



R O M Â N I A
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SATCHINEZ
CONSILIUL LOCAL

COD 307.365, COMUNA SATCHINEZ, STR.DALIEI, Nr. 82

Telefon: 0256/379.500, Fax: 0256/379.502

e-mail: office@satchinez.ro

HOTĂRÂREA nr. 27 /30.03.2021

privind aprobarea modelului contractelor de închiriere și a termenului de prelungire a contractelor de închiriere încheiate pentru locuințele aflate în proprietatea Statului Român sau în proprietatea comunei Satchinez, aflate în administrarea Consiliului Local al comunei Satchinez

Consiliul Local al Comunei Satchinez, întrunit în sesiune ordinară în data de 30.03.2021;

Având în vedere:

- referatul primarului nr. 1935/22.03.2021, cu privire la aprobarea modelului contractelor de închiriere și a termenului de prelungire a contractelor de închiriere încheiate pentru locuințele aflate în proprietatea Statului Român sau în proprietatea comunei Satchinez, aflate în administrarea Consiliului Local al comunei Satchinez;
- raportul de specialitate nr.1926/22.03.2021 al Compartimentului Contabilitate, impozite și taxe locale;

În conformitate cu prevederile:

- art. 1.809 alin. 1 din Codul Civil "contractul de locațiune încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți sau, după caz, prevăzut de lege, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă";
- art. 1.810 alin.1 din Codul Civil, "dacă, după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi, inclusiv în privința garanțiilor";
- art. 1.810, alin. 2 din Codul Civil, "noua locațiune va fi pe durată nedeterminată dacă prin lege sau convenția părților nu se prevede altfel";
- art. 44 din Legea nr. 114/1996 privind locuințele - republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 1, art. 8, art. 26 - art. 31, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriei și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuință, aprobată prin Legea nr. 241/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 43/2014 privind durata unor contracte de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe, aprobată prin Legea nr. 48/2015;

Având în vedere Raportul și Avizul favorabil dat de către Comisiile din cadrul Consiliului Local Satchinez;

În temeiul art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. c și d, alin. 7, lit. q și alin. 14, art. 139, alin. 1 și 3 lit. g, coroborat cu art. 5, lit. c, art. 196, alin. 1, lit. a din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 - Se aprobă modelul contractelor de închiriere pentru locuințele aflate în proprietatea Statului Român sau în proprietatea comunei Satchinez.

Art.2 - Se aprobă ca durata contractelor de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe din proprietatea statului sau a comunei Satchinez, destinate închirierii, pentru care a operat tacita relocațiune, în condițiile prevăzute la art. 1.810 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, să fie de 5 ani.

Art.3 – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează primarul comunei Satchinez, prin intermediul Compartimentului Contabilitate, impozite și taxe locale.

Art.4 – Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Timiș – Direcția de Contencios Administrativ și Legalitatea Actelor ;
- D-nului primar CHEAUA FLORIN-OLIMPIU ;
- Compartimentului Contabilitate, impozite și taxe locale;
- Se va afișa și se publica online pe www.satchinez.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
BARCIOG CORINA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Jr. PÎRVU CAMELIA ALINA

SATCHINEZ la data de 30.03.2021

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Comunei Satchinez în ședința ordinară din data de 30.03.2021, cu respectarea prevederilor art. 139, alin. 3 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de 13 voturi "PENTRU", _____ "ABȚINERI" și _____ voturi "ÎMPOTRIVĂ", din numărul total de 15 consilieri validați și 13 consilieri prezenți.

Inregistrat la
Nr. din

CONTRACT-CADRU DE LOCATIUNE
pentru suprafetele cu destinatia de locuinta*)

*) Utilizat pentru locatiunea locuintelor sociale si, dupa caz, a locuintelor de necesitate.

Intre

..... in calitate de locator, cu sediul in localitatea, str. nr., sectorul/judetul, reprezentat prin, in calitate de administrator al fondului imobiliar ce apartine domeniului public din patrimoniul Consiliului Local,

si

....., legitimat/legitimata cu buletinul/cartea de identitate seria nr., eliberat/eliberata de la data de si

..... in calitate de locatar, in baza Legii locuintei nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, si a repartitiei nr. din, emisa de, a intervenit prezentul contract.

I. Obiectul locatiunii

Primul, in calitate de locator, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de locatar, ia cu chirie locuinta din localitatea, str. nr., bl., sc., et., ap., judetul/sectorul, compusa din

camere in suprafata de mp (camera mp, camera mp, camera mp, camera mp), dependinte in suprafata de mp (baie mp, bucatarie mp,

WC mp, debara mp, camara mp, boxa mp, hol mp, pod mp, pivnita mp, boxa mp), mp curte (gradina) si mp terasa, folosite in exclusivitate, si, folosite in comun.

Locuinta care face obiectul locatiunii va fi folosita de locatar si de membrii familiei mentionati in comunicarea incheierii contractului de locatiune, astfel: locatar, sotie, fiu, fiica.

Locuinta descrisa la pct. I se preda in stare de folosinta, cu instalatiile si inventarul prevazute in procesul-verbal de predare- preluare incheiat intre subsemnatii, care face parte integranta din prezentul contract.

Durata locatiunii este ani (luni), cu incepere de la data de pana la data de

II. Pretul locatiunii (chiria)

Chiria lunara aferenta locuintei descrise la pct. I este de calculata in conformitate cu prevederile legale. Plata chiriei se suporta, corespunzator art. 44 alin. 2 din Legea locuintei nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, astfel:

- de catre locatar lei**);

**) Cota-parte pe care o suporta locatarul se va recalcula ori de cate ori apar modificari ale veniturilor acestuia, potrivit prevederilor art. 45 din Legea locuintei nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare. Diferenta se va suporta din bugetul local. Se vor avea in vedere pentru acest calcul prevederile legale in vigoare cu privire la locatiunea locuintelor.

- de la bugetul local lei.

Chiria se datoreaza incepand cu data de si se achita in numerar la casieria

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de intarziere, incepand cu prima zi care urmeaza celei in care suma a devenit exigibila, fara ca majorarea sa poata depasi totalul chiriei restante.

In caz de neplata, executarea silita se va face conform prevederilor legale in vigoare, iar locatarul va fi obligat sa achite chiria restanta, precum si dobanda si cheltuielile de judecata.

III. Obligatiile partilor privind folosirea si intretinerea spatiilor care fac obiectul contractului

a) Obligatiile proprietarului/locatorului:

- sa predea locatarului bunul dat in locatiune;
- sa mentina bunul in stare corespunzatoare de folosinta pe toata durata locatiunii;
- sa intretina in bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, imprejmui, pavimente, scari exterioare), curtile si gradinile, precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); sa intretina in bune conditii instalatiile comune proprii cladirii (ascensor, hidrofor, instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, instalatii de incalzire centrala si de preparare a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, crematorii, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva, telefonie etc.);
- sa efectueze toate reparatiile care sunt necesare pentru a mentine bunul in stare corespunzatoare de intrebuintare pe toata durata locatiunii, conform destinatiei stabilite. Daca, dupa incheierea contractului, se iveste nevoia unor reparatii care sunt in sarcina locatorului, iar acesta din urma, desi incunostintat, nu incepe sa ia de indata masurile necesare, reparatiile pot fi facute de locatar.

In acest caz, locatarul este dator sa plateasca, in afara sumelor avansate de locatar, dobanzi socotite de la data efectuarii cheltuielilor. In caz de urgenta, locatarul il poate instiinta pe locator si dupa inceperea reparatiilor, dobanzile la sumele avansate neputand curge decat de la data instiintarii;

- sa intreprinda tot ceea ce este necesar pentru a asigura in mod constant locatarului folosinta linistita si utila a bunului, fiind dator sa se abtina de la orice fapt care ar impiedica, diminua sau stanjeni o asemenea folosinta.

b) Locatarul are urmatoarele obligatii principale:

- sa ia in primire bunul dat in locatiune;
- sa plateasca chiria in quantumul si la termenul stabilite prin contract;
- sa restituie bunul la incetarea, din orice cauza, a contractului de locatiune;

- sa asigure reparatiile locative, a caror necesitate rezulta din folosinta obisnuita a bunului;
- sa asigure reparatiile de intretinere curenta;
- sa foloseasca bunul luat in locatiune cu prudenta si diligenta, potrivit destinatiei stabilite prin contract sau, in lipsa, potrivit celei prezumate dupa anumite imprejurari, cum ar fi natura bunului, destinatia sa anterioara ori cea potrivit careia locatarul il foloseste;
- sa ii notifice de indata locatorului necesitatea efectuarii reparatiilor care sunt in sarcina acestuia din urma, sub sanctiunea platii de daune-interese si a suportarii oricaror altor cheltuieli.

IV. Expirarea termenului contractului de locatiune Contractul de locatiune inceteaza de drept la expirarea termenului convenit de parti, fara a fi necesara o instiintare prealabila.

V. Incetarea contractului de locatiune

Locatarul poate denunta unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel putin 60 de zile. Orice clauza contrara este considerata nescrisa.

VI. Rezilierea contractului

Atunci cand venitul net lunar pe familie, realizat in 2 ani fiscali consecutivi, depaseste cu peste 20% nivelul prevazut la art. 42 din Legea locuintei nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, iar titularul contractului de inchiriere nu a achitat valoarea nominala a chiriei in termen de 90 de zile de la comunicare.

Atunci cand, fara justificare, una dintre partile contractului de locatiune nu isi executa obligatiile nascute din acest contract, cealalta parte are dreptul de a rezilia locatiunea, cu daune-interese, daca este cazul, potrivit legii.

Atunci cand locatarul subinchiriaza locuinta detinuta, cedeaza locatiunea sau schimba destinatia spatiului inchiriat, locatorul are dreptul sa rezilieze contractul de inchiriere, iar locatarul va fi obligat la repararea eventualelor daune cauzate.

VII. Clauze finale si speciale

Daca prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chirasului se face in baza unei hotarari judecatoresti.

Locatarul este obligat la plata chiriei prevazute in contract pana la data eliberarii efective a locuintei, precum si la repararea prejudiciilor de orice natura cauzate locatorului pana la acea data.

Acest contract reprezinta vointa partilor si orice modificare sau completare a clauzelor contractuale se poate face numai in scris si cu acordul ambelor parti.

Prezentul contract s-a incheiat astazi, in 3 exemplare, cate unul pentru fiecare parte si un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

Proprietar/Locator,

.....

Locatar,

.....