

Înregistrat la PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

**CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE**  
**pentru suprafete cu destinatia de locuinte, construite de către ANL, destinate**  
**tinerilor și familiilor de tineri**

Nr. ....../.....

**CAPITOLUL I. PARTILE CONTRACTANTE**

**Art.1** Prezentul contract de inchiriere se incheie intre:

**a) Municipiul Timișoara**

cu sediul in Timișoara, str. C.D. Loga nr.1, reprezentat prin Primar .....in baza art.21 si art.62 din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările si completările ulterioare, in calitate de locator si

**b)** \_\_\_\_\_ cu domiciliul in \_\_\_\_\_, strada \_\_\_\_\_, nr. \_\_, bl. \_\_, sc. \_\_, ap. \_\_, CNP \_\_\_\_\_ posesor al B.I./C.I. seria \_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, eliberat de \_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_ in calitate de locatar(chirias) in baza Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările si completările ulterioare, H.G. nr.962/2001, cu modificările si completările ulterioare, Legii nr.114/1996, republicată, cu modificările si completările ulterioare, cu privire la exigentele minimale in asigurarea spațiului locativ pe număr de persoane, Legii nr.71/2011 pentru punerea in executare a Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, Titlul IX Capitolul V art. 1.777-1.835 Cod Civil si H.C.L.M.T nr. .... a intervenit prezentul contract.

**CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE INCHIRIERII, PREȚUL SI MODALITĂȚI DE PLATĂ**

**Art.2** (1) Obiectul prezentului contract il constituie inchirierea locuinței ANL situata in Timișoara, strada \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, proprietatea privată a Statului Roman, si aflată in administrarea Consiliului Local al Municipiului Timișoara, compusă din ..... cameră/e si dependințe, cu suprafața construită de \_\_\_\_\_ mp si suprafața utilă de \_\_\_\_\_ mp.

Locuința care face obiectul închirierii, compusă din \_\_\_\_\_ camere cu dependințe; încălzire \_\_\_\_\_, apă curentă \_\_\_\_\_ canalizare \_\_\_\_\_, instalație electrică \_\_\_\_\_ construită din materiale inferioare \_\_\_\_\_, are următoarea structură:

| Nr. crt. | Denumirea încăperii | Suprafața (mp) | În folosință |        |
|----------|---------------------|----------------|--------------|--------|
|          |                     |                | Exclusivă    | comună |
|          |                     |                |              |        |
|          |                     |                |              |        |
|          |                     |                |              |        |

(2) Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita exclusiv de locatar si familia sa compusă din:

| Nr. crt. | Nume și prenume | Calitatea | CNP |
|----------|-----------------|-----------|-----|
|          |                 |           |     |
|          |                 |           |     |

(3) Locuinta se preda conform procesului verbal de predare-primire incheiat intre locator si locatar.

**Art.3** (1) Chiria lunara pentru suprafata construită desfășurată este de \_\_\_\_\_ lei si este calculata conform Anexei la prezentul contract - Fisa de calcul a chiriei, in baza Legii nr.152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, H.G. nr.962/2001, cu modificarile si completarile ulterioare si H.C.L. nr....., privind aprobarea cotei autorității publice locale

(2) Sumele obținute din recuperarea investiției din cuantumul chiriei, respectiv \_\_\_\_\_ lei, se virează in termen de maximum 30 zile de la incasarea acesteia, de către autoritatea publică locală, in contul Agenției Naționale pentru Locuințe deschis in acest sens la Trezoreria Statului.

(3) Chiria se datoreaza incepand cu data de ..... cand se intocmeste procesul verbal de predare - primire a locuintei si se achita lunar la casieria Biroului Locuințe din cadrul Direcției Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse sau în contul nr. .... deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara,

(4) Chiria se va recalcula la implinirea de către titularul contractului de inchiriere, a varstei de 35 de ani, luand in calcul cota aplicabilă la valoarea de inlocuire a construcției, stabilită prin hotărare a Consiliului Local al Municipiului Timișoara și rata anuală a inflației.

(5) Chiria se va modifica ori de cate 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.4** (1) Neplata in termen a chiriei stabilita in contract atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de intarziere, incepand cu prima zi care urmeaza aceleia la care suma a devenit exigibila, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

(2) Contractul de inchiriere constituie, in condițiile legii, titlu executoriu pentru neplata chiriei la termenele si in modalitățile stabilite in contract.

### **CAPITOLUL III. DURATA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE**

**Art.5** Termenul inchirierii este de 5 ani, cu incepere de la data de ....., pana la data de .....

**Art.6** La expirarea termenului prevazut la art.5, contractul poate fi prelungit cu acordul partilor, succesiv, pe perioade de cate un an.

### **CAPITOLUL IV. OBLIGATIILE PARTILOR**

#### **Art.7 Obligatiile locatorului:**

a) sa predea locatarului locuinta in stare normala de utilizare, dotata cu echipamentele mentionate in procesul verbal de predare – primire in stare buna de functionare;

b) sa asigure folosinta locuintei inchiriate pe toata durata contractului, garantand pe locatar contra viciilor ascunse ori contra tulburarii folosintei bunului;

c) locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data incheierii contractului si pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului;

#### **Art.8 Obligatiile locatarului:**

a) să achite cheltuielile cu titlu de chirie in cuantumul si la termenele stabilite prin contract;

b) să achite lunar la asociația de locatari/proprietari cheltuielile de intretinere care rezulta din folosinta exclusiva a locuintei pe toata durata contractului;

c) sa contribuie la cheltuielile pentru iluminarea, incalzirea, curatarea partilor si instalatiilor de folosinta comuna, precum si la orice alte cheltuieli pe care legea le stabileste in sarcina sa;

d) sa foloseasca locuinta inchiriată potrivit destinației rezultate din prezentul contract;

e) sa efectueze reparatiile locale care au caracter de necesitate rezulta din folosinta obisnuita a bunului;

f) sa efectueze lucrarile de intretinere, reparatii sau de inlocuire a elementelor componente ale instalatiilor din spatiile de folosinta exclusiva;

g) sa repare sau sa inlocuiasca elementele de construcții si instalații deteriorate ca urmare a utilizării necorespunzătoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau in exteriorul cladirii, cu exceptia cazului in care deteriorarea se datoreaza vechimii, defectiunilor, viciilor de executie, unei intamplari neprevazute, fortei majore; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc in comun elementele de construcție, instalațiile, obiectele si dotarile aferente;

h) sa asigure curatenia si igienizarea locuinței, pe toata durata contractului de inchiriere;

i) sa nu transforme spatiile si echipamentele inchiriate fara acordul scris al locatorului; acesta din urma poate pretinde locatarului, la parasirea locuintei, sa readuca spatiile in starea initiala sau sa pastreze transformările efectuate fara ca respectivul locatar sa poata avea pretentii la despăgubiri

pentru cheltuielile efectuate; locatorul are totuși dreptul să ceară readucerea imediată a spațiilor în starea inițială pe cheltuiala locatarului atunci când transformările amenință buna funcționare a echipamentelor sau siguranța clădirii;

j) să răspundă pentru degradările și pierderile survenite pe parcursul contractului în spațiile de a căror folosință exclusivă beneficiază, cu excepția cazului în care dovedește că acestea s-au produs din cauza de forță majoră sau din vina unei terțe persoane pe care nu el a introdus-o în locuință;

k) să notifice locatarului, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror alte cheltuieli, necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă;

l) să încheie contracte cu fiecare furnizor de utilități și să suporte cheltuielile aferente;

m) să nu subînchirieze sau să cedeze dreptul de folosință a locuinței altor persoane;

n) să permită verificarea locuinței de către locatar la intervale de timp rezonabile;

o) să predea locatarului la încetarea, din orice cauză a contractului de închiriere, locuința în stare de folosință și curățenie precum și obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;

p) să respecte prevederile contractuale;

r) să transmită autorităților publice locale documentele cu privire la orice modificări intervenite în:

- starea civilă;

- numărul persoanelor aflate în întreținere;

- situația locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală.

## **CAPITOLUL V. DREPTURILE PARTILOR**

### **Art.9 Drepturile locatarului:**

a) să pastreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii, locatarul 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 locatarului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;

c) să viziteze imobilul ori de câte ori este nevoie cu anunțarea în prealabil a chirasului și în prezența acestuia;

d) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale chirasului.

### **Art.10 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 defectiunilor; în cazurile urgente, locatarul poate începe de îndată lucrările, instiintarea proprietarului putând fi făcută după începerea reparațiilor;

d) locatarul are drept de preferință la încheierea unui nou contract; însă acest drept nu operează în cazul în care chirasul nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare;

e) locatarul are drept de preferință la vânzarea locuinței.

## **CAPITOLUL VI. PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE**

**Art.11** În cazul în care nici una din părți nu-și va manifesta 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 un 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; fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m<sup>2</sup>, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

b) titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada îndeplinirii obligațiilor prevăzute la art.8 din prezentul contract.

**Art.12** Documentele justificative care însoțesc cererea de prelungire a duratei contractului de închiriere, sunt următoarele:

- a) adeverinta eliberata de asociatia de locatari;
- b) declaratie notariala din care sa rezulte ca titularul contractului de inchiriere, soțul/soția acestuia si/sau alte persoane aflate in întreținerea acestuia nu au dobandit o locuință in proprietate si/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ- teritoriale sau a unității in care isi desfășoară activitatea, cu excepția dobandirii in proprietate a unor cote părți dintr-o locuință, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp.
- c) adeverință de venit de la titular și membrii familiei cu venitul brut și net realizat pe ultimele 12 luni;

**Art.13** La prelungirea contractului de inchiriere, se poate realiza un schimb de locuințe, in condițiile art.8 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările si completările ulterioare, cu asigurarea exigențelor minimale prevăzute in Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările si completările ulterioare, in baza unei acord/convenții intre chiriasi, potrivit legii, pentru locuințele aflate in exploatare.

**Art.14** La prelungirea contractului de inchiriere, Consiliul Local al municipiului Timișoara, poate dispune, cu respectarea prevederilor Legii nr.114/1996, republicată, cu modificările si completările ulterioare, schimbarea locuinței atribuite unui chirias cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie, in următoarele situații:

- a) se constată că titularului contractului de inchiriere i s-a modificat starea civilă si/sau numărul persoanelor aflate in întreținere;
- b) la repartiție nu s-au putut asigura suprafețele minimale in raport cu numărul de persoane;
- c) si-a schimbat locul unde isi desfășoară activitatea intr-o altă unitate administrativ-teritorială; in acest caz in care se solicită schimbarea locuinței dintr-o unitate administrativ-teritorială cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie situată in altă unitate administrativ-teritorială, este necesar acordul ambelor autorități ale administrației publice care dețin locuințele in administrare.

**Art.15** Schimbul de locuințe prevăzut la art.13 si schimbarea locuinței prevăzută la art.14 se pot realiza numai in cazul imobilelor aflate in exploatare si din aceeași categorie de locuințe construite de Agenția Națională pentru Locuințe, fiind exceptate locuințele noi, inclusiv in cazul imobilelor situate in unități administrativ-teritoriale diferite.

**Art.16** In cazul in care partile nu convin asupra prelungirii contractului de inchiriere, contractul inceteaza de drept la expirarea termenului convenit de parti, fara a fi necesara o instiintare prealabila.

## **CAPITOLUL VII. REZILIEREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE**

**Art. 17** Presentul contract poate fi reziliat inainte de termenul pentru care s-a incheiat, astfel:

1. la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile intr-un termen de minim 60 de zile;
2. la cererea locatorului atunci cand:
  - a) locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni;
  - b) locatarul nu a achitat cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari pe o perioadă de cel puțin 3 luni;
  - c) locatarul a pricinuit insemnate stricacuni locuinței, clădirii in care este situata aceasta, instalațiilor, precum si oricaror alte bunuri aferente lor, sau daca instraineaza fara drept părți ale acestora;
  - d) locatarul are un comportament care face imposibila conviețuirea sau impiedica folosirea normala a locuinței;
  - e) titularul contractului de inchiriere, soțul/soția acestuia si/sau alte persoane aflate in întreținerea acestuia au dobandit o locuință in proprietate si/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ- teritoriale sau a unității in care isi desfășoară, cu excepția dobandirii in proprietate a unor cote părți dintr-o locuință, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp;
  - f) schimbă destinația spațiului inchiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinței si clădirii;
  - g) locatarul nu a respectat clauzele contractuale.

**Art.18** Pentru neexecutarea culpabila a obligatiilor prevazute la art.8, locatorul este indreptatit sa se adreseze instantei de judecata in vederea rezilierii prezentului contract de inchiriere.

**Art.19** (1) Evacuarea locatarului se face in baza unei hotarari judecatorești irevocabile si locatarul este obligat la plata chiriei prevazute in contract si a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari pana la data executarii efective a hotararii de evacuare.

(2) Hotararea judecatoreasca de evacuare precum si incetarea, din orice cauza, a contractului de inchiriere, sunt de drept opozabile si se executa impotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fara titlu, impreuna cu chiriasul.

## **CAPITOLUL VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE**

**Art.20** Presentul contract poate inceta in urmatoarele situatii :

- a) prin acordul ambelor parti;
- b) la expirarea termenului pentru care a fost incheiat, cu exceptiile prevazute de prezentul contract;
- c) prin denuntarea unilaterala de catre locatar, la orice moment, prin notificare scrisa cu cel putin 60 de zile anterior datei dorite pentru incetare;
- d) prin reziliere, pentru neexecutarea culpabila a obligatiilor ce decurg din prezentul contract sau savarsirea de catre chirias a unor fapte culpabile;
- e) decesul sau parasirea locuintei de catre chirias;
- f) ca urmare a desființării dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului inchiriat.

#### **CAPITOLUL IX. TRANSFERUL FOLOSINTEI LOCUINTEI**

**Art.21** In caz de deces sau parasire definitiva a locuintei de catre titularul contractului de inchiriere, soțul/soția acestuia, preia drepturile si obligatiile titularului de contract dacă a fost menționat/a in contract si dacă a locuit impreună cu chiriasul.

**Art.22** Se considera parasire definitiva a locuinței absenta continua pentru o perioada mai mare de 30 zile care nu a fost notificata locatorului de catre persoana in cauza, cu exceptia detasarii/transferarii in interes de serviciu, efectuării de interventii/tratamente medicale de specialitate sau studii de specialitate la institutii de invatamant situate in alte localitati din tara sau strainatate etc.

**Art.23** (1) Daca persoana prevăzută la art.22 nu se subroga in drepturile titularului contractului de inchiriere, descendenti si ascendenti preiau drepturile si obligatiile incluse in contractul de inchiriere, daca acestia erau mentionati in contract si daca locuiau impreuna cu titularul contractului.

(3) In cazul minorilor si a celor lipsiti de discernamant, care nu au reprezentant legal, instant de tutela va dispune asistarea la incheierea, modificarea sau incetarea contractului de inchiriere, dupa caz.

(4) Persoanele prevăzute la alin.1 care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de inchiriere in locul chiriasului decedat/care a parasit locuinta. In cazul in care acestia nu ajung la un acord in termen 30 zile de la data inregistrării decesului chiriasului/parasirii locuintei, desemnarea se face de către locator.

**Art.24** (1) Daca in termen de 30 zile de la data la care au avut cunostinta de decesul survenit sau de la parasirea domiciliului, persoanele prevazute la art.22 si art.24 nu declara ca doresc sa continue contractul, preluarea contractului de inchiriere nu se realizeaza.

(2) In lipsa persoanelor care pot solicita locuinta potrivit art.22 si art.24, contractul de inchiriere inceteaza in termen de 30 zile de la data inregistrarii decesului titularului contractului sau de la data parasirii domiciliului de catre acesta.

**Art.25** In caz de divorț, dacă soții nu si-au dat consimțământul privind preluarea contractului de inchiriere, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de inchiriere.

#### **CAPITOLUL X. FORTA MAJORA**

**Art.26** Nici una dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzator – total sau partial – a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau/si executarea obligatiei respective a fost cauzata de forta majora asa cum este definita de lege.

**Art.27** Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celeilalte parti, in termen de 5 zile producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

**Art.28** Daca in termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu inceteaza, partile au dreptul sa si notifice incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese.

#### **CAPITOLUL XI. CLAUZE FINALE**

**Art.29** Este interzisa subinchirierea totala sau parțiala a locuinței ce face obiectul prezentului contract, incheierea unui inscris privind transmiterea folosinței locuinței sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de inchiriere. Este interzisă cesiunea contractului de inchiriere a locuinței ce face obiectul prezentului contract, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de inchiriere.

**Art.30** (1) In acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa/sediul prevazut in partea introductiva a prezentului contract.

(2) In cazul in care notificarea se face prin posta, ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata, cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

**Art.31** In cazul in care eventualele neintelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau incetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabila, partile au convenit sa se adreseze instantelor judecatoresti competente.

**Art.32** Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

**Art.33** Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil si cu reglementările legale in vigoare referitoare la inchiriere.

**Art.34** Prezentul contract, impreuna cu anexele 1 - 2 care fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor.

**Art.35** Prezentul contract s-a incheiat astazi \_\_\_\_\_ in 2 (două) exemplare, cate un exemplar pentru fiecare parte,

**MUNICIPIUL TIMIȘOARA**

**CHIRIAȘ**

PRIMAR,

\_\_\_\_\_

DIRECTOR  
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI  
ȘI DOTĂRI DIVERSE,

DIRECTOR ECONOMIC,

ȘEF BIROU LOCUINȚE

ȘEF SERVICIU JURIDIC,

CONSILIER JURIDIC,

ÎNTOCMIT,