

La Regulamentul privind administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor sociale din fondul locativ al Municipiului Piatra Neamț

**CONTRACT CADRU
DE ÎNCHIRIERE PENTRU SUPRAFETELE CU DESTINAȚIA DE
LOCUIŢE SOCIALE**

**CAPITOLUL I.
PĂRȚILE CONTRACTANTE**

Art.1 Prezentul contract de închiriere se încheie între:

a) **Municipiul Piatra-Neamț**, prin **Direcția de Asistență Socială a Municipiului Piatra-Neamț** cu sediul în Piatra-Neamț, str. Ștefan cel Mare nr. 5, județul Neamț, cod de înregistrare fiscală 34340120, reprezentată prin Director General Sorin BRAȘOVEANU, în calitate de LOCATOR

și

b)..... cu domiciliul legal în Piatra-Neamț, strada, bl....., ap....., județul, telefon:, posesor al B.I./C.I/ seria nr.....CNP.....eliberat la data dede S.P.C.L.E.P. Piatra Neamț, în calitate de LOCATAR (chiriaș), în baza prevederilor Legii Locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare precum și ale art. 1777-1850 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare; a intervenit prezentul contract de închiriere conform repartiției nr.....

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

Art.2(1) Obiectul contractului îl constituie închirierea unei locuințe sociale situată în mun. Piatra-Neamț, str....., nr....., bl....., sc....., et....., ap....., jud. Neamț, **proprietate publică a UAT Piatra-Neamț** și aflată în administrarea Direcției de Asistență Socială a Municipiului Piatra-Neamț, în suprafață totală de.....mp, compusă din.....cameră/e și dependințe, cu o suprafață utilă de..... mp, curte/grădinămp, suprafață exclusivă/ comună.

Art.2.2. Predarea și primirea spațiului ce face obiectul prezentei închirieri se face pe bază de proces verbal, ce constituie anexă la prezentul contract.

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

Membrii de familie ai locatarului au aceleași drepturi și obligații în legătură cu executarea contractului de închiriere ca și locatarul menționat expres ca titular în contract, fiind ținuti să răspundă în solidar cu privire la oricare dintre obligațiile izvorâte din acestea.

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

..... -titular, CNP:

..... –soție, CNP:

..... – fiu/fiică, CNP:

(4) Locuința se predă conform procesului verbal de predare-primire încheiat între locatar și locatar. Locuința se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire încheiat între susnumiții, conform Anexei nr la prezentul contract.

Art.3 (1)Chiria lunară aferentă locuinței sociale este calculată în conformitate cu prevederile legale. Plata chiriei se suportă, corespunzător art. 44 alin. (2) din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Nivelul chiriei nu va depăși 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie, respectiv lei.

(3) Chiria prevăzută la articolul precedent se plătește lunar, ziua scadenței plății fiind ultima zi a lunii.

(4) Chiria stabilită se poate reactualiza în condițiile legii.

(5)Chiria se datorează începând cu data încheierii contractului, respectiv a procesului verbal de predare-primire a locuinței și se achită la casieria Direcției de Asistență Socială a Municipiului Piatra-Neamț, din str. Ștefan cel Mare, nr. 5, județul Neamț, ziua scadenței plății fiind ultima zi a lunii.

Art.4(1)Chiria se modifică potrivit actelor normative în vigoare, a Hotărârilor de Consiliu Local al Municipiului Piatra-Neamț, ce intervin după încheierea contractului.

(2)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 al Municipiului Piatra-Neamț.

Art.6Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 1% pe lună sau fracțiune de lună pentru neîndeplinirea obligațiilor de către chiriaș, prevăzute la art.4 din prezentul contract, 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.7Contractul de închiriere se consideră încheiat îndată ce părțile au convenit asupra bunului și chiriei.

CAPITOLUL III. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.8 (1)Contractul de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani, conform Legii 114/1996 privind locuințele, cu completările și modificările ulterioare, începând de la și până la.....

(2) În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să predea locuința la expirarea termenului de închiriere. Omisiunea predării va fi interpretat ca fiind tacită relocațiune.

CAPITOLUL IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.9 Locatorul 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, etc.), curți și grădini, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri, etc.);
- să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, ș.a.).

Art.10 Locatarul se obligă:

- să plătească chiria la termen, precum și penalitățile aferente (dacă este cazul);
- 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, cât și eventualele penalități pe care le calculează furnizorii de utilități și care se regăsesc în facturile emise către administrator;
- să constituie, întocmai și la timp, garanția și fondul de rulment prevăzut la cap. 9 din prezentul contract;
- să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații aflate în folosință exclusivă (instalații sanitare, centrală termică de apartament, etc.), dacă acestea sunt produse din vina exclusivă a locatarului sau membrii săi de familie;
- 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;
- să nu permită ocuparea locuinței de către alte persoane care nu fac parte din contract în lipsa titularului contractului sau familiei acestuia;
- 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 ca 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 în cazul în care a dobândit în proprietate de către el și/sau de către ceilalți membri ai familiei cu care locuiește împreună, a unei alte locuințe, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la data dobândirii;
- să comunice în termen de 30 de zile locatorului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- să prezinte anual dovada veniturilor realizate;
- să asigure accesul locatorului în locuință în vederea debransării de la rețelele publice de utilități, în cazul neachitării facturilor de chirie și întreținere în termen de 90 de zile de la data emiterii acestora;
- să permita locatorului accesul în locuință în vederea efectuării de către acesta a lucrărilor de întreținere și reparații ce cad în sarcina sa. Anterior efectuării controlului, locatorul îl înștiințează pe chiriaș cu privire la data și orele în care acestea urmează să se efectueze;
- să permită accesul locatorului în vederea verificării persoanelor care locuiesc efectiv în locuința prevăzută la prezentul contract, fără notificare prealabilă;
- este obligat la plata chiriei, la plata cheltuielilor de întreținere și majorările acestora până la data predării efective a locuinței (proces-verbal de predare-primire, proces verbal încheiat la executor judecătoresc).

CAPITOLUL V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.11 Drepturile locatorului:

- a) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii locuinței, 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 chiriașului;
- e) să verifice imobilul ori de câte ori este nevoie, în prezența chiriașului, conform programării periodice comunicate în prealabil chiriașului, verificare concretizată prin înregistrare pe suport magnetic și prin încheierea unui proces verbal. Reprezentantul administratorului are posibilitatea de a consemna în procesul verbal încheiat și declarațiile vecinilor, în baza art. 1804 din Codul Civil.

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 locatorului;
- c) să efectueze lucrările majore de reparații ce se impun în cazul în care locatorul, deși notificat, nu ia de îndată măsurile necesare pentru remedierea defecțiunilor; în cazurile urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, înștiințarea locatorului putând fi făcută după începerea reparațiilor. Contravaloarea reparațiilor va fi achitată de locatar sau va fi compensată cu chiria, conform prevederilor art.1788 ale Codului 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, conform prevederilor art. 1828 din Codul Civil.

CAPITOLUL VI. PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.13 În cazul în care niciuna 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:

- a) titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada că nu au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea în municipiul Piatra-Neamț;
- b) titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia, concubinii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada îndeplinirii obligațiilor prevăzute la **art.10** din prezentul contract.

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

- certificat fiscal eliberat de Direcția de Taxe și Impozite a municipiului Piatra-Neamț;
- adeverință eliberată de către Direcția de Asistență Socială a municipiului Piatra-Neamț;
- actele de identitate (CI sau certificat de naștere) ale persoanelor trecute în contractul de închiriere;
- certificat de căsătorie/ divorț;
- adeverință de venit pentru toate persoanele majore;
- pentru locuințele de necesitate - acordul de prelungire al contractului emis de Direcția de Asistența Socială a Municipiului Piatra-Neamț.

Art.15 La prelungirea contractului de închiriere, cât și în perioada de valabilitate a acestuia, se poate realiza un schimb de locuințe în condițiile legii, cu aprobarea Direcției de Asistență Socială a municipiului Piatra-Neamț, cu respectarea aceleiași categorii de locuință și respectarea situațiilor prevăzute de lege (ex: schimbare stare civilă, număr de persoane aflate în întreținere, asigurarea suprafețelor minimale, etc.).

Art.16 Schimbul de locuințe prevăzut la art.15 se poate realiza numai în cazul imobilelor aflate în exploatare și din aceeași categorie de locuințe construite.

Art.17 Dacă, după împlinirea termenului, locatarul continua să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi, dar nu mai mult de 1 an de la data expirării contractului.

Art.18 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 ÎNCHIRIERE

Art.19 Prezentul contract poate fi reziliat înainte de termenul pentru care s-a încheiat astfel:

- a. la cererea locatarului, cu condiția notificării prelabile într-un termen de minim 60 de zile;
- b. la cererea locatorului atunci când:
 - locatarul nu a achitat chiria în termen de 90 de zile de la comunicare;
 - locatarul nu a achitat cota de contribuție la cheltuielile comune ale imobilului în care se află locuința, precum și plata utilităților pe o perioadă de cel puțin 90 de zile;
 - locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

- titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea în municipiul Piara Neamț;
- schimbă destinația spațiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinței și clădirii;
- locatarul nu a respectat clauzele contractuale;
- chiriașul nu a ocupat locuința timp de 30 de zile de la data semnării contractului de închiriere și a procesului verbal de predare-primire a acesteia, din motive imputabile lui;
- în cazul acumulării a 3 contravenții, pentru faptele prevăzute în Regulamentul privind administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor sociale din fondul locativ al municipiului Piatra-Neamț.

Art.20 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.21 Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești definitive 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 comune ale imobilului în care se află locuința până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Art.22 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 locatarul.

Art.23 În cazul în care interesul local o impune, prin denunțare unilaterală de către locator, cu obligația acestuia de a notifica chiriașului intenția de denunțare unilaterală a contractului cu cel puțin 45 de zile înainte, cu precizarea expresă a motivelor pe care s-a fundamentat aceasta.

Art.24 Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii locuinței de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului acestuia, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința sau dacă nu îndeplinesc criteriile de acordare a unei locuințe. Părăsirea se constată în baza verificărilor la fața locului consemnate prin procesul verbal de constatare întocmit de reprezentanții Direcției de Asistență Socială și Poliția Locală a municipiului Piatra-Neamț.

Art.25 În cazul dispariției bunului ce face obiectul prezentului contract, din cauze neimputabile părților.

Art.26 Încetarea contractului nu are niciun efect asupra obligațiilor deja scadente.

Art.27 La cererea locatorului atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin, la cheltuielile de întreținere, pe o perioadă de minim 90 de zile, dacă acestea au fost stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului.

Art.28 În cazul părăsirii definitive a locuinței de către titularul contractului de închiriere sau a decesului acestuia, contractul de închiriere poate fi atribuit după caz:

- în beneficiul soțului/ soției, dacă a locuit împreună cu titularul cel puțin 1 an de zile;
- în beneficiul descendenților dacă au locuit împreună cu acesta și au fost înscrși în contractul de închiriere cu acordul scris al proprietarului;
- în beneficiul altor persoane care au fost înscrise în contractul de închiriere cu acordul scris al locatorului;
- în caz de divorț, contractul de închiriere se continuă în favoarea soțului/ soției căruia instanța de judecată îi încredințează dreptul locativ.

Art.29 Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează daune interese.

Art.30 Neplata chiriei la termen, autorizează Direcția de Asistență Socială a Municipiului Piatra-Neamț să rezilieze contractul și să ceară daune interese.

CAPITOLUL VIII. TRANSFERUL FOLOSINȚEI LOCUINȚEI

Art.31 În caz de renunțare sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia, precum și alte persoane înscrise în contract, preiau drepturile și obligațiile titularului de contract dacă a fost menționat/ă în contract și dacă a locuit împreună cu chiriașul, cel puțin un an de zile.

Art.32 Se consideră părăsire definitivă a locuinței absența continuă pentru o perioadă mai mare de 30 de zile care nu a fost notificată locatorului de către persoana în cauză, cu excepția detașării/transferului în interes de serviciu, efectuării de intervenții/tratamente medicale de specialitate sau studii de specialitate la instituții de învățământ situate în alte localități din țară sau străinătate, etc. (dovedită prin documente justificative).

Art.33 (1) Descendenții pot fi înscrși motivat în contractul de închiriere, la solicitarea expresă a titularului contractului numai cu condiția îndeplinirii de către aceștia a criteriilor restrictive prevăzute de lege (nedeținerea unei locuințe în proprietate, neînstrăinarea unei locuințe, etc.).

(2) În cazul minorilor și a celor lipsiți de dispență, care nu au reprezentant legal, instanța de tutelă va dispune asistarea la închirierea, modificarea sau încetarea contractului de închiriere, după caz.

(3) Persoanele prevăzute la alin. 1 care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul chiriașului decedat/care a părăsit locuința. În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului/părăsirii locuinței, desemnarea se face de către locator.

Art. 34 (1) Dacă în termen de 30 de zile de la data la care au luat la cunoștință de decesul survenit, persoanele prevăzute la art.31 nu declară că doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit art.31, contractul de închiriere încetează de la data înregistrării decesului titularului contractului.

Art.35 În caz de divorț, dacă soții nu și-au dat consimțământul privind preluarea contractului de închiriere, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

CAPITOLUL IX. GARANȚII

Art.36 (1) La data încheierii prezentului contract, chiriașul achită la casieria Direcției de Asistență Socială a municipiului Piatra-Neamț cu anticipație, suma de..... lei, sumă ce se va constitui în fond de garanție și suma de lei, sumă ce se va constitui în fond de rulment.

(2) Administratorul locuințelor sociale, oprește din garanția depusă de chiriaș sumele datorate locatorului, sub rezerva justificării acestora. Sumele ce pot fi reținute de Direcția de Asistență Socială a municipiului Piatra-Neamț din fondul de garanție și din fondul de rulment, sunt destinate acoperirii cheltuielilor pentru:

- reparații sau înlocuirea obiectelor sanitare precum și pentru lucrările de construcții, care cad în sarcina chiriașului, conform art.1802 din Codul Civil;
- întreținerea curentă și reparațiile lunare la elementele de folosință comună, care sunt în sarcina chiriașului;
- 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 de utilități rămase restante;

- în cazul în care fondul de garanție s-a consumat, pentru lucrările de la cap.9, art.36(3), acesta trebuie reconstituit în termen de 30 de zile de la consumare prin recuperarea sumelor de la chiriasul beneficiar.

(3) Garanția se restituie deponentului în termen de 30 de zile de la data predării cheilor către locator și încheierii procesului verbal de predare-primire.

CAPITOLUL X. FORȚA MAJORĂ

Art.37 Niciuna dintre părțile contractante, conform art.1634 Cod civil, nu răspunde de neexecutarea la termen sau/ și 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 forță majoră, așa cum este definită de lege.

Art.38 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.39 Dacă în termen de 30 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune interese.

CAPITOLUL XI. CLAUZE FINALE

Art.40 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 închirierii.

Art.41 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.42 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.43 Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

Art.44 Sunt anexe ale prezentului contract și fac parte din cuprinsul său: procesul verbal de predare-primire a locuinței și actele adiționale care se fac ulterior, reprezintă voința părților.

Art.45 La încasarea sumelor restante, repartizarea plății la chirie și întreținere se va face proporțional cu debitul, achitându-se proporțional chirie, întreținere și majorări aplicate acestora.

CAPITOLUL XII. NULITATEA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 46 Sunt nule de drept clauzele incluse în prezentul contract care:

1. obligă chiriasul să recupereze sau să platească 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.2(4), așa cum sunt ele formulate;
3. impun chiriașilor să facă asigurări de daune;
4. exonerează locatorul de obligațiile ce-i revin potrivit prevederilor legale.

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

LOCATOR,
Municipiul Piatra-Neamț

LOCATAR

Director General,
Sorin Brașoveanu

Consilier juridic,

Compartiment BUGET și CONTABILITATE,

Șef Serviciu Administrare și Gestionare Locuințe Sociale
din domeniul public al Municipiului Piatra-Neamț

Anexa parte integrantă din
Contractul de închiriere

PROCES VERBAL
NR.....

De predare – primire a suprafeței locative cu destinația de locuință situată în municipiul Piatra-Neamț, str....., nr., bl....., ap....., et., județul Neamț.

1. În baza contractului de închiriere/ act de reziliere nr. se încheie prezentul proces verbal de predare-primire între Direcției de Asistență Socială a municipiului Piatra-Neamț, reprezentată prin director general Sorin Brașoveanu, în calitate de locator și, în calitate de chiriaș care preia/predă locuința.

2. Inventarul și starea în care se predă suprafața locativă arată mai sus sunt următoarele:

a.– pereți (zugrăveli, tencuieli, vopsitorii, tapet, etc.)
– dușumele (parchet, etc.)
– tavan
– pardoseala

b. - uși
- ferestre
- olivere și cremoane
- broaște
- geamuri
- mânere și silduri

c. instalație electrică:
- prize
- întrerupătoare
- tablourile electrice

d. instalație încălzire:
- radiatoare
- centrală termică de apartament.....

e. instalație sanitară:
- vas WC
- scaun WC
- capac WC
- chiuvetă
- baterie
- oglindă
- etajeră
- cadă.....

Acest proces verbal s-a întocmit astăzi,, în 2 exemplare din care unul s-a predat chiriașului.

Declar pe propria răspundere că centrala termică este în stare de funcționare.

Am predat,
Titular al dreptului de administrare
.....

Am primit,
Chiriaș
.....