



ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
CONSILIUL JUDEȚEAN

Botoșani, Piața Revoluției 1-3, Cod postal: 710236, Tel: +40 231 514712, +40 231 514713, +40 231 514714;
Fax: +40 231 514715, +40 231 515020, +40 231 536155, +40 231 529220; Web: www.cjbotosani.ro; E-mail: consiliu@cjbotosani.ro

Proiect
Nr. 213 din 13.10.2021

HOTĂRÂRE
privind stabilirea cuantumului chiriilor și aprobarea contractului cadru de închiriere
pentru locuințele construite de Agenția Națională pentru Locuințe
destinate tinerilor specialiști din domeniul sănătății

Consiliul Județean Botoșani, întrunit în ședință extraordinară în data de _____ 2021,

analizând Referatul de aprobare nr. 17814 / 13.10.2021 al Președintelui Consiliului Județean Botoșani privind stabilirea cuantumului chiriilor și aprobarea contractului cadru de închiriere pentru locuințele construite de Agenția Națională pentru Locuințe destinate tinerilor specialiști din domeniul sănătății,

având în vedere: - Hotărârea Consiliului Județean Botoșani nr. 166 din 30.08.2021 privind aprobarea listei de repartizare a locuințelor destinate închirierii, în mod exclusiv pentru tineri specialiști din sănătate, din fondul de locuințe A.N.L. aflate în administrarea Consiliului Județean Botoșani,

- Adresa Direcției Buget Finanțe nr.17689 din 12.10.2021 privind calculul chiriei,

- Raportul de specialitate comun al Direcției Juridice, Administrație Publică Locală, Direcției Buget Finanțe și al Direcției Administrarea Patrimoniului nr. 17815 din 13.10.2021,

- Avizul Comisiei pentru activități economice, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al județului, servicii publice și agricultură;

- Avizul Comisiei pentru învățământ, sănătate, familie, muncă și protecție socială, culte, activități social-culturale, sportive, tineret și de agrement,

- Avizul Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor, cooperare, parteneriate și fonduri europene,

în conformitate cu prevederile art. 8 alin. (2) și alin. (4) - (12) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare și art. 15 alin. (12) – (17) și alin. (23) - (24²) din Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul art. 173 alin. (1) lit. d) și f), alin. (5) lit. c), alin. (6) lit. b) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

h o t ă r ă ș t e:

Art. 1 Se stabilește cuantumul chiriei pentru șase locuințe realizate prin Agenția Națională pentru Locuințe destinate tinerilor specialiști din domeniul sănătății, situate în Municipiul Botoșani, str. Ștefan cel Mare nr. 39, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă contractul cadru de închiriere pentru locuințele realizate prin Agenția Națională pentru Locuințe, destinate tinerilor specialiști din domeniul sănătății, conform anexei nr.2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Se exprimă acordul cu privire la încheierea de către locatar a contractelor cu furnizorii de utilități.

Art. 4 Președintele Consiliului Județean Botoșani, prin direcțiile din cadrul aparatului de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE,
DOINA-ELENA FEDEROVICI

AVIZAT PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Marcel – Stelică Bejenariu

Botoșani,
Nr. _____ din _____10.2021



ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
CONSILIUL JUDEȚEAN

Botoșani, Piața Revoluției 1-3, Cod postal: 710236, Tel: +40 231 514712, +40 231 514713, +40 231 514714;
Fax: +40 231 514715, +40 231 515020, +40 231 536155, +40 231 529220; Web: www.cjbotosani.ro; E-mail: consiliu@cjbotosani.ro

Nr. 17814 din 13.10.2021

REFERAT DE APROBARE

Doamnelor și domnilor consilieri,

Supun atenției dumneavoastră *Proiectul de hotărâre privind stabilirea cuantumului chiriilor și aprobarea contractului cadru de închiriere pentru locuințele construite de Agenția Națională pentru Locuințe destinate tinerilor specialiști din domeniul sănătății.*

Prin Hotărârea Consiliului Județean Botoșani nr. 166 din 30.08.2021 s-a aprobat repartizarea a șase locuințe destinate închirierii, în mod exclusiv pentru tineri specialiști din sănătate, din fondul de locuințe A.N.L. aflate în administrarea Consiliului Județean Botoșani.

Art. 8 alin. (2) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare prevede că „Locuințele destinate în mod exclusiv închirierii de către tineri specialiști din învățământ sau din sănătate sunt administrate de autoritățile administrației publice locale și ale sectoarelor municipiului București sau de către autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății ori sunt în administrarea unor unități aflate în subordinea sau sub coordonarea acestor autorități și care au solicitat realizarea locuințelor”.

Conform prevederilor art. 15 din Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, chiria se stabilește anual de către administratorul locuinței și se utilizează ca drept exemplu prevederile anexei 16 din hotărârea menționată, ținându-se cont de suprafețele apartamentelor, valoarea de amortizare precum și de coeficienții de pondere în funcție de localitate, an recepție al locuințelor și venitul chiriașilor.

Potrivit art. 8 alin (4) – (12) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, chiria și clauzele contractului se stabilesc de către administratorul locuințelor.

La art. 15 alin. (12) din H.G. nr. 962/2001 se precizează faptul că administratorul locuințelor pentru tineri, exercită operațiuni specifice unui proprietar, în sensul că își dă acordul pentru racordarea locuințelor la utilități, în cauză, pentru încheierea contractelor individuale cu furnizorii de utilități.

Față de cele prezentate, supun spre analiză și adoptare proiectul de hotărâre inițiat în acest scop.

Președinte,
Doina-Elena Federovici



ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
CONSILIUL JUDEȚEAN

Botoșani, Piața Revoluției 1-3, Cod postal: 710236, Tel: +40 231 514712, +40 231 514713, +40 231 514714;
Fax: +40 231 514715, +40 231 515020, +40 231 536155, +40 231 529220; Web: www.cjbotosani.ro; E-mail: consiliu@cjbotosani.ro

Direcția Juridică, Administrație Publică Locală

Direcția Buget Finanțe

Direcția Patrimoniu

Nr. 17815 din 13.10.2021

Vizat
VICEPREȘEDINTE
Dorin Birta

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin Hotărârea Consiliului Județean Botoșani nr. 166 din 30.08.2021 s-a aprobat repartizarea a șase locuințe destinate închirierii, în mod exclusiv pentru tineri specialiști din sănătate, din fondul de locuințe A.N.L. aflate în administrarea Consiliului Județean Botoșani.

Art. 8 alin. (2) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare prevede că „Locuințele destinate în mod exclusiv închirierii de către tineri specialiști din învățământ sau din sănătate sunt administrate de autoritățile administrației publice locale și ale sectoarelor municipiului București sau de către autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății ori sunt în administrarea unor unități aflate în subordinea sau sub coordonarea acestor autorități și care au solicitat realizarea locuințelor”.

Conform art. 15 alin. (23), (23¹), (24) din Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, chiria se stabilește anual de către administratorul locuinței și se utilizează ca drept exemplu prevederile anexei 16 din hotărârea menționată, ținându-se cont de suprafețele apartamentelor, valoarea de amortizare precum și de coeficienții de pondere în funcție de localitate, an recepție al locuințelor și venitul chiriașilor. În calculul chiriei intră și un comision de 0,8% al autorităților (maximul prevăzut de lege), comision ce reprezintă cheltuieli de întreținere curentă, reparații capitale și administrare precum și o cotă de până la 0,5% care se reține chiriașilor trecuți de 35 de ani.

Chiria lunară rezultată după aplicarea coeficienților se ponderează în funcție de veniturile medii nete pe membru de familie ale titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni.

Potrivit art. 8 alin (4) – (12) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, chiria și clauzele contractului se stabilesc de către administratorul locuințelor.

De asemenea chiria se actualizează anual cu rata inflației, în termen de 30 de zile de la data publicării ratei inflației comunicate de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior.

La art. 15 alin. (12) din H.G. nr. 962/2001 se precizează faptul că administratorul locuințelor pentru tineri, exercită operațiuni specifice unui proprietar, în sensul că își dă acordul pentru racordarea locuințelor la utilități, în cauză, pentru încheierea contractelor individuale cu furnizorii de utilități.

Față de cele prezentate, considerăm că sunt îndeplinite condițiile legale pentru promovarea și înscrierea pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Județean a proiectului de hotărâre în forma prezentată.

DIRECTOR EXECUTIV,
Amalia Marian

DIRECTOR EXECUTIV,
Didii Magda

DIRECTOR EXECUTIV,
Geanina Pintilei



ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
CONSILIUL JUDEȚEAN

Botoșani, Piața Revoluției 1-3, Cod postal: 710236, Tel: +40 231 514712, +40 231 514713, +40 231 514714;
Fax: +40 231 514715, +40 231 515020, +40 231 536155, +40 231 529220; Web: www.cjbotosani.ro; E-mail: consiliu@cjbotosani.ro

Anexa nr. 1
la Hotărârea nr. _____ din _____ 2021

LISTA
privind cuantumul chiriei pentru locuințele închiriate

Nr. crt.	Nr. apartament	Etaj	Cuantum chirie (lei/lună)
1	4	parter	497,00
2	6	etaj 1	638,00
3	9	etaj 1	497,00
4	10	etaj 1	532,00
5	14	etaj 2	497,00
6	15	etaj 2	532,00

PREȘEDINTE,
Doina-Elena FEDEROVICI

Avizat pentru legalitate
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Marcel – Stelică BEJENARI



ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
CONSILIUL JUDEȚEAN

Botoșani, Piața Revoluției 1-3, Cod postal: 710236, Tel: +40 231 514712, +40 231 514713, +40 231 514714;
Fax: +40 231 514715, +40 231 515020, +40 231 536155, +40 231 529220; Web: www.cjbotosani.ro; E-mail: consiliu@cjbotosani.ro

Anexa nr. 2
la Hotărârea nr. _____ din _____ 2021

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

nr./.....

În temeiul Legii 152/1998 privind înființarea agenției naționale pentru locuințe, H.C.J. nr. _____ din 2021 privind aprobarea Regulamentului de analiză și soluționare a cererilor pentru locuințe destinate închirierii tinerilor specialiști din sănătate, din Blocul de locuințe realizat prin A.N.L., situat în str. Ștefan cel Mare nr. 39, s-a încheiat prezentul contract de închiriere între:

JUDEȚUL BOTOȘANI cu sediul în municipiul Botoșani, Piața Revoluției nr.1-3, cod fiscal 3372955, cont de virament RO53TREZ11621A300530XXXX deschis la Trezoreria Botoșani, reprezentată prin Doina-Elena Federovici – președinte și Magda Didi – Director executiv Direcția Buget – Finanțe, în calitate de Administrator al locuințelor, denumit în continuare **locator**,

și

D-na/d-nul.....cu domiciliul în,
....., posesor al seria număr..... eliberat la data de de, în calitate de titular al dreptului de închiriere denumit în continuare **locatar**, a intervenit prezentul contract de închiriere.

I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art.1 (1) Locatorul închiriaza locatarului un apartament numit în continuare *locuință*, situat în Mun. Botoșani, str. Ștefan cel Mare nr.39, sc., et., ap., județ Botoșani, compusă din: camere în suprafață de mp (cameră:mp, cameră:mp), dependințe în suprafață demp (baiemp, bucătăriemp, holmp).

(2) Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de locatar și familia sa compusă din:

..... soț/soție - C.I Seria număr

..... fiu/fiică - Certificat de naștere Serianr.....

..... fiu/fiică - Certificat de naștere Seria nr.....

..... fiu/fiică - Certificat de naștere Seria nr.....

- alte persoane aflate în întreținere.

(3) Predarea-primirea locuinței se face pe bază de proces-verbal, ce constituie anexă la prezentul contract.

II. DURATA CONTRACTULUI

Art.2 (1) Contractul se încheie pe o perioadă de 5 ani, cu începere de la data încheierii procesului verbal de predare-primire.

(2) După expirarea acestei perioade, prelungirea contractului de închiriere se poate face pe perioade succesive de câte un an, la cererea titularului de contract, depusă cu 30 de zile înainte de expirarea duratei contractuale.

(3) În cazul în care părțile nu convin asupra prelungirii contractului de închiriere, locatarul este obligat să predea locuința pe bază de proces verbal de predare-primire, liberă de orice sarcini și în stare normală de folosință.

III. PREȚUL ÎNCHIRIERII LOCUINȚEI. TERMENE ȘI CONDIȚII DE PLATĂ. MODIFICAREA CHIRIEI.

Art.3 (1) Chiria lunară este de lei, calculată în conformitate cu prevederile legale. Chiria se datorează începând cu data încheierii procesului verbal de predare-primire și se achită în contul Județului Botoșani nr. RO53TREZ11621A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Botoșani, cod fiscal 3372955. Plata chiriei se va face lunar, cel târziu până la data de 15 a lunii în curs, după care locatarul este de drept pus în întârziere.

(2) Chiria se poate plăti prin virament bancar sau în numerar, la casieria de la sediul locatorului.

(3) Pe durata închirierii, cuantumul chiriei se va modifica în următoarele situații:

a) prin revizuirea chiriei pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani;

b) prin actualizarea anuală a cuantumului chiriei, în funcție de coeficientul de ponderare prevăzut la art. 8 alin. (9) din Legea nr. 152/1998, respectiv în funcție de veniturile nete pe membru de familie ale titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni, nivelul maxim al chiriei neputând depăși limitele prevăzute la alin. (9¹)

c) prin actualizarea anuală a cuantumului chiriei cu rata inflației, în termen de 30 de zile de la data publicării de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior;

d) ca urmare a schimbării stării civile a titularului de contract sau a modificării structurii familiei și/sau a numărului persoanelor aflate în întreținere.

(4) Pentru actualizarea anuală a cuantumului chiriei, în perioada 20 - 31 ianuarie a fiecărui an, titularii contractelor de închiriere au obligația să transmită administratorului locuințelor, documente din care să rezulte veniturile nete pe fiecare membru al familiei titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni.

(5) În situația în care titularii contractelor de închiriere nu prezintă documente din care să rezulte venitul mediu net lunar pe membru de familie, în termenul stabilit de administratorii locuințelor pentru calcularea cuantumului chiriei sau pentru actualizarea anuală a chiriei realizată în condițiile legii, chiria calculată se ponderează cu coeficienții prevăzuți la alin. (8) și (8¹), fără a se aplica coeficientul de ponderare de la alin. (9) și prevederile alin. (9¹) din Legea nr. 152/1998.

(6) La data prelungirii contractelor de închiriere titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada că nu au dobândit o locuință 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 sau în localitățile în care a fost extinsă cuprinderea teritorială, după caz. În situația în care această condiție nu este îndeplinită, contractul de închiriere nu se mai prelungește. Fac excepție cotele părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafața utilă minimală/ persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare.

(7) Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris locatorului înainte de termenul scadent de plată.

(8) Județul Botoșani are dreptul să perceapă penalități de întârziere pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată scadente, în cuantum de 0,05%/zi din suma datorată, pentru fiecare zi de întârziere, dar nu mai mult de cuantumul sumei datorate asupra căreia sunt calculate.

IV.DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.4 (1) Locatorul are următoarele drepturi și obligații:

- să predea locatarului, pe bază de proces-verbal de predare primire, locuința în stare normală de folosință împreună cu inventarul complet al tuturor bunurilor care se află în respectivul spațiu;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatarea și funcționalitatea clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- să asigure condițiile necesare pentru folosirea corespunzătoare a spațiului conform destinației și scopului pentru care a fost închiriat;
- să încaseze lunar contravaloarea chiriei și a majorărilor de întârziere atunci când este cazul, precum și contravaloarea facturilor privind cheltuielile comune;
- să verifice modul în care locatarul respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și întreținerea locuinței, iar periodic modul în care sunt folosite și întreținute părțile de instalații comune ale clădirii, locatarul având obligația de a permite accesul reprezentanților Județului Botoșani pentru a efectua aceste verificări.

Art.5 (1) Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

- să ia în primire bunul dat în locațiune;
- să achite lunar chiria;
- să folosească bunul conform destinației sale, locuință pentru el și membrii familiei sale;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile comune, pe toată durata contractului de închiriere;
- să efectueze lucrările de întreținere-reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă, cu acordul locatorului;
- să comunice locatorului, modificările ce se referă la vârsta solicitantului, modificarea stării civile, modificarea structurii familiei, în termen de maxim 30 de zile de la data producerii schimbării sau modificării, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere. Chiriașul va plăti chiria recalculată cu începere din ziua în care a intervenit modificarea.
- 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;
- să nu aducă modificări spațiilor închiriate (modificare, compartimentare sau închidere, goluri la zidărie, schimbare tâmplărie exterioară și interioară, închidere balcoane, etc.), precum și a dotărilor acestora (obiecte și instalații sanitare, instalație termică, electrică, gresie, faianță, parchet, etc.), cu excepția posibilității schimbării culorilor aferente zugrăvelilor interioare;
- la mutarea sa din locuință să predea locatorului, locuința în stare normală de folosință și curățenie, cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței, în stare bună de folosință;
- să plătească contravaloarea serviciilor de care beneficiază (apă-canalizare, gaze naturale energie electrică, abonament TV și internet, monitorizare și supraveghere obiectiv la un dispecerat pază, salubritate, etc.) cât și a cotelor de contribuție la cheltuielile comune; Termenul de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile comune este de maxim 20 de zile calendaristice de la afișarea listei la avizierul blocului;

- să contracteze, în nume propriu, serviciile de furnizare a apei potabile, energiei electrice, gaze naturale, salubritate, abonament televiziune și internet, etc.

- să efectueze, cu firmă specializată, reviziile tehnice periodice la 2 ani a microcentralei murale și a instalației de gaze naturale aferente locuinței;

- după primirea locuinței, în termen de maxim 30 de zile, să solicite luarea în evidență la Direcția Taxe și Impozite a mun. Botoșani, în vederea stabilirii și achitării taxei de salubritate anuale a utilizatorilor casnici din condominii, aprobată de Consiliul Local Botoșani;

- să notifice locatorului situația locativă, respectiv, 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, de către titularul contractului, oricare dintre membrii familiei sau persoanele aflate în întreținere, în termen de 30 de zile de la data dobândirii;

- să locuiască efectiv în locuința închiriată fără a o lăsa nefolosită pe o perioadă mai mare de 3 luni;

- în situația în care, locatarul se decide să renunțe la contractul de închiriere, acesta este obligat să plătească chiria precum și eventualele penalități rezultate în urma neplății chiriei la termen până la momentul predării, iar predarea imobilului se va face numai în baza unui proces verbal de predare-primire;

- să respecte prevederile Legii nr.307 din 2006 privind apărarea împotriva incendiilor pentru părțile comune ce îi revin, în scopul prevenirii și reducerii riscului de producere a incendiilor;

- să aducă la cunoștință locatorului orice defecțiune tehnică a instalațiilor ori altă situație care constituie un pericol iminent.

(2) Locatarii nu pot subînchiria locuințele închiriate, nu pot transmite dreptul de folosință al acestora și nu pot schimba destinația lor, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz.

V. ÎNCETAREA, DENUNȚAREA, REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 6 (1) Contractul de închiriere încetează de drept dacă locuința este distrusă în întregime sau nu mai poate fi folosită potrivit destinației stabilite sau dacă titularul de contract nu mai îndeplinește criteriile de acces la locuință, prevăzute de lege.

(2) Contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului titularului de contract, dacă niciunul din membrii familiei nu sunt îndreptățiți prin lege să solicite închirierea locuinței.

(3) Oricare dintre membrii familiei, care sunt îndreptățiți prin lege, pot solicita în termenul prevăzut la alin. (2), să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, dacă sunt menționați în contract și au locuit efectiv cu titularul de contract.

Art. 7 (1) În cazul în care, fără justificare, una dintre părțile contractului de închiriere nu-și execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul la rezilierea de plin drept a contractului, după o notificare prealabilă.

(2) În cazul în care, până la data specificată în notificare, locatarul nu își remediază situația contractuală, contractul de închiriere va înceta, de drept, fără intervenția instanței.

(3) Locatorul poate cere rezilierea de plin drept a contractului în cazul în care titularul contractului sau membrii familiei sale, fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobilele aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune.

(4) Dacă locatarul nu a achitat chiria sau nu a achitat contravaloarea facturilor la utilități sau a cheltuielilor comune, cel puțin 3 luni consecutive, titularul dreptului de administrare poate cere rezilierea de plin drept a contractului, fără intervenția instanței.

Art. 8 (1) În toate cazurile de încetare/reziliere a contractului, locatarul este obligat la plata chiriei până la data încheierii procesului-verbal de predare-primire a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate până la acea dată.

(2) Acest contract reprezintă o convenție legal făcută, cu putere de lege între părțile contractante și orice faptă a chiriașului care cauzează un prejudiciu, obligă pe acesta din a cărui greșeală s-a ocazionat, să-l repare. Locatarul e responsabil nu numai de prejudiciul cauzat de fapta proprie, dar și de acela pe care l-a cauzat prin neglijența sau imprudența sa.

Art. VI. DISPOZIȚII SPECIALE

Art. 9 (1) Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea parțială sau totală a obligațiilor ce le revin, conform prevederilor prezentului contract.

(2) Orice notificări sau comunicări adresate locatarului, ce vizează executarea contractului, vor fi făcute de locator, la adresa imobilului în care se află spațiul închiriat. Comunicările adresate locatorului vor fi făcute de locatar la sediul social al locatorului.

(3) Prezentul contract se completează cu dispozițiile cuprinse în actele normative în vigoare pe durata desfășurării sale. De asemenea, fac parte integrantă din contract anexele, precum și toate actele adiționale, valabil semnate de părți.

(4) Pentru orice modificare sau completare a prezentului contract este necesar acordul scris al tuturor părților.

(5) Eventualele litigii generate de neexecutarea, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. Dacă acest lucru nu este posibil, competența revine instanței judecătorești de la sediul locatorului.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____ în 3 exemplare originale, două pentru locator și unul pentru locatar, având ca anexă procesul verbal de predare - primire a locuinței.

Locator,

Locatar,

**PREȘEDINTE,
Doina-Elena FEDEROVICI**

**Avizat pentru legalitate
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Marcel – Stelică BEJENARI**