

ANEXA Nr. 1  
LA HCL nr. 608/10.12.2019

Înregistrat la PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA  
Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Anexa la HCLMT nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
pentru suprafețele cu destinația de locuință

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

Între subsemnații **STATUL ROMÂN** în calitate de proprietar, prin Municipiul Timișoara /**MUNICIPIUL TIMIȘOARA** în calitate de proprietar, reprezentat prin PRIMAR NICOLAE ROBU în calitate de administrator, cu sediul în Timișoara, b-dul. C.D. Loga nr.1,

și \_\_\_\_\_ cu domiciliul în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, județ \_\_\_\_\_, telefon \_\_\_\_\_, email \_\_\_\_\_ legitimat cu buletin/carte de identitate seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ eliberat la data de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, a intervenit prezentul contract de închiriere, în baza repartiției nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

**I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII.**

Primul, în calitate de proprietar închiriază, iar al doilea în calitate de chiriaș (titular) ia cu chirie locuința din TIMIȘOARA, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. (nivel) \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, județ Timiș, compusă din \_\_\_\_\_ camere cu dependințe, încălzire \_\_\_\_\_, apă curentă \_\_\_\_\_ canalizare \_\_\_\_\_, instalație electrică \_\_\_\_\_ construită din materiale inferioare \_\_\_\_\_ cu următoarea structură.

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

suprafețe comune cu ap. nr. \_\_\_\_\_, chiriaș \_\_\_\_\_

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de titular și familia sa compusă din:

Nr. crt.	Nume și prenume	Calitatea	CNP

Redactat  
Referent

*Ștefan Tău* 1

Locuința descrisă la cap.I se predă cu inventarul prevăzut în procesul-verbal de predare-primire încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

Termenul de închiriere este de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_ și poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

## **II. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI**

Chiria lunară este calculată în conformitate cu prevederile legale potrivit fișei de calcul care este anexă la contractul de închiriere și este de ..... lei/lună.

Pe durata închirierii, cuantumul chiriei se va modifica în funcție de rata anuală a inflației prin Hotărâre de Guvern.

Plata chiriei se efectuează în două rate anuale în contul nr.RO17TREZ621502205X020362 deschis la Trezoreria municipiului Timișoara, CUI 32937000, sau prin casieria Direcției Fiscale a Municipiului Timișoara.

În cazul neplatii chiriei la termenele scadente, chiriasul datorează majorări de întârziere care se vor calcula în aceleași condiții prevăzute de Legea nr.207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală, cu modificări și completări, vizând majorările de întârziere pentru neplata la scadența a impozitelor și taxelor locale. Astfel ca pentru neplata chiriei la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere calculate în cuantum de 1% pe luna sau fracțiune de lună.

În caz de neplată, executarea silită se va face prin hotărârea judecătorească obținută de compartimentele de specialitate ale Municipiului Timișoara, conform atribuțiilor, prin care chiriasul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și dobânda și cheltuielile de judecată

Termenul scadent pentru plata primei rate a chiriei este 31 martie aferent lunilor ianuarie-iunie, respectiv 30 septembrie, aferent lunilor iulie-decembrie.

În situația în care contractul urmează să se execute după data primei scadențe, adică 31 martie, sau cu cel mult 30 de zile înainte de împlinirea acestuia, termenul de plată scadent al primei rate este 30 septembrie a aceluiași an.

În situația în care contractul urmează să se execute după data celei de a doua scadențe, adică 30 septembrie, sau cu cel mult 30 de zile înainte de împlinirea acestuia, termenul de plată scadent al primei rate este 15 decembrie a aceluiași an.

Coroanța aferentă prezentului contract, referitoare la îndeplinirea obligațiilor de natură financiară, se va purta pe adresa de email [veniturinefiscale@dfmt.ro](mailto:veniturinefiscale@dfmt.ro) pusă la dispoziție de DFMT, iar în situația în care chiriasul nu deține adresă de email, comunicarea documentelor și a oricăror informații se face la sediul DFMT, chiriasul fiind notificat telefonic.

## **III. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI.**

### **a). Proprietarul se obligă:**

- să predea chiriasului locuința conform procesului verbal de predare-primire;
- să repare și să mențină în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare).
- să respecte prevederile legale în vigoare cu privire la obligativitatea asigurării locuinței.

### **b). Chiriasul se obligă:**

- să preia locuința și să își stabilească domiciliul la adresă, atât titularul cât și ceilalți membri ai familiei înscrșiți în contractul de închiriere, în cel mult 30 de zile de la data încheierii prezentului contract.
- să încheie contracte în nume propriu cu furnizorii de utilități, în termen de maxim 30 de zile de la intrarea în imobil, sub sancțiunea rezilierii contractului.
- să achite chiria stabilită la termenele prevăzute la cap.II din contract

Redactat  
Referent



- să achite lunar contravaloare utilităților contractate în nume propriu – gaz, apă, curent etc.
- să achite fondul de rulment și de reparații stabilit de către asociație de proprietari/locatari
- să achite lunar costurile de administrare, întreținere și reparații a locuinței și spațiilor comune – energie electrică spații comune, deratizare și dezinsecție etc,
- să asigure curățarea zăpezii de pe trotuar și efectuarea oricăror alte obligații stabilite prin lege sau hotărâri ale autorităților administrației publice
- să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea 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 suporte pagubele aduse locuinței precum și terților din orice cauze imputabile chiriașilor sau celor care au acces în locuința acestora;
- să nu modifice structura locuinței sau a spațiilor comune, să nu schimbe destinația spațiului închiriat, să nu stabilească sediul unei societăți comerciale/PFA fără acordul proprietarului;
- să nu folosească instalații improvizate pentru curent electric sau încălzire a locuinței;
- să nu introducă în locuința închiriată materiale dăunătoare sănătății sau interzise de lege (droguri, arme, muniții, explozive etc.);
- să nu desfășoare activități economice în spațiul închiriat;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- să comunice în termen de 30 de zile necesitatea înlocuirii titularului cu un alt membru al familiei înscris în contractul de închiriere, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- să comunice în termen de 30 de zile orice modificare intervenită în cazul titularului precum și a celorlalți membrii înscrși în contract (căsătorie, divorț, naștere copii, deces, dobândirea în proprietate a unei locuințe), sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere
- să respecte normele de prevenire și stingere a incendiilor conform legislației în vigoare;
- să respecte normele de conviețuire în comun;
- să nu înstrăineze locuința sub nici o formă sau să cedeze contractul de închiriere;
- să comunice lipsa din apartament peste 30 de zile motivând-o în cerere;
- să permită accesul administratorului și/sau reprezentanților Primăriei Municipiului Timișoara pentru verificarea stării imobilului închiriat
- să predea, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;
- să părăsească locuința în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractual dacă locațiunea nu s-a reînnoit.

În cazul în care proprietarul nu respectă prevederile cuprinse în cap.III lit.a, în termen de 15 zile de la data comunicării de către chiriaș a deficiențelor constatate, chiriașul, cu acordul proprietarului, poate elimina aceste deficiențe prin reparații, iar proprietarul se obligă să suporte cheltuielile prezentate prin deviz.

Chiriașul, pe cheltuială proprie, poate aduce îmbunătățiri spațiului locativ ocupat, cu acordul proprietarului.

În caz de neplată a chiriei și a cheltuielilor de administrare și întreținere timp de 3 luni consecutiv, precum și în cazul nerespectării vreuneia dintre obligațiile prevăzute la cap.III lit.b, contractul de închiriere se reziliază de drept, fără punere în întârziere, fără altă formalitate și fără a apela la instanțele judecătorești. Până la evacuarea efectivă, chiriașul are obligația de a achita chiria și taxele aferente apartamentului.

#### **IV.TRANSFERUL FOLOSINȚEI LOCUINȚEI**

Art.1 În caz de deces sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia, preia drepturile și obligațiile titularului de contract, la cerere, dacă a fost menționat/ă în

contract și dacă a locuit împreună cu acesta.

Art.2 Se consideră părăsire definitivă a locuinței absența nemotivată pe o perioadă mai mare de 30 de zile care nu a fost notificată proprietarului de către persoana în cauză, cu excepția detașării/transferării 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.

Art.3 (1) Dacă persoana prevăzută la art.1 nu se subrogă în drepturile titularului contractului de închiriere, descendenții și ascendenții preiau drepturile și obligațiile incluse în contractul de închiriere, dacă aceștia erau menționați în contract și dacă locuiau împreună cu titularul contractului.

(2) 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.

Art.4 (1) Dacă în termen de 30 zile de la data la care au avut cunoștință de decesul survenit sau de la părăsirea domiciliului, persoanele prevăzute la art.1 și art.3 nu declară că doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit art.1 și art.3, contractul de închiriere încetează în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului titularului contractului sau de la data părăsirii domiciliului de către acesta.

Art.5 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 sau a celui căruia îi sunt încredințați spre creștere și educare copiii minori.

## V. REZILIEREA CONTRACTULUI

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la:

- a). cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de 60 de zile;
- b). de plin drept, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără a apela la instanțele de judecată, atunci când chiriașii nu au respectat prevederile cap.III lit.b
- c). cererea proprietarului atunci când:
  - chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora, fără ca acestea să fie remediate pe cheltuiala lor în termen de 15 zile calendaristice;
  - chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
  - chiriașul nu a folosit în fapt locuința pe o perioadă de peste 3 luni, dacă nu a fost un caz de forță majoră dovedit cu acte;
  - chiriașul titular de contract sau membrii de familie menționați în contract **sunt proprietari** ai unei locuințe corespunzătoare ori **au dobândit/instrăinat** o locuință corespunzătoare **după data de 1 ianuarie 1990**. Fac excepție contractele de închiriere ai căror titulari sau membrii de familie menționați în contract au redobândit, în calitate de foști proprietari sau moștenitori ai acestora, locuințe care sunt efectiv ocupate de chiriași persoane fizice, de una dintre persoanele juridice prevăzute la art. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr.40/08.04.1999 sau de o instituție publică;
  - chiriașul **nu a respectat clauzele contractuale**;
  - evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract, până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Contractul încetează în termen de 30 zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

Nerespectarea clauzelor înscrise în prezentul contract se sancționează cu rezilierea de drept a acestuia și atrage după sine evacuarea chiriașului. Chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute prin contract până la data executării efective a evacuării.

În situația rezilierii contractului de închiriere înainte de termenul stabilit, va fi informată Direcția Fiscală a municipiului Timișoara, în vederea operării în evidență.

Redactat  
Referent

## VI. CLAUZE FINALE

Proprietarul nu se obligă să pună la dispoziția chiriașului o altă locuință la expirarea duratei de închiriere.

Orice modificare a legislației referitoare la locuințele proprietate de stat și la statutul chiriașilor ori la calculul chiriei, va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

În cazul în care clauzele din contract vor contraveni unor viitoare reglementări legislative, acestea se vor considera modificate în mod corespunzător sau, după caz, nule de drept.

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

Prezentul contract s-a încheiat azi, \_\_\_\_\_ în 3 exemplare, toate cu valoare de original și având aceeași forță juridică, câte unul pentru fiecare parte și unul revine Direcției Fiscale a Municipiului Timișoara, prin grija locatarului

Termenul de închiriere este până la \_\_\_\_\_ și poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

**PROPRIETAR,**

**CHIRIAȘ,**

Viza CFP

## FIȘĂ DE CALCUL

parte integrantă din contractul de închiriere nr. ....

pentru stabilirea chiriei lunare deținută de .....str.....

nr....., ap...

ZONA

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafață mp.	Tarif de bază/m	Suma (col. 2 x col. 3)
0.	1.	2.	3.	4.
1.	Suprafața locuibilă - camere (respectiv dormitoare și camere de zi)		0,84	
2.	Tariful de bază pentru întreaga suprafață locuibilă se reduce cu 15% pentru camerele situate la subsol, demisol sau în mansarde aflate direct sub acoperiș		0,13	
3.	Tariful de bază pentru întreaga suprafață locuibilă se reduce cu 10% pentru locuințele lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai unele dintre acestea		0,08	
4.	Tariful de bază pentru întreaga suprafață locuibilă se reduce cu 10% pentru locuințele construite din materiale de construcții inferioare		0,08	
5.	Total 1-(2+3+4)			
6.	Dependințe principale ale locuinței: (antreu, vestibul, hol, tindă, verandă, culoar, bucatărie, chichinetă, oficiu, debara, cămară, baie, W.C.)		0,34	
7.	Dependințe secundare: (terasă, pivniță, boxa, logie, spălătorie, uscătorie)		0,19	
8.	Suprafață garaj		1,27	
9.	Suprafață dotări speciale		1,27	
10.	Total chirie locuință 5+6+7 +8+9	X	X	
11.	Chirie curte și grădină aferentă suprafeței		0,04	
12.	Total chirie 10+11	X	X	
13.	Total chirie cu coeficientul de zonă Zona A - 3.5 ..... Zona B - 2.5 ..... Zona C - 2..... Zona D - 1.5 .....	X	X	
14.	<b>TOTAL CHIRIE</b>	-	-	

**ÎNTOCMIT,**

Nume, prenume      Semnătura

Data

**PRIMIT,**

Nume, prenume      Semnătura

Data

*Simpluțean 4*

Fișa de calcul se poate modifica conform măsurătorilor reactualizate sau după caz funcție de odificarea venitului lunar pe familie sau pe membru de familie.

a). venitul mediu net lunar pe familie \_\_\_\_\_

b). venitul mediu net lunar pe membru de familie \_\_\_\_\_

c). salariul mediu net lunar pe economie \_\_\_\_\_

În cazul în care b) nu depășește c) și dublul acestuia, chiria va reprezenta 25% din a) și anume \_\_\_\_\_

Chiriașul este obligat să aducă la cunoștință proprietarului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar pe familie, de natură să determine mărimea chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

Tariful de bază lunar al chiriei (lei/mp.) se actualizează în funcție de rata anuală a inflației, prin Hotărâre a Guvernului, pînă la data de 31.01. a fiecărui an.



Anexă la contractul de închiriere nr. ....

PROCES VERBAL

De predare – primire

a locuinței situată în strada .....,  
municipiul TIMIȘOARA, județul TIMIȘ.

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. \_\_\_\_\_ se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între **MUNICIPIUL TIMIȘOARA** – Direcția Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse II Vest, Birou Locuințe ca reprezentant al proprietarului/administratorului imobilului, care predă și ..... în calitate de chiriaș, care primește în folosință locuința având încăperile de locuit, dependințele, curtea și grădina, în folosință exclusivă și comună, așa cum sunt specificate în contractul de închiriere

2. Inventarul și starea în care se predă și primește locuința, sunt următoarele :

a) pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapet, parchet, etc.):

.....  
.....

b). ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietoriile, druckerele, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile, etc.) :

.....  
.....;

c). instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplica, tablourile electrice, globurile, candelabrele, etc.) :

.....  
.....;

d). instalația de încălzire (radiatoare, convectoare, conducte aparente, sobe, centrală termică proprie, etc.) :

.....  
.....;

e). instalația sanitară (cazan, baie, cadă, dușuri, vase, scaune și capace WC, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătorie, bucătării, robinete, etc.) :

.....  
.....;

f). altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier aragaz, sobe metalice de gătit)

.....  
.....

3. Acest proces-verbal s-a întocmit astăzi ..... în dublu exemplar, din care unul a fost predat chiriașului.

AM PREDAT,

Birou Locuințe

Referent .....

.....

AM PRIMIT,

*Sușintau 5*