

ANEXĂ la HCL nr. 40 / 05.03.2020 privind aprobarea
Contractului Cadru de închiriere pentru spațiile locative
din fondul de locuințe pentru tineri, proprietate privată
a Statului Român, construite de Agenția Națională
pentru Locuințe, aflate în administrarea Comunei Sântandrei

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE -CADRU

privind spațiile locative din fondul de locuințe pentru tineri,
proprietate privată a Statului Român, construite de Agenția Națională pentru Locuințe, aflate în
administrarea Comunei Sântandrei

ART.1. PĂRȚILE

A. COMUNA SÂNTANDREI, cod fiscal 4794583, cont IBAN RO46TREZ07621A300530XXXX deschis
la Trezoreria Oradea, reprezentat legal prin dl. Mărcuș Ioan – Primar, în calitate de ADMINISTRATOR/
LOCATOR, pe de o parte

și

B., CNP:....., cu domiciliul în localitatea, str.
....., nr., bl., ap., județul Bihor, legitimat/ă cu cartea de identitate/cartea de identitate
provizorie/buletin de identitate, seria nr., eliberat/ă la data de, de, în
calitate de LOCATAR/CHIRIAȘ,

cunoscând prevederile actelor normative care operează în domeniul închirierii locuințelor pentru tineri,
proprietate privată a Statului Român, construite de Agenția Națională pentru Locuințe,
convin asupra încheierii prezentului contract, în condițiile de mai jos.

Definiții:

1. **Contractul de locațiune/închiriere** - contractul prin care o parte, numită locatar, se obligă să asigure
celelalte părți, numite locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie.

2. **Chiria** - constă într-o sumă de bani, stabilită prin aplicarea dispozițiilor legale în materie, plata ei căzând
în sarcina locatarului la termenele și în condițiile stabilite de prezentul contract.

3. **Locuința** - construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și
utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

4. **Membrii de familie** - familia, în sensul prevederilor prezentului contract, este compusă din soț/soție, copii
și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției (dacă persoanele aflate în întreținere nu realizează venituri).

5. **Punerea în întârziere de drept** - în cazul prezentului contract de închiriere, simpla împlinire a termenului
stabilit pentru executare ori ajungerea la scadență a unei obligații are ca și consecință faptul că debitorul este
considerat ca fiind de drept pus în întârziere cu privire la executarea respectivei obligații.

6. **Lucrări de întreținere și reparații cu caracter curent** - obligația efectuării lor se află în sarcina
locatarului, acestea fiind caracterizate prin eforturi financiare relativ scăzute din partea chiriașului și rezultând, de
regulă, din folosința obișnuită a bunului. Așadar, acestea reprezintă lucrări de mică amploare, care nu necesită
emiterea unei autorizații de construcție.

Fără a ne limita la acestea, reprezintă lucrări de întreținere și reparații cu caracter curent, următoarele:

A. Lucrări din interiorul locuinței și la părțile de folosință comună:

- La partea de construcții: zugrăveli; vopsitorii la pereți și tavane (dacă au existat); înlocuirea geamurilor sparte; chituirea geamurilor; repararea și înlocuirea afișelor; cutiilor pentru corespondență; mobilierului din dotarea locuinței și a jardinierele; curățirea parchetului; repararea prin lipire a pardoselilor din materiale plastice; curățirea platformelor de gunoi; curățirea jgheburilor; curățirea burlanelor, inclusiv a teraselor și iluminatoarelor pe timp de primăvară, vară și toamnă de frunze și alte depuneri, iar iarna de zăpadă; protejarea teraselor sau acoperișurilor ca urmare a montării antenelor individuale de radio și televiziune;
- La partea de încălzire centrală: întărirea brățărilor și consolelor existente pentru conducte și radiatoare; curățirea injectoarelor și arzătoarelor; ungerea părților mobile de motoare și mecanisme; curățirea rezervoarelor de combustibil pentru îndepărtarea reziduurilor; desfundarea conductelor de alimentare cu combustibil; revizuirea robinetilor de dublu reglaj; aerisirea și reglajul periodic al instalațiilor de încălzire;
- La partea de instalații sanitare: repararea și înlocuirea sifoanelor de scurgere de la obiectele sanitare; desfundarea sifoanelor de scurgere și a canalizării până la căminul de racordare de la ieșirea din clădire; curățirea căminelor de racordare de gunoai și depuneri; repararea sau înlocuirea portprosopului, portsăpunului, porthârtiei, etajerei și oglinzii;
- La partea de instalații electrice: înlocuirea globurilor; repararea sau înlocuirea butoanelor de sonerii;
- La instalația de gaze: curățirea dispozitivelor de ardere; șlefuirea și ajustarea robinetilor cu cana pentru gaze; revopsirea conductelor aparente; întărirea brățărilor și consolelor acestora.

B. Lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire la elementele de construcții și instalații din interiorul locuinței, de la părțile de folosință comună ale clădirii, precum și de la anexele acesteia, pe toată durata de serviciu normată a elementelor respective astfel:

- La partea de construcții: vopsitorii la tâmplărie; repararea și înlocuirea feroneriei la tâmplăria interioară și exterioară de la uși și ferestre; repararea și înlocuirea jaluzelelor interioare și a chingilor; repararea tencuielilor interioare în jurul tocurilor de la uși și ferestre; fixarea sau înlocuirea plăcilor de faianță, mozaic, lemn etc. din placajele pereților interior;
- La partea de încălzire centrală: vopsirea conductelor aparente și a radiatoarelor;
- La partea de instalații sanitare: repararea și înlocuirea robinetilor și a bateriilor de tot felul la chiuvete, băi etc.; vopsirea conductelor aparente; repararea sau înlocuirea scaunului cu capac de la vasele WC; și înlocuirea burlanelor;
- La partea de instalații electrice: repararea sau înlocuirea fasungurilor, întrerupătoarelor, comutatoarelor, prizelor, siguranțelor fuzibile sau automate, automatelor de scară.

7. Lucrări (reparații) necesare - acestea se află conform Noului Cod Civil în sarcina administratorului/locatorului și sunt acele lucrări în lipsa cărora imobilul obiect al locațiunii ar pieri ori s-ar deteriora.

8. Îmbunătățirile - sunt înțelese ca fiind acele lucrări autonome sau adăugate (utile sau voluptuare), așa cum sunt acestea definite în Noul Cod Civil, fiind efectuate de către locatar și care sporesc valoarea economică a imobilului, precum și cele care nu aduc o creștere a valorii locuinței, fiind efectuate pentru simpla plăcere a chiriașului.

9. Neuzul - neexercitarea folosinței imobilului în mod neîntrerupt de către titular, precum și de membrii chiriași trecuți în fișa locativă, timp de 90 de zile calendaristice, consecutive.

CAPITOLUL II OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 2. (1) Primul, în calitate de locator/administrator închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie spațiul locativ/unitatea individuală din imobilul situat în localitatea **SÂNTANDREI, str. CRIȘULUI, nr.22, bl....., sc....., et....., ap.....**, județul **BIHOR**, având încăperile de locuit, dependențele și alte dotări folosite în exclusivitate sau în comun, specificate în anexa nr. I - parte integrantă din prezentul contract.

ART. 3. (1) Imobilul care face obiectul închirierii va fi folosit de chiriaș și familia sa conform destinației funcționale și ariei/întinderii specificată în anexa nr. I - parte integrantă din prezentul contract. Membrii familiei locatarului prevăzuți în fișa locativă – anexa nr. II, au drepturi și obligații egale în ceea ce privește executarea contractului și răspund în solidar la plata chiriei, cheltuielilor de întreținere și a altor obligații ce decurg din folosința spațiului locativ.

(2) Imobilul descris la art. 2 se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în Procesul Verbal de predare - primire - anexa nr. III, parte integrantă din prezentul contract.

ART. 4. Termenul de închiriere este pe o perioadă determinată de **5 ani**, cu începere de la data de până la data de

După expirarea perioadei menționate, prelungirea contractului de închiriere se face succesiv pe perioade de câte 1 an, prin acte adiționale.

CAPITOLUL III CHIRIA

ART. 5. Pentru folosirea spațiului, locatarul datorează locatorului/administratorului, lunar, chirie. Chiria se datorează de la data de întâi a lunii următoare încheierii prezentului contract și se sistează începând cu data de întâi a lunii următoare predării spațiului locativ, cu excepția situațiilor prevăzute la art.10.

ART. 6. Tariful pentru închirierea suprafețelor aflate în folosință exclusivă, se stabilește în conformitate cu algoritmul prevăzut de Legea nr. 152/1998 - privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe (republicată și actualizată), precum și în conformitate cu prevederile H.G. nr. 962/2001 - privind normele metodologice pentru aplicarea Legii nr. 152/1998 (actualizată).

ART. 7.(1) Chiria la data încheierii prezentului contract este în cuantum de _____ lei/lună, stabilită prin aplicarea tarifului menționat la art. 6 pentru suprafețele aflate în folosință exclusivă.

(2) Chiria se stabilește și se achită lunar, până la data de 25 a lunii următoare, pentru luna în curs. În caz de neplată a chiriei până la termenul menționat, locatorul/administratorul va stabili în sarcina locatarului penalități, în cuantum de 0,1% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă. Penalitățile se încasează fără prealabilă notificare, după stingerea integrală a creanței principale căreia îi sunt aferente.

(3) Chiria se actualizează anual conform valorii de înlocuire pe metru pătrat stabilită prin Ordinul anual emis de ministrul dezvoltării regionale, administrației publice.

(4) Chiria lunară pentru locuințele proprietate privată a Statului Român, construite de Agenția Națională pentru Locuințe, rezultată după aplicarea coeficienților referitori la rangul localității, precum și a anului recepției construcției, se ponderează în funcție de venitul net pe membru de familie realizat în ultimele 12 luni, comparat cu salariul net provenit din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată.

(5) În situația în care titularii contractelor de închiriere nu prezintă documentele din care să rezulte venitul mediu net lunar realizat în ultimele 12 luni pentru toți membrii de familie înscrși în contract, în termenul prevăzut de dispozițiile legale, la calculul chiriei nu se va aplica coeficientul de ponderare a chiriei în funcție de venituri.

(5.1) În situația în care membrii ai familiei chiriașe prezintă adeverințe cu venit 0 pe ultimile 12 luni, calculul chiriei se va realiza cu o valoare maximă a coeficienților de venit prevăzuți de lege, asumată prin semnarea prezentului contract.

(5.2) În situația în care pe parcursul a 12 luni calendaristice consecutive cu cel puțin un membru adult al familiei are întreruperi de venit pe una sau mai multe luni, acesta neputând face dovada veniturilor pe această perioadă, în vederea calculării cuantumului chiriei se va lua în considerare doar lunile în care chiriașul/membru al familiei în cauză are venit, asumată prin semnarea prezentului contract.

(6) Actualizarea chiriei în perioada contractuală se realizează de drept, fără prealabilă notificare a locatarului și se aplică începând cu data de 1 a lunii următoare celei în care a intervenit elementul de modificare a chiriei.

(7) Chiria netă anuală stabilită la data de 31 decembrie a anului anterior pentru locuințele proprietate privată a Statului Român, construite de Agenția Națională pentru Locuințe, compusă din recuperarea investiției, cheltuieli de întreținere curentă, reparații curente, reparații capitale și de administrare, plus cota autorității publice, se indexează în luna ianuarie a anului curent cu indicii de inflație real comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent.

(8) Chiria se achită, în numerar/cu cardul la sediul locatorului/administratorului (casieria Primăriei Comunei Sântandrei, str. Principală, nr. 452).

ART. 8. (1) Simpla împlinire a termenului prevăzut în contract pentru executarea obligației de plată a chiriei de către debitor, face ca acesta să se afle de drept în întârziere în conformitate cu art. 1523 Noul Cod Civil.

(2) Punerea de drept în întârziere a debitorului, conferă creditorului opțiunea de a alege oricare dintre remediile prevăzute de Noul Cod Civil, fără a mai fi necesară notificarea debitorului privind executarea obligației.

(3) Prezentul contract încheiat sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite prin clauzele de mai sus, în conformitate cu prevederile art. 1798 din Noul Cod Civil.

ART. 9. Pe durata derulării contractului de închiriere, chiria se modifică în următoarele situații:

a) majorarea sau diminuarea suprafețelor aflate în folosință, caz în care se încheie un act adițional la prezentul contract;

- b) modificarea cuantumului, ca urmare a actualizării acestuia, prin acte normative emise de forurile decizionale competente;
- c) la împlinirea de către titularul contractului de închiriere a vârstei de 35 de ani.

ART. 10.(1) În cazul în care contractul încetează, locatorul/administratorul va pretinde locatarului sumele ce decurg din folosința imobilului:

a) până la data eliberării efective a spațiului locativ, în cazul încetării contractului de închiriere prin acordul părților;

b) până la data punerii în executare a hotărârii de evacuare în cazul în care încetarea contractului de închiriere este constatată de instanța judecătorească competentă. La data punerii în executare a hotărârii de evacuare, locatarului i se vor aduce la cunoștință, sumele pretinse de locator/administrator între data încetării contractului de închiriere și data eliberării efective a spațiului locativ;

c) până la data eliberării efective a spațiului locativ în cazul în care încetarea contractului de închiriere este notificată prin denunțare de una din părți. La data punerii în executare a hotărârii de evacuare, locatarului i se vor aduce la cunoștință sumele pretinse de locator/administrator între data denunțării contractului de închiriere și data eliberării efective a spațiului locativ;

d) până la data de întâi a lunii următoare efectuării transferului dreptului de proprietate asupra imobilului, în cazul în care achită integral prețul de vânzare, în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară;

e) până la data de întâi a lunii următoare încheierii contractului de vânzare-cumpărare, în cazul în care achită în rate prețul de vânzare, iar transferul dreptului de proprietate asupra imobilului se efectuează ulterior achitării integrale a acestuia.

(2) În cazul înstrăinării imobilului, responsabilitatea pentru declararea acestuia în vederea stabilirii obligațiilor fiscale, revine în totalitate locatarului/cumpărătorului după data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 11. (1) Pe perioada exercitării dreptului de folosință asupra spațiului locativ așa cum este acesta identificat în prezentul contract, titularul contractului de închiriere este scutit de la plata chiriei în cazul în care posedă un certificat de încadrare în grad de handicap grav valabil, deus și înregistrat la sediul locatorului/administratorului. Scutirea de la plata chiriei se acordă și în situația în care oricare dintre membrii de familie, așa cum sunt definiți aceștia în prezentul contract, deține un certificat de încadrare în grad de handicap valabil, deus și înregistrat la sediul locatorului/administratorului.

(2) În situația în care titularul contractului de închiriere ori membrii familiei acestuia sau reprezentantul legal, au în îngrijire un copil cu handicap grav ori un adult cu handicap grav, beneficiază de scutire de la plata chiriei, pe perioada acordării îngrijirii.

(3) Beneficiază de prevederile art. 11 alin. (1) și (2) din prezentul contract și adultul cu handicap accentuat.

(4) În cazul expirării termenului de valabilitate a certificatului de handicap grav/accentuat acordat cu caracter temporar, titularul contractului de închiriere sau oricare din membrii de familie ai acestuia respectiv reprezentantul legal, au obligația de a depune și înregistra la sediul locatorului/administratorului, în termen de 20 de zile calendaristice de la data expirării, un nou certificat de încadrare în grad de handicap valabil. În caz contrar, chiriașii vor fi obligați la plata chiriei în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare, de la data expirării ultimului certificat de încadrare în grad de handicap până la data depunerii unui nou certificat de încadrare în grad de handicap valabil.

CAPITOLUL IV DREPTURILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 12. Drepturile locatorului/administratorului:

a) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar, asupra bunului, pe durata închirierii, locatorul/administratorul neputând fi obligat la despăgubiri;

b) să solicite locatarului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrări asupra imobilului, fără acordul prealabil al locatorului/administratorului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;

c) să avizeze favorabil sau nefavorabil, în prealabil, sau ori de câte ori este necesar, propunerile avansate de locatar privind efectuarea de lucrări asupra imobilului care face obiectul prezentului contract;

d) să verifice imobilul și persoanele care locuiesc în acesta, ori de câte ori este nevoie, în prezența chiriașului, conform programării periodice comunicate în prealabil chiriașului, verificare concretizată prin

înregistrare pe suport magnetic și prin încheierea unui proces verbal; reprezentantul locatorului/administratorului are posibilitatea de a consemna în procesul-verbal încheiat și declarațiile vecinilor;

e) să solicite instituțiilor abilitate informații cu privire la datele cu caracter personal ale locatarului, în cazul demarării oricăror proceduri privitoare la executarea contractului precum și în caz de nerespectare a obligațiilor de plată ce decurg din folosința imobilului;

f) să solicite în prealabil și să pătrundă în imobil în prezența unor martori delegați din partea instituțiilor abilitate în vederea sistării furnizării utilităților, în cazul neachitării timp de 3 luni consecutiv de către locatar a sumelor reprezentând cheltuielile cu utilitățile, așa cum sunt acestea prevăzute în anexa nr. IV din prezentul contract.

ART. 13. Drepturile locatarului:

a) să utilizeze imobilul pe perioada derulării prezentului contract cu respectarea principiului bunei credințe și în acord cu prevederile prezentului contract;

b) să efectueze îmbunătățirile necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia condiționat de obținerea acordului locatorului/administratorului.

CAPITOLUL V

OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA SI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 14. Obligațiile locatorului/administratorului:

a) să predea imobilul în stare de folosință;

b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a imobilului pe toată durata prezentului contract;

c) să întrețină în bune condiții, elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațada, pavimente, scări exterioare, spații verzi), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri);

d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, instalații de colectare a deșeurilor, etc.)

ART. 15. Obligațiile locatarului:

a) să ia în primire bunul dat în locațiune;

b) să achite chiria și, după caz, majorările de întârziere aferente acesteia, la termenele specificate în prezentul acord sub sancțiunea prevăzută de art. 20 din prezentul contract;

c) să folosească spațiile, potrivit destinației funcționale menționate în anexa nr. I la prezentul contract, sub sancțiunea rezilierii contractului/pierderii dreptului locativ;

d) să efectueze lucrările de întreținere și reparații cu caracter curent și să înlocuiască elementele de construcții/instalații din folosința exclusivă ce se subsumează noțiunii de întreținere curentă, fără a avea nicio pretenție financiară din partea locatorului;

e) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a culpei sale datorită folosirii necorespunzătoare, indiferent dacă acestea se află în interiorul respectiv exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate conform dispozițiilor legale în vigoare;

f) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii contractului/pierderii dreptului locativ;

g) să predea imobilul locatorului indiferent de cazul/motivul de încetare a contractului, pe bază de Proces Verbal de Predare – Primire, igienizat și în stare de folosință, cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței și cu obligația plății sumelor ce decurg din folosința imobilului până la data predării efective a acestuia;

h) să achite locatorului/administratorului sumele aferente cotei părți din totalul cheltuielilor privind utilitățile, sume care sunt facturate de către locator pe numele titularului contractului, sub sancțiunea sistării utilităților și a rezilierii de drept a contractului de închiriere;

i) sumele datorate de consumatorii de utilități și refacturate lunar în cotă parte acestora, se achită lunar până în ultima zi a următoarei luni celei în care acestea se facturează, în caz contrar se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale;

j) să permită accesul în imobil, locatorului/administratorului sau, după caz, reprezentanților desemnați ai furnizorului, la data notificată de aceștia, în vederea verificării stării imobilului/ a persoanelor care locuiesc în imobil/ datelor declarate privind consumul de utilități și/sau a sistării furnizării utilităților în caz de neplată a sumelor

reprezentând cheltuielile cu utilitățile, așa cum sunt acestea prevăzute în anexa nr. IV din contract, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului/pierderii dreptului locativ în cazul refuzului nejustificat după efectuarea a două solicitări de acces în scopul menționat;

k) să comunice locatorului în termen de 30 zile calendaristice de la data producerii modificării, sub sancțiunea rezilierii contractului/pierderii dreptului locativ, orice modificare intervenită ulterior încheierii contractului în ceea ce privește schimbarea locului de muncă, numărul membrilor de familie înscrși în fișa locativă, precum și orice modificare privind starea civilă, datele de identificare ale titularului și/sau ale membrilor familiei înscrși în contract;

l) sub sancțiunea rezilierii de drept a prezentului contract și a pierderii dreptului locativ, titularul contractului de închiriere are obligația de a comunica locatorului, în termen de 30 de zile calendaristice de la data producerii modificării, situația locativă, inclusiv dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau cu chirie (de către acesta sau de către oricare dintre membrii familiei cuprinși în fișa locativă), proprietate a statului, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

m) să înștiințeze locatorul/administratorul, înainte cu 30 de zile calendaristice, de părăsirea imobilului pe o perioadă determinată, (maxim 3 luni pe an sau 15 luni pe toată perioada derulării contractului de închiriere inițial), cu menținerea dreptului locativ condiționat de notificarea revenirii în imobil. Este necesară înștiințarea locatorului privind datele de identificare și de contact ale persoanei/persoanelor obligate în solidar la plata sumelor ce decurg din folosința spațiului locativ aferente acestui interval. Locatorul/administratorul va fi înștiințat, atât în cazul părăsirii imobilului de către titularul de contract, cât și de către oricare dintre membrii familiei acestuia sub sancțiunea rezilierii contractului/pierderii dreptului locativ.

n) cedarea dreptului de folosință a locuinței, cu titlul oneros sau gratuit, de către titularul contractului de închiriere, este interzisă sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

o) chiriașul are obligația ca în termen de 30 zile de la data încheierii contractului, să încheie contract individual de prestări servicii cu fiecare furnizor de utilități.(curent, gaze naturale, apă-canal și gunoi, etc).

p) chiriașul împreună cu membrii familiei menționați în contractul de închiriere se obligă ca în termen de max. 30 de zile de la data încheierii contractului să îndeplinească demersurile legale pentru stabilirea reședinței/domiciliului la adresa administrativă a imobilului închiriat. Aceștia vor face dovada prin prezentarea documentelor justificative la Primăria Comunei Sântandrei.

CAPITOLUL VI GARANȚII

ART. 16. (1) Locatarul are obligația de a indisponibiliza în contul locatorului/administratorului o sumă cu titlu de garanție pentru:

a) acoperirea pierderilor generate de nerespectarea clauzelor contractuale privind folosința/întreținerea spațiului locativ, respectiv onorarea obligațiilor financiare asumate, în echivalentul chiriei datorate pentru o lună în cuantumul stabilit la data încheierii prezentului contract;

b) acoperirea pierderilor generate de neachitarea cotei părți ce revine spațiului locativ din totalul cheltuielilor comune stabilite pe imobil, în cuantum de

(2) Sumele menționate la alin. (1) se actualizează/reîntregesc:

a) anual, urmare a înștiințării transmise de locator/administrator privind reîntregirea cuantumului garanției, în termen de 30 de zile calendaristice de la data primirii notificării, sub sancțiunea rezilierii contractului/pierderii dreptului locativ;

b) în cazul reținerii de sume, din orice motive, de către locator/administrator, în termen de 30 de zile calendaristice de la data primirii înștiințării, sub sancțiunea rezilierii contractului/pierderii dreptului locativ.

(3) Indisponibilizarea sumei menționate la alin. (1) se efectuează în termen de 30 zile de la data semnării contractului.

(4) În cazul încetării contractului de închiriere și vânzării sau predării imobilului, suma menționată la alin. (1) se restituie locatorului, în termen de 30 de zile calendaristice de la data înregistrării solicitării acestuia la sediul locatorului/administratorului, condiționat de predarea/preluarea imobilului, respectiv de plata tuturor obligațiilor ce decurg din folosința acestuia.

CAPITOLUL VII

MODURILE DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI

ART. 17. Expirarea contractului

(1) Contractul de locațiune încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți sau, după caz, prevăzut de lege.

(2) În privința obligației de restituire a bunului dat în locațiune, contractul încheiat pe durată determinată, constatat prin înscris sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal constituie, în condițiile legii, titlu executoriu la expirarea termenului contractual privitor la obligația de restituire a bunului în conformitate cu art. 1809 din Noul Cod Civil.

(3) Chiriașul este obligat să restituie locuința în termen de 30 de zile calendaristice de la expirarea termenului contractual, dacă părțile nu au convenit reînnoirea locațiunii.

(4) Chiriașul este de drept în întârziere cu privire la executarea obligației de restituire a bunului de la momentul expirării termenului de 30 de zile prevăzut mai sus.

ART. 18. Denunțarea unilaterală

(1) Contractul de închiriere încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia de către locatar, înainte de termenul stabilit, cu condiția notificării prealabile a administratorului în termen de 60 de zile.

(2) Nerespectarea termenului de preaviz de 60 de zile de către locatar, atrage după sine pierderea garanției instituite prin contract în favoarea locatorului/administratorului.

(3) Prezentul contract încetează de asemenea și prin denunțarea unilaterală a acestuia de către locator, doar în vederea satisfacerii nevoilor locative proprii, înainte de termenul stabilit, în acest sens fiind acordat un preaviz de 60 de zile în favoarea locatarului.

ART. 19. Punerea în întârziere

(1) În conformitate cu dispozițiile cuprinse în Capitolul II "*Executarea silită a obligațiilor*" - din Titlul V din Cartea a-V-a din Noul Cod Civil, locatarul este pus de drept în întârziere cu privire la orice încălcare a obligațiilor contractuale astfel:

pct. 1. - cu privire la executarea *obligațiilor de a face*, punerea în întârziere operează automat din primul moment în care obligația nu mai putea să fie executată.

pct. 2. - în ce privește *obligațiile de a nu face* punerea de drept în întârziere operează automat chiar din momentul exercitării unei conduite contrare.

pct. 3. - privitor la *obligațiile de a da* punerea în întârziere de drept operează automat la momentul ajungerii la scadență a fiecărei obligații în parte.

ART. 20. Pact comisoriu

(1) Părțile convin ca rezilierea de plin drept a contractului de închiriere să se producă fără nici o intervenție din partea instanței de judecată, temeiul rezilierii automate nemaifiind hotărârea instanței de judecată, ci chiar voința expresă a părților manifestată prin semnarea prezentului contract. Acest mod de încetare a contractului este preferat de părți ca urmare a acordului liber consimțit și exprimat în cunoștință de cauză.

(2) Pactul comisoriu va opera de plin drept, doar în următoarele cazuri:

1. chiriașul nu a achitat chiria și, după caz, majorările de întârziere aferente către locator/administrator în condițiile prevăzute de art. 7 din prezentul contract, sau nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;
2. chiriașul nu a achitat facturile de utilități, în termenul prevăzut în anexa nr. IV din contract;
3. chiriașul a modificat destinația funcțională a spațiilor din locuință ce face obiectul prezentului contract, așa cum este aceasta definită în anexa nr. I la prezentul contract;
4. chiriașul cedează dreptul de folosință al locuinței;
5. chiriașul nu își îndeplinește obligațiile contractuale prevăzute de art. 15 lit. j) și lit. l), așa cum sunt acestea stipulate în prezentul acord de voințe.

ART. 21. Rezilierea judecătorească a contractului de închiriere

(1) La solicitarea administratorului/locatorului, contractul de închiriere poate fi reziliat de către instanța de judecată în cazul neexecutării următoarelor obligații:

1. chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
2. chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
3. chiriașul nu a efectuat lucrările de întreținere și reparații cu caracter curent și/sau nu a înlocuit elementele de construcții/installații deteriorate din folosința exclusivă ce se subsumează noțiunii de întreținere curentă;
4. chiriașul nu a reparat sau/și nu a înlocuit elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a culpei sale, din cauza folosirii necorespunzătoare, indiferent dacă acestea se află în interiorul, respectiv exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate conform dispozițiilor legale în vigoare;

5. chiriașul nu își îndeplinește obligația de a păstra un nivel decent al curățeniei și igienei, atât în spațiile pe care le are în folosință exclusivă, cât și în spațiile cu destinație de folosință comună;
6. chiriașul nu își îndeplinește obligațiile prevăzute la art. 15 din prezentul contract.

ART. 22. Contractul încetează să își producă orice fel de efecte în termen de 30 de zile:

- a) de la data constatării neuzului, așa cum este acesta definit în prezentul contract.
- b) de la data înregistrării decesului, dacă ascendenții sau descendenții, care sunt înscrși în fișa locativă și care au locuit efectiv împreună cu chiriașul, nu au optat pentru continuarea contractului.

ART. 23. Prezentul contract încetează să producă orice fel de efecte în condițiile convenite de părți, cuprinse într-un acord de stingere a locațiunii, încheiat în formă scrisă între acestea.

ART. 24. Indiferent de modalitatea în care raporturile contractuale dintre părți încetează, acestea cad de acord cu privire la următoarele:

a) *chiriașul și persoanele care locuiesc cu acesta se obligă să predea locuința, în termen de 30 de zile de la data comunicării de către proprietar/administrator a declarației unilaterale de reziliere sau a notificării privind încetarea contractului, iar în caz de refuz acesta riscă evacuarea din imobil;*

b) proprietarul/administratorul să restituie chiriașului suma menționată la art. 16 alin. (1), în condițiile prevăzute de art.16 alin. (4) din contract.

ART. 25. Chiriașul este obligat la plata chiriei și a utilităților prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

CAPITOLUL VIII

LITIGII

ART. 26. Orice diferend legat de executarea prezentului contract se va rezolva pe cale amiabilă, iar, dacă aceasta nu este posibil, de către instanțele judecătorești.

ART. 27. Orice modificare a legislației referitoare la locuințele pentru tineri, destinate închirierii, construite din fondurile ANL, va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

CAPITOLUL IX

ALTE CLAUZE ÎNTRE PĂRȚI

ART. 28. Lucrările de reparații și întreținere care cad în sarcina locatorului/administratorului se efectuează numai la solicitarea scrisă a locatarului și în limitele fondurilor disponibile existente în acest sens.

ART. 29. Lucrările de îmbunătățire, așa cum sunt acestea definite în prezentul contract, se efectuează numai cu acordul locatarului/administratorului. La predarea locuinței de către locatar, acesta nu va putea avea nici o pretenție materială din partea locatarului pentru lucrările efectuate fără acordul locatarului.

ART. 30. În cazul în care la predarea locuinței, se constată că starea acesteia s-a deteriorat, altfel decât prin uzură normală, locatorul/administratorul va justifica, pretinde și comunica locatarului sumele datorate pentru aducerea acesteia la starea inițială cel din urmă obligându-se să achite sumele menționate.

ART. 31. Locatarul răspunde material, civil sau penal, după caz, de stricăciunile cauzate în incinta imobilului în care se află apartamentul închiriat, precum și de toate stricăciunile cauzate în locuință. Locatarul răspunde de pagubele cauzate la părțile de clădire folosite în comun cu alți locatari și pentru pagubele cauzate la instalațiile comune proprii clădirii (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, alte asemenea).

ART.32. Inventarul bunurilor aferente spațiului locativ face obiectul Procesului Verbal de Predare- Primire anexa nr. III, parte integrantă din prezentul contract. Bunurile menționate vor fi întreținute și predate locatarului/administratorului, acesta urmând a evalua starea lor în documentul care atestă preluarea.

ART. 33. (1) Locatarul este obligat să elibereze locuința în termen de 30 de zile :

- de la data expirării termenului contractului, dacă locațiunea nu s-a reînnoit,
- de la data expirării termenului de preaviz, în cazul denunțării contractului de închiriere de către locatar
- sau de la data comunicării declarației de reziliere a contractului, în cazul rezilierii contractului pentru neexecutarea de către chiriaș a obligațiilor asumate de către acesta prin prezentul contract.

(2) Chiriașul și persoanele care locuiesc împreună cu acesta nu se pot prevala de dispozițiile art. 1831 și art. 1832 din Codul Civil pentru a se opune evacuării silite întemeiate pe prevederile art. 1809 alin. (2) și (3) ori pe cele ale art. 1816 alin. (3) din Codul Civil.

ART. 34. (1) Presentul contract se încheie cu mențiunea că părțile convin de comun acord ca locatorul/administratorul să actualizeze cuantumul chiriei, în situația în care, ulterior încheierii, intervin modificări privind suprafețele atribuite în folosință, respectiv actualizări ale acestora.

(2) În cazul în care se constată de către locator, că unul sau mai mulți membri ai familiei, înscriși în contractul de închiriere nu mai folosesc locuința, timp de 90 de zile calendaristice consecutive, aceștia își pierd dreptul locativ, urmând a fi radiati justifiat/motivat din fișa locativă a contractului de închiriere.

(3) Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante, cu excepția situației menționate la art. 33.

(4) Presentul contract înregistrat la organul fiscal competent constituie titlu executoriu pentru obligația de plată a chiriei, la termenele și în modalitățile stabilite în contract, în conformitate cu dispozițiile art. 1798 din Codul Civil și pentru obligația de restituire a locuinței, în conformitate cu dispozițiile art. 1809 alin. (2) și alin. (3) din Codul Civil.

ART. 35. (1) Datele cu caracter personal cuprinse în prezentul contract de închiriere, furnizate de către titularul de contract sau de membrii de familie înscriși în fișa locativă în vederea încheierii și executării în bune condiții a contractului de locațiune sunt prelucrate de Primăria Comunei Sântandrei cu respectarea tuturor condițiilor și standardelor impuse de prevederile Regulamentului European nr. 679/2016 privind protecția datelor cu caracter personal.

(2) Colectarea și prelucrarea acestor date cu caracter personal, au scopul de a organiza executarea contractului de închiriere în modalitatea și condițiile convenite de părți și de a înlesni desfășurarea raporturilor contractuale dintre acestea.

(3) Titularii datelor cu caracter personal cuprinse în prezentul contract pot să își exercite drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

(4) Având în vedere alineatele superioare, semnarea prezentului contract de închiriere valorează consimțământ liber și neechivoc la prelucrarea datelor cu caracter personal, în modalitatea anterior precizată.

Dispozițiile prezentului contract se completează cu dispozițiile Noului Cod Civil, intrat în vigoare la data de 01.10.2011 (art. 220 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009), precum și cu dispozițiile Legii nr. 152/1998 (republicată și actualizată), respectiv cu dispozițiile Hotărârii de Guvern nr. 962/2001 (actualizată).

Presentul contract nr., s-a întocmit azi, la data de, în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR
COMUNA SÂNTANDREI
prin:

Primar
IOAN MĂRCUȘ

Secretar general
DORINA ILEA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
Petru ILIEȘ

LOCATAR/titular de contract

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Dorina ILEA

**FIȘA
SUPRAFETEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN:**

Comuna Sântandrei, str. Crișului, nr. 22, blocul, scara, situată la nivelul (etajul) a), apartamentul, încălzirea b) apă curentă c) canalizare d)..... instalația electrică e) construite din materiale inferioare f)

Date privind locuința închiriată

Nr. Crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața (mp)	În folosință exclusivă	În folosință comună
0	1	2	3	4
TOTAL SUPRAFAȚĂ				

- a) subsol, etaj, mansardă, alte niveluri;
- b) centrală, sobe de gaze, alte mijloace de încălzire;
- c) în locuință, în clădire, în curte, în stradă;
- d) idem;
- e) da sau nu;
- f) da sau nu;
- g) cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, vestibul, cameră, WC, debara, antreu, tindă, culoar, boxă, magazie, șură, șopron, etc.
- h) soț, soție, fiică, precum și părinții soților, întreținuți de aceștia (tata, mama, soacra,socru).

Întocmit **LOCATAR/titular de contract,**

Consilier

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
Petru ILIEȘ**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Dorina ILEA**

**Titularul contractului de închiriere și membrii de familie
care locuiesc împreună cu aceasta**

Nr. Crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul în raport cu titularul contractului de închiriere i)	Anul nașterii	Locul de muncă	Retribuția tarifară lunară, pensia sau alte venituri
0	1	2	3	4	5

Întocmit
Consilier

LOCATAR/titular de contract,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
Petru ILIEȘ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Dorina ILEA

**PROCES – VERBAL
DE PREDARE / PRIMIRE**

A spațiului locativ situat în com. Sântandrei, strada Crișului, nr.22, bl....., sc....., et....., ap....., județul Bihor

1. În conformitate cu repartitia înregistrată sub nr..... din, se încheie prezentul proces-verbal de predare–primire între Primăria Comunei Sântandrei, reprezentată dl. Mărcuș Ioan – Primar,

și

....., în calitate de chiriaș, care primește în folosință locuința având încăperile de locuit, dependențele, în folosință exclusivă și comună, așa cum sunt specificate în fișa suprafeței locative închiriate (anexa I la contractul de închiriere).

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește locuința sunt următoarele:

a – pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc.)

.....
.....

b – uși, ferestre (vopsitoriile, încuietorii, drukerele, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile, etc.).

.....
.....

c – instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, tablouri electrice, globurile, candelabrele, etc.).

.....
.....

d – instalația de încălzire (radiatoare, convertoare, conducte aparente, sobe, centrala termică proprie, etc.)

.....
.....

e – instalația sanitară (cazan, baie, cadă, dușuri, vase, scaune și capace, wc, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătării, robinete, etc.)

.....
.....

f – altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, sobe metalice de gătit, etc.).....

.....
Index contor apă rece bucătărie și baie

Index contor apă caldă bucătărie și baie

Index contor electric

Index contor gaze naturale

3. Prezentul proces-verbal s-a întocmit astăzi, în dublu exemplar, din care unul a fost predat chiriașului.

AM PREDAT,
Titular al dreptului de administrare

AM PRIMIT,
Chiriaș

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
Petru ILIEȘ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Dorina ILEA

CONVENȚIE DE UTILITĂȚI

**privind modul de defalcare al cheltuielilor cu utilitățile pentru spațiul locativ ANL situat în loc.
SÂNTANDREI, str. Crișului, nr. 22**

I. Încheiată între:

Art.1. COMUNA SÂNTANDREI, cod fiscal **4794583**, cont IBAN **RO46TREZ07621A300530XXXX** deschis la Trezoreria Oradea, reprezentat legal prin dl. Mărcuș Ioan – Primar,

și

....., C.N.P., cu domiciliul în loc....., str., nr....., bl....., sc....., ap....., județul Bihor, legitimat cu cartea de identitate, seria nr....., eliberată la data de....., în calitate de consumator,

privind stabilirea consumurilor lunare la apă-canal, energie electrică scară, energie electrică și gaze naturale la centrală termică pt încălzire și prepararea apei calde, colectare resturi menajere, pentru fiecare locuință de la Blocurile ANL din str. Crișului, nr. 22, imobile aflate în administrarea Comunei Sântandrei.

II. Obiectul convenției:

Art.2 (1) Îl constituie repartizarea cotei părți din totalul cheltuielilor aferente utilităților, igienizării părților comune, lucrărilor de întreținere, exploatare și reparație a instalațiilor în afara perioadei de garanție, precum și modul de calcul a cheltuielilor;

(2) Calculul cheltuielilor este realizat de către **Compartimentul Administrare domeniului public si privat / Compartimentul impozite și taxe** din cadrul Primăriei Comunei Sântandrei.

III. Modul de calcul al cheltuielilor:

Art.3 (1) Cheltuielile cu privire la consumul de **apă rece** se repartizează după index-ul contorului principal montat la intrarea în imobil în baza facturilor emise de către S.C. Compania de Apă Oradea S.A.;

(2) Repartizarea consumurilor se va face în funcție de citirile indecșilor de apă rece din apartamente;
(3) Apa rece facturată de S.C. Compania de Apa Oradea S.A., include apa rece și apa caldă menajeră din locuință;

(4) Diferențele în plus sau minus de la citirile dintre consumul din apartamente și consumul dat de contorul principal se vor face proporțional cu consumul din apartamente;

(5) Citirea indecșilor de apă din apartamente se va face pe cât posibil simultan și recomandat la sfârșitul lunii; citirea se face cu 2 (două) zecimale;

(6) Citirea se realizează de către locatarul imobilului sau un reprezentant al Comunei Sântandrei și se centralizează în vederea întocmirii defalcatului pe utilități.

(7) În cazul necitirii indecșilor la sfârșitul fiecărei luni, se va face estimarea consumului de apă rece;

(8) Apa rece facturată de S.C. Compania de Apă Oradea S.A., include apa rece și apa caldă menajeră din locuință, care se prepară în punctul termic situat în subsolul blocului.

Art.4 (1) Cheltuielile cu privire la consumul de **energie electrică** se repartizează după indecșii contorului montat în casa scării în baza facturilor emise de către S.C. FFEE ELECTRICA FURNIZARE TRANSILVANIA NORD S.A.;

(2) Citirea contoarelor electrice se realizează o dată la trei luni, în rest consumul fiind estimat;

(3) Consumul de energie electrică pe scară (curent scară) se repartizează în funcție de numărul de persoane din fiecare scară;

(4) Consumul de energie electrică din punctul termic este folosit pentru recircularea agentului termic din instalațiile de încălzire și apei calde menajere pe coloana principală la parterul fiecărei scări precum și asigurarea presiunii apei reci;

(5) Repartizarea consumului de energie electrică aferentă punctului termic se repartizează în mod egal pentru fiecare locuință.

Art.5 (1) Cheltuielile cu privire la consumul de gaze naturale se repartizează după contorul aferent punctului termic, în baza facturilor emise de S.C. GAZ VEST S.R.L.;

(2) Gazele naturale consumate se folosesc pentru încălzirea imobilelor și pentru realizarea apei calde menajere din apă rece;

(4) Repartizarea consumului de gaze naturale folosit pentru încălzirea apei calde se face în funcție de consumurile din indecșii de apă caldă din fiecare locuință;

(5) Citirea se face conform art. 3 alin. 5 din prezenta convenție;

(6) Repartizarea energiei termice necesară încălzirii, se face în funcție de suprafața fiecărei locuințe, rezultată din contractul de închiriere;

Art.6 (1) Cheltuielile cu privire la colectarea resturilor menajere se repartizează în baza facturilor emise de S.C. REOSAL S.A.;

(2) Repartizarea se face în funcție de numărul de persoane din fiecare locuință;

Art.7 Alte cheltuieli cu privire la întreținere, reparații și exploatare aferente imobilului se vor repartiza de către Comuna Sântandrei și vor fi aduse la cunoștința locatarilor, având în vedere clauzele stipulate în contractul de închiriere.

În cazul în care se solicită scoaterea de la utilități a uneia sau mai multe persoane, solicitarea se va face doar în scris și în termen (nu în fișa de citire a indecșilor de apă) menționându-se motivul, nr. de persoane și perioada (aceasta calculându-se luna calendaristică).

Art.8 (1) Sumele datorate de subconsumatorii de utilități și refacturate lunar în cota parte acestora - se achită lunar până în ultima zi a următoarei luni celei în care acestea se facturează.

(2) Pentru plata cu întârziere a sumelor datorate de subconsumatorii de utilități și refacturate lunar în cota parte acestora se vor percepe majorări de întârziere în quantum legal stabilit pentru creanțe fiscale.

IV. Drepturi și obligații:

Art.9 Administratorul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să încaseze individual valoarea cheltuielilor calculate conform prezentei convenții, la termenele menționate în documentele de înștiințare;
- b) să încaseze contravaloarea serviciilor prestate pentru administrarea imobilului în valoare de 20 lei/locuință/lună conform temeiului legal; prezenta valoare se poate indexa prin act adițional la prezenta convenție;
- c) să aplice penalități legale de întârziere de la termenele de plată stabilite;
- d) să aibă acces la instalații și contoarele din locuințe pentru verificări periodice a corectitudinii citirilor;
- e) să preia la începutul fiecărei luni indecșii de apă al chiriașilor, din căsuța poștală al Administrarea, amplasată în fiecare scară;
- f) să predea fișele de contor în căsuța poștală al fiecărui chiriaș, cu 3-5 zile înainte de citirea acestora;
- g) să respecte angajamentele asumate prin prezenta convenție.

Art.10 Consumatorul (chiriașul) are următoarele drepturi și obligații:

- a) să folosească utilitățile în scop propriu;
- b) să beneficieze de utilități și prestări servicii conform prevederilor legale;
- c) să achite integral și la termen cheltuielile calculate precum și penalități;
- d) să asigure accesul în locuință reprezentanților desemnați ai furnizorului pentru eventualele verificări;
- e) să exploateze și să întrețină instalațiile din imobil în bune condiții;
- f) să suporte costurile verificării, reparării sau înlocuirii contoarelor montate în locuință în afara perioadei de garanție;
- g) să preia la sfârșitul fiecărei luni din căsuța poștală proprie, fișele de contor pentru citirea acestora;
- h) să citească indecșii de apă și să le noteze în fișele de contor, în ultima zi al fiecărei luni;
- i) să predea fișele de contor în 2 zile de la citirea acestora, în căsuța poștală al Direcției Patrimoniu Imobiliar;
- j) neachitarea facturilor de utilități 3(trei) luni calendaristice consecutive, duce la sistarea utilităților și evacuarea din imobil.

V. Durata convenției:

Art.11 (1) Prezenta convenție, este valabilă de la data predării imobilului, pe durata contractului de închiriere între chiriaș și administrator sau până la data încheierii unui contract de administrare între chiriaș și o persoană juridică desemnată de locatari și care încheie un protocol de administrare a imobilului conform temeiului legal;

(2) La prelungirea contractului de închiriere, această convenție își prelungește valabilitatea pe aceeași durată.

VI. Litigii și alte clauze:

Art.12 (1) Părțile convin ca toate neînțelegerile privind valabilitatea prezentei convenții sau rezultate din interpretarea, executarea ori încetarea acesteia să fie rezolvată pe cale amiabilă;

(2) În cazul în care nu este posibilă rezolvarea litigiilor pe cale amiabilă, părțile se vor adresa instanțelor competente.

Art.13 Modificarea prezentei convenții se poate face prin act adițional și reprezintă anexă la contractul de închiriere pentru suprafețele cu destinație de locuințe.

Prezenta convenție s-a încheiat în 2 exemplare, una pentru fiecare din părți.

Întocmit

LOCATAR/titular de contract,

Consilier

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
Petru ILIEȘ**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Dorina ILEA**