

REGULAMENT
de organizare și funcționare al
Direcției de Asistență Socială Sfântu Gheorghe

- I. Contractul de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință de necesitate aflate în cadrul Complexului de locuințe situate pe str. 1 Mai nr. 30, mun. Sfântu Gheorghe”, prevăzut în Anexa nr. 6 la Regulament, se modifică și va avea următorul cuprins:

Anexa nr. 6 la Regulament

Contract de închiriere
pentru suprafețe cu destinația de locuință de necesitate aflate în cadrul Complexului de
locuințe situate pe str. 1 Mai, nr 30, mun. Sfântu Gheorghe
nr. _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Direcția de Asistență Socială Sfântu Gheorghe, cu sediul în Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, reprezentat prin **viceprimar TOTH-BIRTAN CSABA**, în calitate de administrator, denumit în continuare LOCATOR

și

DI/D-na, având CNP _____ legitimat(ă) cu C.I. (B.I.) seria ____ nr. _____, eliberată de SPCLEP Sfântu Gheorghe la data de _____, în calitate de chiriaș, denumit în continuare LOCATAR

în baza Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a repartiției nr. _____, a intervenit prezentul contract.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

II.1. Închirierea spațiului locativ din municipiul Sfântu Gheorghe, jud. Covasna, str. 1 Mai, nr. _____, etaj _____, camerele cu nr. _____, compusă din _____ cameră(e) în suprafață de ____ mp, dependințe în suprafață de ____ mp (baie ____ mp, bucătărie ____ mp, hol ____ mp), în suprafața totală de _____ mp.

II.2. Locuința descrisă la punctul II.1 se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire încheiat între părțile contractante. Procesul verbal de predare-primire face parte integrantă din prezentul contract.

II.3. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de locatar și de membrii familiei menționați în Fișa locativă (Anexă nr. 1), care face parte integrantă din prezentul contract.

III. DURATA CONTRACTULUI

III.1. Prezentul contract se încheie pe o perioadă de __ an, începând de la data de _____ până la data de _____ cu posibilitatea de prelungire până când starea de necesitate persistă, în urma recomandării dispuse după reevaluarea familiei/persoanei.

III.2. Prezentul contract nu se poate reînnoi prin efectul tacitei relocațiuni.

IV. PREȚUL

IV.1. Chiria lunară, aferentă spațiului locativ închiriat este de ____ lei, calculată în conformitate cu prevederile capitolului III din Ordonanța de Urgență nr. 40/1999, cu modificările și completările ulterioare.

IV.2. Nivelul chiriei ce se suportă de către locatar nu va depăși 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie.

V. MODALITĂȚI DE PLATĂ

V.1. Chiria se datorează începând cu data semnării prezentului contract și se achită lunar în numerar la casieria Direcției de Asistență Socială Sfântu Gheorghe, str. Erege, nr. 19, jud. Covasna, până în penultima zi lucrătoare a lunii în curs.

V.2. Pe durata încheierii contractului, tariful de bază lunar al chiriei (lei/mp.) se actualizează în funcție de rata anuală a inflației, prin Hotărârea Guvernului, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an.

V.3. Chiriașul este obligat să comunice proprietarului orice modificare intervenită cu privire la venitul pe fiecare membru al familiei și la numărul membrilor săi de familie în termen de 30 de zile de la data producerii schimbării sau modificării, sub sancțiunea rezilierii contractului.

V.4. Chiriașul va plăti chiria recalculată cu începere din prima zi a lunii următoare aceleia în care s-a produs schimbarea, respectiv modificarea.

V.5. Chiria prevăzută în contract se va recalcula ori de câte ori este rezultatul unei erori.

V.6. Neplata la termen a chiriei, atrage o penalizare de 0,2% 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 debitului restant. În situația în care plata nu este suficientă pentru a stinge toate datoriile scadente pe care chiriașul le are față de locator, se vor stinge datoriile mai vechi.

V.7. În cazul întârzierilor la plata utilităților și/sau serviciilor, locatarul va plăti penalități de 0,2% 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 debitului restant.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

VI.1. Locatarul se obligă:

- a) să predea locatarului locuința în stare normală de folosință;
- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și de funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioară ale clădirii;
- d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii;
- e) să acționeze în instanță locatarul care se face vinovat de neplata obligațiilor, conform Contractului de închiriere, pentru recuperarea restanțelor, respectiv pentru rezilierea Contractului de închiriere și evacuarea locatarului cu tulburări grave de comportament, care nu respectă obligațiile contractuale, ordinea publică și bunele moravuri, respectiv rău platnicii, care au restanțe mai mari de 3 luni.

VI.2. Locatarul se obligă:

- a) să achite chiria datorată;
- b) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- c) 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;
- d) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- e) să achite lunar suma stabilită pentru serviciile de furnizare apă, servicii de canalizare și salubritate suma de 40 lei/persoană, iar pentru serviciile de furnizare gaze naturale pentru încălzirea locuinței și/sau apă caldă suma de 175 lei și serviciile de furnizare a energiei electrice calculat de Direcția de Asistență Socială la tariful practicat de furnizor pentru persoane fizice pe baza consumului efectiv.
- f) să nu subînchirieze locuința;
- g) să nu schimbe parțial sau total destinația ori structura interioară a locuinței fără consimțământul scris al proprietarului și fără aprobări legale;
- h) să nu aducă stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor sau bunurilor aferente acestora, ori a înstrăina fără drept părți din acestea;
- i) să aibă un comportament care să facă posibilă conviețuirea sau care să nu împiedice folosirea normală a locuinței și a clădirii;

j) să predea locuința în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractual, dacă contractul nu s-a reînnoit. Locatarul este obligat să plătească întreaga chirie, precum și toate cheltuielile pentru servicii și întreținerea aferentă perioadei în care a ocupat efectiv locuința.

k) să predea la mutarea din locuință proprietarului, locuința în stare bună de folosință și curățenie și cu obiecte de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire, întocmit la preluarea locuinței.

l) să respecte prevederile Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor precum O.M.A.I. nr. 163/2007 privind aprobarea normelor generale de apărare împotriva incendiilor, fiind răspunzător pentru pagubele rezultate din cauza nerespectării acestora;

VII. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

VII.1. Locatarul nu are dreptul să subînchirieze, să transmită dreptul de folosință sau să schimbe destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

VIII.1. Contractul de locațiune încetează de drept la expirarea termenului prevăzut la punctul III, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

VIII.2. Locatarul are obligația de restituire a bunului luat în locațiune în termen de 5 zile de la încetarea contractului de locațiune.

IX. REZILIEREA CONTRACTULUI

IX. 1. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

a) la cererea locatarului, cu condiția notificării prelabile în termen minim de 60 de zile;

b) la cererea locatorului atunci când:

- locatarul nu a achitat chiria cel puțin trei luni consecutive;

- locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii, în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

- locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

- locatarul nu a respectat clauzele contractuale

c) la cererea proprietarului, după caz, atunci când locatarul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni.

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.

X. CLAUZE SPECIALE

X.1. Locatarul este răspunzător de pagubele pricinuite clădirii de incendiu, dacă nu se dovedește că incendiul a provenit din caz fortuit, forță majoră, defect de construcție sau din comunicarea focului dintr-o sursă vecină.

Prezentul contract se încheie în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

Data _____

LOCATOR,
Direcția de Asistență Socială

LOCATAR,

Reprezentant legal
Viceprimar
TOTH-BIRTAN CSABA

Avizat din punct de vedere juridic