contractelor de închiriere sunt obligați să locuiască în locuințele de serviciu atribuite și le este interzis să subînchirieze către terți, în tot sau în parte, spațiul locativ atribuit cu titlu de locuință de serviciu. În cazul în care se constată, cu ocazia verificărilor, că nu sunt respectate aceste dispoziții, respectiv, locuința este nelocuită mai mult de 2 (două) luni consecutive sau este subînchiriată, se va proceda la rezilierea contractului și atribuirea locuinței unui alt solicitant.

b. la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile.

c. la cererea proprietarului, atunci când chiriașul nu a achitat chiria și cheltuielile cu utilitățile cel puțin 3 (trei) luni consecutive, a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora și are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței.

d. la data încetării raporturilor de serviciu ale titularului sau dacă acesta solicită mutarea într-o altă instituție decât cele prevăzute în prezentul regulament.

e. în situația dobândirii unei locuințe proprietate de către titular sau soțul/soția acestuia.

Art.18 Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute la art. 10, locatorul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată în vederea rezilierii prezentului contract de închiriere.

Art.19 În cazul în care interesul local o impune, contractul se reziliază prin denunțare unilaterală de către locator, cu obligația acestuia de a notifica locatarului intenția de denunțare unilaterală a contractului cu cel puțin 45 (patruzeci și cinci) de zile înainte, cu precizarea expresă a motivelor pe care s-a fundamentat aceasta.

Art.20 Contractul încetează în termen de 30 (treizeci) de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului acestuia.

Art.21 Contractul încetează în cazul dispariției bunului ce face obiectul prezentului contract.

Art.22 Încetarea contractului nu are nici un efect asupra obligațiilor deja scadente.

Art.23 Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează daune/interese.

Art.24 Neplata chiriei la termen îl autorizează pe locator să rezilieze contractul și să ceară daune/interese.

CAPITOLUL VIII.

EVACUAREA DIN LOCUINȚELE DE SERVICIU

Art.25 Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract, a penalităților aferente chiriei, a cheltuielilor de întreținere și a majorărilor percepute de furnizorii de utilități și a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Art.26 Hotărârea judecătorească de evacuare precum și încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu chiriașul.

Art.28 Nu pot fi evacuate pe o perioadă de până la 3 ani din locuințele de serviciu fără acordarea altei locuințe, persoanele care nu dispun de locuință pe teritoriul municipiului Piatra Neamț și:

- a) au devenit persoane cu dizabilități severe, accentuate și medii în legătură cu exercitarea atribuțiilor de serviciu, în conformitate cu legislația în vigoare;
- b) au atins vârsta de pensionare și care locuiesc singure în locuința de serviciu;
- c) membrii familiei salariatului decedat în legătură cu exercitarea atribuțiilor de serviciu, căruia i-a fost acordată locuința de serviciu;
- d) persoanele singure, care locuiesc împreună cu copiii minori.

Locatarul, în termen de 3 zile, este obligat să comunice proprietarului în scris despre apariția condițiilor menționate în art. 28, cu prezentarea documentelor justificative.

Art.29 Persoanele care vor continua să locuiască în locuințele de serviciu după expirarea termenului de valabilitate a contractului de închiriere a locuinței de serviciu, și care au acest drept, urmează să încheie un nou contract de închiriere, conform prevederilor art. 28.

CAPITOLUL IX.

GARANȚII

Art.30 (1) La data încheierii prezentului contract, locatarul achită la casieria sau în contul locatorului **RO82TREZ4915006XXX000150** deschis la **Trezoreria operativă a Municipiului Piatra-Neamț**, cu anticipație, suma de lei, egală cu contravaloarea a 2 (două) luni de chirie aferente închirierii locuinței, sumă ce se constituie în fond de garanție.

(2) Garanția se restituie deponentului în termen de 30(treizeci) de zile de la data predării cheilor către locator și încheierii procesului verbal de reziliere, conform legislației în vigoare.

(3) Locatorul oprește din garanția depusă de locatar sumele datorate către acesta, sub rezerva justificării acestora. Sumele reținute din garanție sunt destinate acoperirii cheltuielilor pentru:

- reparații sau înlocuirea obiectelor sanitare precum și pentru lucrările de construcții, care cad în sarcina locatarului, conform art.1802 din Codul Civil;
- întreținerea curentă și reparațiile lunare la elementele de folosință comună, care sunt în sarcina locatarului;
- alte servicii, realizate în folosul chiriașului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat;
- plata contravalorii facturilor la utilități, rămase restante.

În cazul în care fondul de garanție s-a consumat, pentru lucrările de la cap. IX, art. 30(3), acesta trebuie reconstituit în termen de 30 de zile de la consumare, prin recuperarea sumelor de la chiriașul beneficiar.

CAPITOLUL X.

FORȚA MAJORĂ

Art.31 Niciuna dintre părțile contractante, conform art. 1634 Cod civil, nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

Art.32 Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 30 zile, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lor.

Art.33 Dacă în termen de 30 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune/interese.

CAPITOLUL XI.

CLAUZE FINALE

Art.34 Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței locuinței sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a locuinței, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art.35 Este interzisă ocuparea sub orice pretext a spațiilor cu destinația de adăpost antiaerian din subsolul blocului, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art.36 În cazul în care notificarea se face prin poștă, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar, la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare. Reclamațiile privind disciplina contractuală, notificările și corespondența dintre părți, se fac în scris (scrisoare recomandată cu confirmarea primirii sau prin orice alte mijloace de comunicare care probează primirea).

Art.37 În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

Art.38 Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

Art.39 Sunt anexe ale prezentului contract și fac parte din cuprinsul său: procesul verbal de predare-primire a locuinței, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare și actele adiționale care se fac ulterior.

Art.40 La încasarea sumelor restante, repartizarea plății la chirie și întreținere se va face proporțional cu debitul.

CAPITOLUL XII.

NULITATEA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 41 Sunt nule de drept clauzele incluse în prezentul contract care:

1. obligă chiriașul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparații ce cad în sarcina proprietarului;
2. prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune cu excepția celor menționate la art.10, așa cum sunt ele formulate;
3. impun chiriașilor să facă asigurări de daune;
4. exonerează proprietarul sau administratorul de obligațiile ce-i revin potrivit prevederilor legale.

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

LOCATOR,

LOCATAR,