

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ALEXANDRIA
CONSILIUL LOCAL H O T Ă R Ă R E

Privește: darea în administrare către S.C TR ADMINISTRARE IMOBILE S.R.L a serviciului de efectuare a platilor către furnizori, a serviciilor de facturare și incasare a energiei termice pentru încălzire și apă caldă, a serviciilor de curățenie și igienizare a părților de folosință comună , a serviciilor de întreținere permanentă a centralelor termice de scara și a echipamentelor aferente precum și a serviciilor de administrare (altele decât cele incluse în prețul chiriei) ale blocurilor P3, P4, P5, P8, P9, CO1, CO2 situate în strada Șos Turnu Magurele , nr 1A , Alexandria .

Consiliul local al municipiului Alexandria, județul Teleorman întrunit în ședință ordinară, având în vedere :

- Referatul de aprobare nr. 34163/27.06.2023 al Primarului municipiului Alexandria;
- raportul comun de specialitate nr. 34164/27.06.2023 Direcției Juridic-Comercial, Direcției Patrimoniu și Direcției Economice;
- Adresa nr. 34161/27.06.2023 a S.C TR ADMINISTRARE IMOBILE S.R.L .
- avizul comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale Consiliului local al municipiului Alexandria;
- prevederile art. 8, alin (2), lit. e, din Legea nr. 152 din 1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, publicată,
- prevederile normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 962/2001 cu modificarile si completarile ulterioare ;
- prevederile art 34 lit (a) si (b) din Legea Locuintei nr. 114/1996, republicata , cu modificarile si completarile ulterioare ;
- prevederile art. 868 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, modificata si completata ;
- prevederile art. 129, alin (2), lit.e, din OUG nr. 57/2019 privind Codul

Administrativ ;

In temeiul prevederilor art. 136, alin (1), art.139, alin (2) si ale art.196, alin. (1), lit ,a' din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă darea în administrare către S.C TR ADMINISTRARE IMOBILE S.R.L a serviciului de efectuare a platilor catre furnizori, a serviciilor de facturare si incasare a energiei termice pentru incalzire si apa caldă, a serviciilor de curățenie si igienizare a partilor de folosinta comuna , a serviciilor de întreținere permanentă a centralelor termice de scara și a echipamentelor aferente și a serviciilor de

administrare (altele decât cele incluse în prețul chiriei) ale blocurilor P3, P4, P5, P8, P9, CO1, CO2 situate în strada Sos Turnu Magurele , nr 1A , Alexandria .

Art.2. Se aprobă recuperarea debitelor restante la plata serviciilor prevăzute la art.1. precum și acționarea în instanță a locatarilor din blocurile P3, P4, P5, P8, P9, CO1, CO2 de către S.C TR ADMINISTRARE IMOBILE S.R.L pentru recuperarea debitelor restante.

Art.3. Contractele de închiriere vor fi completate prin acte adiționale cu prevederile prezentei hotărâri.

Art.4. Prin grija Secretarului General al Municipiului Alexandria, prezenta hotărâre va fi transmisă Instituției Prefectului Județul Teleorman pentru verificarea legalității, Primarului municipiului Alexandria, Direcției Patrimoniu, Direcției Juridic Comercial, Direcției Economice și S.C TR ADMINISTRARE IMOBILE S.R.L pentru cunoaștere și punere în aplicare.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER,**

Valentin Florin CHIRAN

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Alexandru-Răzvan CECIU

Alexandria,
Nr.234 din 28iunie 2023

REFERAT DE APROBARE

Priveste : darea in administrare catre S.C TR ADMINISTRARE IMOBILE S.R.L a serviciului de efectuare a platilor catre furnizori, a serviciilor de facturare si incasare a energiei termice pentru incalzire si apa calda, a serviciilor de curatenie si igienizare a partilor de folosinta comuna, a serviciilor de intretinere permanenta a centralelor termice de scara si a echipamentelor aferente si a serviciilor de administrare (altele decat cele incluse in pretul chiriei) ale blocurilor P3, P4, P5, P8, P9, CO1, CO2 situate in strada Sos Turnu Magurele , nr 1 A, Alexandria .

Prin adresa/....., S.C. TR ADMINISTRARE IMOBILE S.R.L . Alexandria a solicitat luarea in administrare a serviciului de efectuare a platilor catre furnizori, a serviciilor de facturare si incasare a energiei termice pentru incalzire si apa calda, a serviciilor de curatenie si igienizare a partilor de folosinta comuna , a serviciilor de intretinere permanenta a centralelor termice de scara si a echipamentelor eferente si a serviciilor de administrare, ale blocurilor P3, P4, P5, P8, P9, CO1, CO2 situate in strada Sos Turnu Magurele , nr. 1 A , Alexandria .

Analizand solicitarea din adresa sus-mentionata, am constatat ca aceasta s-a facut in conformitate cu:

- Prevederile art 8, alin (2), din Legea nr. 152 din 1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, publicata ;

- prevederile normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 962/2001 cu modificarile si completarile ulterioare ;

- prevederile art. 868 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, modificata si completata ;

- HCL nr. 108/26 mai 2010 privind schimbarea denumirii S.C APA-CANAL ALEXANDRIA in S.C TR ADMINITRARE IMOBILE S.R.L ALEXANDRIA ,

motiv pentru care, in conformitate cu prevederile art.129 alin.(1)si alin.(2) lit (d) si art 196, alin.(1) si alin (2) lit.(a) din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ al Romaniei , propun elaborarea de catre Directia Economica , Directia Juridic Comercial si Directia Patrimoniu, a unui proiect de hotarare cu privire la darea in administrare catre SC TR ADMINISTRARE IMOBILE SRL, a serviciului de efectuare a platilor catre

furnizori, a serviciilor de facturare si incasare a energiei termice pentru incalzire si apa calda, a serviciilor de curatenie si igienizare a partilor de folosinta comuna, a serviciilor de intretinere permanenta a centralelor termice de scara si a echipamentelor aferente precum si a serviciilor de administrare ale blocurilor P3, P4, P5, P8, P9, CO1, CO2 situate in strada Sos Turnu Magurele, nr. 1 A, Alexandria care, impreuna cu intreaga documentatie, va fi supus spre dezbatare si aprobare Consilului Local al Municipiului Alexandria.

**PRIMAR,
VICTOR DRAGUSIN**

Municipiul Alexandria
Direcția Juridic Comercial
Direcția Patrimoniu
Direcția Economică
Nr. 34164/27.06.2023

RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

Priveste: darea in administrare catre SC TR ADMINISTRARE IMOBILE SRL, a serviciului de efectuare a platilor catre furnizori, a serviciilor de facturare si incasare a energiei termice pentru incalzire si apa calda, a serviciilor de curatenie si igienizare a partilor de folosinta comuna, a serviciilor de intretinere permanenta a centralelor termice de scara si a echipamentelor aferente precum si a serviciilor de administrare (altele decat cele incluse in pretul chiriei) ale blocurilor P3, P4, P5, P8, P9, CO1, CO2 situate in strada Sos Turnu Magurele , Alexandria .

Activitatea de administrare a locuintelor destinate inchirierii, inclusiv cele construite si destinate in mod exclusiv inchirierii specialistilor din invatamant sau sanatate, realizare, fac obiectul proprietatii private a statului .

Locuintele pentru tineri destinate inchirierii sunt administrate, in conformitate cu prevederile legale in materie aflate in vigoare, de autoritatile administratiei publice locale ale unitatilor administrativ-teritoriale .

Activitatea de administrare presupune indeplinirea urmatoarelor atributii :

- Ridicarea facturilor de la furnizorii de servicii si calculare consumurilor pe apartament si persoane
- Incasarea, evidentierea si varsarea contravalorii consumurilor calculate la casierie
- Comunicarea catre compartimentul tehnic a starii fizice a imobilelor administrate in vederea intocmirii documentelor pentru reparatii curente si capitale
- Gestionarea bunurilor si fondurilor banesti
- Asigurarea cunoasterii si respectarii regulilor de locuit in comun
- Includerea contravalorii reparatiilor curente efectuate in calculul consumurilor lunare impreuna cu celelalte cheltuieli administrativ-gospodaresti
- Comunicarea la compartimentul financiar-contabil a obligatiilor de plata
- Comunicarea listelor cu debitori, in vederea demararii actiunilor de recuperare a sumelor restante

SC TR ADMINISTRARE IMOBILE SRL, este o societate cu actionar majoritar Consiliul Local al municipiului Alexandria si are ca principal obiect de activitate – administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract (CAEN 6832) DIN ANUL 2010 . Activitatea de administrare consta in administrarea tehnica , administrare contabila si servicii de casierie .

Activitatea de administrare tehnică este cea mai vizibilă activitate, de ea depinzând confortul proprietarilor/ chirasilor și presupune planificarea, organizarea, conducerea, coordonarea, controlul activităților de întreținere și modernizare optimă a proprietății comune, potrivit intereselor proprietarilor/ chirasilor a deciziilor Asociațiilor de proprietari/ chirasii conform legislației în vigoare și a resurselor alocate.

Administratorul are următoarele atribuții:

- verificarea stării subsolului, căilor de acces în imobil, palierelor;
- verificarea funcționării instalației electrice;
- întocmește referate privind intervențiile la părțile comune;
- prezintă spre analiză ofertele furnizorilor de bunuri și servicii în vederea selectării ofertei care satisface cerințele de preț, durata de execuție și calitate și obține aprobarea comitetului executiv al asociației de proprietari;

- supravegherea lucrărilor de reparații și participarea la recepția acestora;
- participă la recepția lucrărilor alături de comisia formată din membrii asociației;
- procurarea materialelor necesare întreținerii și reparațiilor curente proprietății comune a asociației de proprietari;
- efectuarea de mici reparații la elementele proprietății comune (înlocuire becuri/lămpi, întrerupătoare, elemente de închidere la uși sau ferestre, etc).
- urmărirea realizării contractelor încheiate de asociația de proprietari cu furnizorii de bunuri și servicii;
- controlul facturării corecte a consumurilor de energie electrică, termică , apă, etc., în funcție de indexul contoarelor de bloc, (în cazul asociațiilor care au încheiate astfel de contracte), conform prevederilor legale și în funcție de normele metodologice de repartizare;
- efectuează mici intervenții pentru buna funcționare a instalațiilor de pe proprietatea comună;
- afișează listele lunare de încasare a cotelor de întreținere;
- menține relația de comunicare cu proprietarii din asociație;
- verifică personalul ce prestează în folosul asociației în baza altor contracte;
- distribuie la fiecare locatar, lunar, fișa analitică a apartamentului precum și a tipizatelor specifice activității administrative.

Administrarea contabilă în partidă simplă este activitatea care are ca scop defalcarea cotelor de cheltuieli. Administratorul are următoarele obligații :

- calcularea prin intermediul unui program specializat a listelor de încasare a cotelor de întreținere;
- generarea și întocmirea listei lunare de întreținere, a statelor de plată pentru președinte, cenzor sau comitetul executiv (acolo unde există contracte de mandat), a ordinelor de plată și sau a foilor de vărsământ pentru impozitele și contribuțiile aferente statelor de plată;
- întocmirea și depunerea către administrația financiară a declarațiilor fiscale lunare și anuale;
- calcularea penalităților de întârziere conform contractelor încheiate, normelor legale și a deciziei asociației de proprietari/chiriasi ;
- calcularea în regim centralizat a consumurilor de apă rece și apă caldă în urma citirilor date de către proprietarii/locatarii asociației (în cazul asociațiilor care au încheiate astfel de contracte);
- centralizarea numărului de persoane pe baza tabelului întocmit lunar de comitetul executiv al asociației de proprietari;
- întocmirea Registrului de casă;
- generarea și întocmirea fișelor pe apartamente;
- emiterea fișelor de penalități defalcate pentru fiecare apartament penalizat, conform contractelor în vigoare și la solicitarea comitetului executiv al asociației de proprietari;
- transmiterea de informații către proprietarii care au nelămuriri cu privire la modul de repartizarea a cheltuielilor lunare din cadrul listelor de întreținere.

Încasarea cotelor de întreținere aferente fiecărui apartament în parte, a penalităților și a fondurilor. Încasarea se va face prin casier desemnat pentru asociație la domiciliu, la sediul administratorului persoană juridică sau prin transfer bancar, în cazul asociațiilor care au deschis cont bancar.

Legalitatea

Darea in administrare catre SC TR ADMINISTRARE IMOBILE SRL , a serviciului de efectuare a platilor catre furnizori, a serviciilor de facturare si incasare a energiei termice pentru incalzire si apa calda , a serviciilor de curatenie si igienizare a partilor de folosinta comuna , a serviciilor de intretinere permanenta si a centralelor termice de scara si a echipamentelor aferente precum si a serviciilor de administrare ale blocurilor P3, P4, P5, P8, P9, CO1, CO2 situate in strada Sos Turnu Magurele , nr. 1 A , Alexandria se va face ținând cont de :

- prevederile art. 10, alin (2) din Legea nr. 152 din 1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, publicata ;
- prevederile normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevedilor Legii nr 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 962/2001 cu modificarile si completarile ulterioare ;
- prevederile art. 868 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil , modificata si completata ;

Având în vedere că propunerea de mai sus a fost făcută în conformitate cu prevederile legale în vigoare, că este necesară și oportună, s-a întocmit prezentul proiect de hotărare cu privire la darea în administrare catre SC TR ADMINISTRARE IMOBILE SRL , a serviciului de efectuare a platilor catre furnizori, a serviciilor de facturare si incasare a energiei termice pentru incalzire si apa calda , a serviciilor de curatenie si igienizare a partilor de folosinta comuna, a serviciilor de intretinere permanenta a centralelor termice de scara si a echipamentelor aferente precum si a serviciilor de administrare ale blocurilor P3, P4, P5, P8, P9, CO1, CO2 situate in strada Sos Turnu Magurele , nr. 1 A , Alexandria .

DIRECTOR EXECUTIV,
DIRECȚIA PATRIMONIU
OPREA DUMITRU

DIRECTOR EXECUTIV,
DIRECȚIA JURIDIC COMERCIAL
POSTUMIA CHESNOIU

DIRECTOR EXECUTIV,
DIRECȚIA ECONOMICA
HARITINA GAFENCU

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele cu destinație de locuință ANL

NR. _____ / _____

I. PARTI CONTRACTANTE

(1) Între **MUNICIPIUL ALEXANDRIA**, în calitate de locator, cu sediul în localitatea ALEXANDRIA, str.DUNARII nr.139, județul TELEORMAN, **reprezentat prin primar VICTOR DRĂGUSIN**,

și

(2) _____, cu domiciliul în localitatea _____, str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, județul _____, legitimat(a) cu buletinul/cartea de identitate seria _____ nr. _____, eliberat/eliberata la data de _____, a intervenit prezentul contract de închiriere cu respectarea prevederilor Legii nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata si actualizata, HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, actualizata si ale art.1777-1835 Noul Cod Civil.

II. OBIECTUL INCHIRIERII

(1) Primul, în calitate de locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuinta din localitatea _____, str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, județul _____, compusa din _____ camere în suprafata de _____ mp (camera _____ mp, camera _____ mp, camera _____ mp, camera _____ mp), dependințe în suprafata 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, balcon _____ mp, folosite în exclusivitate și _____ mp, folosite în comun.

(2) Locuinta care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de familia sa compusă din:
chiriaș _____
sot/sotie _____
fiu _____
fiică _____

(3) Locuinta descrisă la cap. I se preda în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între partile semnatare care face parte integrantă din prezentul contract.

(4) Termenul de închiriere este de _____ ani (luni), cu începere de la data de _____ pana la data de _____

(5) La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit (prelungit) conform prevederilor Legii nr. 152/1998 cu modificarile și completările ulterioare și HG nr. 962/2001 cu modificarile și completările ulterioare, cu acordul ambelor părți.

III. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

(1) Chiria lunară este de _____ lei, calculată anual în conformitate cu prevederile legale. Chiria se datorează începând cu data de _____ și se achită în contul administratorului **locuintei** nr. RO66TREZ60621A300530XXXX la Trezoreria Alexandria pana la sfarsitul lunii urmatoare.

(2) La data încheierii prezentului contract chiriașul a achitat administratorului, cu chitanta, suma de _____ lei, reprezentând chiria aferentă locuinței pe o perioada de _____ luni.

(3) Chiria se va plăti lunar, începând cu data de _____, la sediul Primariei Municipiului Alexandria.

(4) Pe durata închirierii cuantumul chiriei se va modifica conform prevederilor legale în vigoare.

(5) Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plata.

(6) Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de **0,05%** asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea sa poată depăși totalul chiriei restante.

IV. OBLIGATIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA SI INTRETINEREA SPATIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

(1) *Locatorul se obligă:*

- a) să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii, pe toată durata închirierii locuinței;
- c) să 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);
- d) 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 antena colectivă, telefonie etc.).

(2) *Chiriașul se obligă:*

- a) să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- b) 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 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;
- c) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- d) să comunice locatarului în termen de 30 de zile orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- e) să predea locatarului, 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.
- f) în termen de 15 zile de la primirea contractului de închiriere să încheie contracte de furnizare a utilităților.
- g) să achite lunar obligațiile ce-i revin pentru chirie, apă, canal, energie termică, curent electric, alte cheltuieli în condițiile legii.
- h) titularul de contract nu poate prelua în spațiu sub niciun motiv alte persoane decât cele definite ca familie - potrivit legii. În caz contrar se consideră că nu are trebuința de spațiu locativ respectiv și se redistribuie locuința prin rezilierea contractului de închiriere din inițiativa unilaterală a locatarului în urma unui preaviz de 10 zile. Rezilierea contractului de închiriere se va face de plin drept, fără vreo somație prealabilă și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu de grad IV)
- i) să preia locuința de la locatar și să își stabilească domiciliul la adresa din contract, împreună cu membrii familiei care au împlinit vârsta de 14 ani, în termen de 15 zile calendaristice de la încheierea prezentului contract;
- j) să comunice în termen de 30 de zile calendaristice de la data producerii, orice modificare intervenită în situația locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau chirie, proprietate de stat, proprietate a UAT sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală;
- k) să aducă la cunoștința locatarului orice fapte sau acte care pun în pericol integritatea apartamentului și a imobilului din care acesta face parte;
- l) să nu constituie sediul social pentru orice entitate juridică/persoană fizică autorizată/ alte entități, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului;
- m) să permită atât proprietarului imobilului / administratorului imobilului / furnizorului de utilități, accesul în apartamentul închiriat în vederea citirii contoarelor, nepermițarea accesului constituind clauza de reziliere a contractului;
- n) să nu subînchirieze, să nu transmită, să nu cedeze dreptul de folosință sau să schimbe destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului;
- o) să locuiască efectiv la adresa din contractul de închiriere, împreună cu toți membrii familiei menționați la: pct. II, alin. (2) din prezentul contract cât și în eventuale acte adiționale, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

p) sa permita accesul reprezentantilor locatorului in vederea verificarii indeplinirii obligatiei de la pct. IV ,alin. (2) lit. „o” , sub sanctiunea rezilierii de drept a contractului.

r) sa asigure serviciul de curatenie a spatiilor comune a imobilului .

V. REZILIEREA SI INCETAREA CONTRACTULUI

(1) Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care:

- a) obligă chiriașul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie în sarcina proprietarului;
- b) 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. IV pct.2, lit. b), astfel cum sunt acestea formulate;
- c) impun chiriașilor sa facă asigurări de daune;
- d) exonereaza locatorul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- e) autorizează locatorul sa obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

(2) 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 locatorului, atunci când:
 - 1) chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;
 - 2) chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora chiriasul le-a îngăduit în orice mod folosirea detinerea sau accesul în locuinta închiriată, au pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situata aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - 3) chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora chiriasul le-a îngăduit în orice mod folosirea detinerea sau accesul în locuinta închiriată, au un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
 - 4) chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;
 - 5) a subinchiriat locuinta fără acordul proprietarului;
 - 6) **in alte imprejurari prevazute de prezentul contract/acte aditionale .**

(3) Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, acesta fiind obligat sa plătească chiria prevăzută în contract, pana la data execuției efective a hotărârii de evacuare. Chiriasul este tinut si de plata despăgubirilor pentru lipsa folosintei locuintei închiriate, până la evacuarea efectivă din locuință.

(4) 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 locuinta.

(5) Neexecutarea culpabilă a contractului conduce la desfiintarea acestuia, fără punere în întârziere a chiriasului si fără nicio altă formalitate.

VI. ALTE CLAUCZE CONVENITE INTRE PĂRTI

(1) Contractul de închiriere nu este accesoriu la contractul de muncă (raport de serviciu).

(2) În cazul modificării legislației în perioada de derulare a contractului, acesta se va modifica corespunzător prin act aditional.

(3) **Clauze specifice** conform HG nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale prntru Locuinte (*actualizata*) si republicata:

- a) revizuirea cuantumului chiriei se va face în funcție de vârsta solicitantului;
- b) actualizarea anuală a cuantumului chiriei;
- c) se vor aplica penalități de **0,05%/zi** din suma datorată, pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență;
- d) se interzice cedarea dreptului de folosință a locuinței, de către titularul contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului;
- e) după încheierea contractelor de închiriere, chiriașii au obligația să transmită administratorilor locuințelor prevăzute la art. 8 alin. (2) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, documentele cu privire la orice modificări intervenite în:
 - starea civilă;
 - numărul persoanelor aflate în întreținere;

-situația locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ - teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală.

f) pentru actualizarea anuală a cuantumului chiriei, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an, titularul contractului de închiriere are obligația să transmită documente din care să rezulte veniturile nete pe membru de familie a titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni.

g) pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani, actualizarea anuală a cuantumului chiriei, se face în funcție de coeficientul de ponderare prevăzut la alin. (9), precum și rata anuală a inflației prevăzută la alin. (11) al art. 8 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(4) Clauze speciale:

a) In conformitate cu prevederile art. 1553 Cod civil, pentru garantarea executării prezentului contract, noi partile contractante stipulam următoarele clauze cu caracter de pact comisoriu:

„In cazul in care locatarul nu-si executa intocmai obligatiile asumate in contract, inclusiv plata chiriei, a intretinerii precum si a utilitatilor aferente spatiului, acesta isi da acordul ca prezentul contract sa fie reziliat de drept, iar locatorul sa fie indreptatit la executare silita fara alte formalitati (somatie, punere in intarziere, notificare), urmand a fi suportate de catre locatar cheltuielile de executare silita, inclusiv contravaloarea lipsei de folosinta.

Orice ingaduinta din partea locatorului nu trebuie interpretata ca o renuntare la pactul comisoriu expres stipulat”.

b) daca in spatiul inchiriat nu sunt gasite persoanele mentionate la pct. II, alin. (2) din prezentul contract, in urma verificarilor repetate (minim 3 ori) ,efectuate de catre reprezentantii locatorului impreuna cu Politia Locala, verificari efectuate ori de cate ori se considera necesar de catre locator sau la sesizarea celorlalti chiriasi.

c) rezilarea opereaza de plin drept, fara punere in intarziere si fara orice alte formalitati, prezentul contract constituind titlu executoriu.

(4) Prezentul contract s-a încheiat astăzi, _____, în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**LOCATOR,
MUNICIPIUL ALEXANDRIA**

**PRIMAR
VICTOR DRĂGUȘIN**

**DIRECTOR EXECUTIV
DIRECTIA ECONOMICA,
HARITINA GAFENCU**

**DIRECTOR EXECUTIV
DIRECTIA PATRIMONIU,
DUMITRU OPREA**

CHIRIAS,

DIRECTOR EXECUTIV,

Intocmit,

