

HOTĂRÂRE
NR. 53/28.04.2021

privind prelungirea duratei contractelor de închiriere (locațiune) pentru suprafețele locative cu destinația de locuință, situate în orașul Murfatlar, aflate în administrarea Consiliului Local al orașului Murfatlar

Consiliul Local Murfatlar întrunit în ședința ordinară azi, 28.04.2021;

Văzând:

Proiectul de hotărâre și referatul de aprobare prezentate de Primarul orașului Murfatlar, dl Cojocaru Gheorghe;

Raportul de specialitate întocmit de Serviciul privind Intretinerea și Administrarea Domeniului Public și Privat, din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri de consiliu privind prelungirea duratei contractelor de închiriere pentru suprafețele locative cu destinația de locuință;

Pentru a nu aduce atingere nevoilor locative ale chiriașilor care locuiesc în aceste imobile, în condițiile în care nu există un act normativ în vigoare care să reglementeze posibilitatea prelungirii duratei contractelor de închiriere pentru suprafețele locative cu destinația de locuințe, pentru o perioadă de 5 ani de la data expirării, în cazul chiriașilor care își respectă obligațiile contractuale;

Avizul comisiilor nr. 1 și 3;

În baza Cap. V, Titlul IX - Contractul de locațiune din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil

În temeiul prevederilor art. 1 din OUG nr. 40 din 1999 privind protecția și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuință, aprobată prin Legea nr. 241/2001, cu modificările și completările ulterioare, art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și d), alin. (6) lit. b), alin. (7) lit. q) și alin. (14), art. 139 alin. (1) și (3) lit. g), coroborat cu art. 5 lit. d), precum și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Prolungirea duratei contractelor de închiriere (locațiune) pentru suprafețele locative cu destinația de locuință, situate în orașul Murfatlar, aflate în administrarea Consiliului Local al orașului Murfatlar, pe o perioadă de 5 ani de la data expirării acestora.

Art. 2 - Se aprobă modelul contractului de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință, conform Anexei nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 - Cuantumul chiriei va fi stabilit potrivit prevederilor legale în vigoare.

Art. 4 - Prolungirea duratei contractelor de închiriere se va realiza numai în condițiile în care chiriașii nu au debite aferente chiriei la data întocmirii contractului de închiriere.

Art. 5 - Secretarul general al orașului Murfatlar va comunica prezenta Instituției Prefectului – Județul Constanța, primarului orașului Murfatlar și tuturor factorilor interesați.

Prezenta a fost adoptată cu 16 voturi pentru, abțineri, voturi împotriva.

PREȘEDINTE,
SAMOILĂ MARIAN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
VINTILĂ FLORIN

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinație de locuință

Între subsemnații:, în calitate de proprietar, cu domiciliul (sediul) în localitatea, str. nr. ..., bl., sc., et., ap., județul/sectorul, reprezentat/reprezentată prin, legitimat/legitimata cu buletinul/carta de identitate seria nr., eliberat/eliberata la data de, și, cu domiciliul în localitatea, str. nr., bl., sc., et., ap., județul/sectorul, legitimat/legitimata cu buletinul/carta de identitate seria nr., eliberat/eliberata la data de, a intervenit prezentul contract de închiriere.

I. Obiectul închirierii

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuinta din localitatea, str. nr., bl., sc., et., ap., județul/sectorul, compusa din camere în suprafața de mp (camera..... mp, camera mp, camera mp, camera mp), dependințe în suprafața de mp (baie mp, bucatarie mp, WC mp, debara mp, camara mp, boxa ... mp, hol mp, pod mp, pivnita mp, boxa mp) și curte (gradina) mp, terasa mp, folosite în exclusivitate și mp, folosite în comun.

Locuinta care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de familia sa compusa din: chiriaș soție fiu fiica.

Locuinta descrisă la cap. I se preda 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.

Termenul de închiriere este de ani (luni), cu începere de la data de până la data de

La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

II. Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului

Chiria lunară este de lei, calculată în conformitate cu prevederile legale. Chiria se datorează începând cu data de și se achită în contul proprietarului nr. la Banca, până la data de

La data încheierii prezentului contract chiriașul a achitat proprietarului, cu anticipatie, suma de lei, reprezentând chiria aferentă locuinței pe o perioadă de luni.

Chiria se va plăti lunar, începând cu data de, la sediul, în contul

Pe durata închirierii cuantumul chiriei se va putea modifica în următoarele situații în care părțile cad de acord:

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% 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.

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

a) Proprietarul se obliga:

- sa predea chiriașului locuinta în stare normală de folosință;
- sa ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii, pe toată durata închirierii locuinței;
- sa întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperis, fatada, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); sa întrețină în bune condiții instalațiile comune, proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apa, de canalizare, instalații de încălzire centrala și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antena colectivă, telefonie etc.).

b) Chiriașul se obliga:

- să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, 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 comunice proprietarului în termen de 30 de zile orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- să predea proprietarului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței;
- să respecte normele legale privind apararea împotriva incendiilor.

IV. Nulitatea și rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care:

- obliga chiriașul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;
- 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 cap. III pct. b), astfel cum sunt acestea formulate;
- impun chiriașilor să facă asigurări de daune;
- exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizează proprietarul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

- a) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile;
- b) la cererea proprietarului, atunci când:

- chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;
- 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;
- chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.

Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, acesta fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract, până la data execuției efective a hotărârii de evacuare.

Contractul încetează în termen de 30 de 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.

V. Alte clauze convenite între părți

Contractul de închiriere este accesoriu la contractul de muncă.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi,, în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte, și un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

Proprietar,

Chiriaș

Anexa parte integranta din contractul de inchiriere
Nr. _____

PROCES - VERBAL

de predare-primire a locuintei situate in loc. _____, str. _____,
nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, jud. _____.

1) In conformitate cu Contractul de inchiriere inregistrat sub numarul _____ din _____ se incheie prezentul proces – verbal de predare – primire intre Consiliul local al orasului Murfatlar, prin reprezentantul sau _____-sef serviciu Intretinerea si Administrarea Domeniului Public si Privat al orasului Murfatlar, care preda si _____ in calitate de chirias, care primeste in folosinta locuinta avand incaperile de locuit, dependintele, in folosinta exclusiva si comuna, asa cum sunt specificate in contract.

2) Inventarul si starea in care se preda si se primeste locuinta, sunt urmatoarele:

- a) peretii, dusumelele si tavanele (tencuieli zugraveli, vopsitorii) - _____;
- b) usile, ferestrele (vopsitoriile, incuietorile, drukarele, broastele, cremoanele, gemurile, etc) - _____;
- c) instalatia electrica (prizele, intrerupatoarele, comutatoarele, tablourile electrice, plafonierele, neonele, etc) - _____;
- d) instalatia de incalzire - _____;
- d) instalatia sanitara - _____.

3) Acest proces - verbal s-a intocmit astazi _____ in 3 exemplare, din care un (1) exemplar a fost predat chirasului.

Am predat,

Am primit,