

CONTRACT CADRU DE LOCAȚIUNE

Între

U.A.T. comuna Priponesti în calitate de locator, cu sediul în localitatea Priponesti, județul Galați , reprezentat prin Primar Borza Lucian, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului public din patrimoniul Consiliului Local Priponesti,

Și
....., legitimat/legitimată
cu buletinul/cartea de identitate seria nr., eliberat/eliberată de la data de
.....,
și

..... în calitate de locatar, în baza
Legii locuinței nr. 114/1996, republicată , cu modificările și completările ulterioare, și a
repartiției nr. din , emisă de, a intervenit
prezentul contract.

I. Obiectul și durata locațiunii

1. Primul, în calitate de locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu
chirie locuința din localitatea, județul..... , compusă din
..... camere în suprafață de mp (camera mp, camera mp, camera
mp, camera mp), dependințe în suprafață de mp (baie mp, bucătărie
..... mp, WC
..... mp, debara mp, cămară mp, boxă mp, hol mp, pod mp,
pivniță mp, boxă mp), mp curte (grădină) și mp terasă, folosite în
exclusivitate, și, folosite în comun.

2. Locuința care face obiectul locațiunii va fi folosită de locatar și de membrii familiei
menționați în comunicarea încheierii contractului de locațiune, astfel: locatar,
..... soție, fiu, fiică.

3. Locuința descrisă la pct. I se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul
prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între subsemnații, care face parte
integrantă din prezentul contract.

4. Durata locațiunii este ani (luni), cu începere de la data de până la data
de

II. Prețul locațiunii (chiria)

1. Chiria lunară aferentă locuinței descrise la pct. I este de , 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, astfel:

2. de către locatar lei**);
3. de la bugetul local lei.

**) Cota-parte pe care o suportă locatarul se va recalcula ori de câte ori apar mod
ificări ale veniturilor acestuia, potrivit prevederilor art. 45 din Legea locuinței nr.
114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Diferența se va
suporta din bugetul local. Se vor avea în vedere pentru acest calcul prevederile legale
în vigoare cu privire la locațiunea locuințelor.

4. Chiria se datorează începând cu data de și se achită în numerar la casieria.

5. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1 % asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

6. În caz de neplată, executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar locatarul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

III. Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

III.1. Obligațiile proprietarului/locatarului:

1. să predea locatarului bunul dat în locațiune;
2. să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii;
3. să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, 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 de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.);
4. să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite. Dacă, după încheierea contractului, se ivește nevoia unor reparații care sunt în sarcina locatarului, iar acesta din urmă, deși încunostințat, nu începe să ia de îndată măsurile necesare, reparațiile pot fi făcute de locatar.
5. În acest caz, locatarul este dator să plătească, în afara sumelor avansate de locatar, dobânzi socotite de la data efectuării cheltuielilor. În caz de urgență, locatarul îl poate înștiința pe locator și după începerea reparațiilor, dobânzile la sumele avansate neputând curge decât de la data înștiințării;
6. să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a bunului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință.

III.2. Obligațiile locatarului

Locatarul are următoarele obligații principale:

1. să ia în primire bunul dat în locațiune;
2. să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract;
3. să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune;
4. să asigure reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului; să asigure reparațiile de întreținere curentă;
5. să folosească bunul luat în locațiune cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract sau, în lipsă, potrivit celei prezumate după anumite împrejurări, cum ar fi natura bunului, destinația sa anterioară ori cea potrivit căreia locatarul îl folosește;
6. să îi notifice de îndată locatorului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror altor cheltuieli.

IV. Încetarea contractului de locațiune

Prezentul contract încetează în următoarele cazuri:

1. La expirarea duratei contractului, dacă nu s-a convenit prelungirea acestuia prin Act adițional, de către părțile contractante;
2. Rezilierea contractului prin acordul scris al ambelor părți. Rezilierea nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între părți;
3. Cauzarea de către chiriaș de distrugeri, degradări sau deteriorări ale imobilului;
4. Neplata chiriei la termenele convenite în contract;
5. Prin denunțarea unilaterală a chiriașului, cu un preaviz de 60 de zile calendaristice, pe baza unei notificări prealabile;
6. Prin denunțarea unilaterală a proprietarului, în vederea satisfacerii nevoilor locative

- propriu sau ale familiei acestuia, cu respectarea unui preaviz de 60 de zile calendaristice, pe baza unei notificări prealabile;
7. Prin dispariția imobilului;
 8. Neplata utilităților contractate pe numele Proprietarului, mai mult de 30 de zile de la scadență;
 9. La încetarea contractului, în oricare dintre situații, imobilul va fi predat Proprietarului, pe bază de proces-verbal, în stare corespunzătoare.

V. Răspunderea contractuală și sancțiuni

1. În cazul în care, pe parcursul derulării contractului, proprietarul îngrădește sau stânjenește în orice mod accesul chiriașului la imobilul închiriat, va plăti acestuia daune-interese egale cu chiria ce trebuia plătită pe perioada cât durează îngrădirea sau stânjenirea respectivă.

2. Neplata facturilor de utilități în termen de 30 de zile de la scadență atrage rezilierea de drept a contractului, fără notificare și fără punere în întârziere, fără intervenția instanțelor judecătorești ori îndeplinirea vreunei alte formalități, cu consecința reținerii de către proprietar a garanției achitate de către chiriaș. De asemenea, în cazul în care neplata de către Chiriaș a facturilor de utilități a atras debransarea de la rețeaua de utilități a imobilului, acesta va fi obligat să suporte și cheltuielile cu rebransarea, separat de celelalte sancțiuni stabilite de către părțile contractante.

3. Niciuna din părțile contractante nu răspunde de neîndeplinirea parțială sau neexecutarea vreuneia din obligațiile prezentului contract, dacă acea neîndeplinire parțială sau neexecutare s-a datorat apariției unui caz de forță majoră (calamități naturale, incendiu, stare de război etc.).

VI. Forța majoră

1. Forța majoră, ca eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil, este constatată de o autoritate competentă. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

2. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

3. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și de a lua orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

4. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

VII. Modalități de corespondență a părților

1. Orice corespondență între părțile prezentului contract se va purta în scris, prin e-mail, fax, scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

2. Orice modificare a adresei oricăreia dintre părți va fi comunicată celeilalte părți în termen de o zi de la data modificării.

VIII. Soluționarea litigiilor între părți

Litigiile de orice fel, decurgând din executarea contractului, se vor soluționa pe cale amiabilă, iar în cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi soluționat de instanțele judecătorești competente de la domiciliul chiriașului.

IX. Clauze speciale și finale

1. Acest contract reprezintă voința părților și orice modificare sau completare a clauzelor contractuale se poate face numai în scris și cu acordul ambelor părți.

2. Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

3. Atunci când locatarul subînchiriază locuința deținută, cedează locațiunea sau schimbă destinația spațiului închiriat, locatorul are dreptul să rezilieze contractul de închiriere, iar locatarul va fi obligat la repararea eventualelor daune cauzate.

4. Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești.

5. Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi,, în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare

parte și un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

Proprietar,
Chiriaș,
Înregistrat la Consiliul Local al comunei Priponesti
Județul Galați
Nrdin.....

PRESEDINTE SEDINTA
BORODESCU CATALIN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
GROZA IULIETA

