

Înregistrat la Primăria comunei Budacu de Jos
Nr. _____ din _____ 2023

**CONTRACT DE LOCAȚIUNE
pentru suprafețele cu destinația de locuință*)**

**) Utilizat pentru locațiunea locuințelor sociale și, după caz, a locuințelor de necesitate.*

Între

U.A.T. Comuna Budacu de Jos, în calitate de locator, cu sediul în localitatea Budacu de Jos, comuna Budacu de Jos, nr.251, județul Bistrița-Năsăud, reprezentată prin Simionca Florin-Sandu, în calitate de Primar al comunei Budacu de Jos, administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului public din patrimoniul Consiliului Local al comunei Budacu de Jos, legitimat cu cartea de identitate seria nr., eliberată de SPCLEP Bistrița la data de, și, în calitate de locatar, în baza Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și a repartiției nr. din, emisă de Primăria comunei Budacu de Jos, a intervenit prezentul contract.

I. Obiectul locațiunii

Primul, în calitate de locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuința din **comuna Budacu de Jos**, sat, nr., ap., județul Bistrița-Năsăud, compusă din camere în suprafață de mp (camera mp, camera mp, camera mp, camera mp), dependințe în suprafață de mp (baie mp, bucătărie mp, WC mp, debara mp, cămară mp, windfang mp, hol mp, pod mp, pivniță mp, boxă mp), mp curte (grădină) și mp terasă, folosite în exclusivitate, și mp, folosite în comun.

Locuința care face obiectul locațiunii va fi folosită de locatar și de membrii familiei menționați în comunicarea încheierii contractului de locațiune, astfel: locatar,soț/soție,.....copii (fiu/fică).

Locuința descrisă la pct. I se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

Durata locațiunii este **5 (cinci) ani**, cu începere de la data de până la data de, cu posibilitatea de prelungire pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.

II. Prețul locațiunii (chiria)

Chiria lunară aferentă locuinței descrise la pct. I este de lei, calculată în conformitate cu prevederile legale. Plata chiriei se suportă, corespunzător art. 44 alin. 2 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel:

- de către locatar lei**);
- de la bugetul local lei.

Chiria se datorează începând cu data de și se achită în numerar la casieria Primăriei comunei Budacu de Jos.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

În caz de neplată, executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar locatarul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

**) Cota-parte pe care o suportă locatarul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia, potrivit prevederilor art. 45 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

III. Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

a) Obligațiile proprietarului/locatorului:

- să predea locatarului bunul dat în locațiune;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii,
- să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a bunului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință.

b) Locatarul are următoarele obligații principale:

- să ia în primire bunul dat în locațiune;
- să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract;
- să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune;
- să asigure reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului;
- să asigure reparațiile de întreținere curentă;
- să folosească bunul luat în locațiune cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract sau, în lipsă, potrivit celei prezumate după anumite împrejurări, cum ar fi natura bunului, destinația sa anterioară ori cea potrivit căreia locatarul îl folosește;
- să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii;
- să întrețină în bune condiții elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (holuri, coridoare, subsoluri); 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, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.);
- să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite;
- să îi notifice de îndată locatorului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricărui altor cheltuieli;
- să depună anual, până la data de 31 martie a fiecărui an, înscrisuri din care să rezulte că îndeplinește condițiile avute în vedere la data evaluării.

IV. Expirarea termenului contractului de locațiune

Contractul de locațiune încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

V. Încetarea contractului de locațiune

Locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile. Orice clauză contrară este considerată nescisă.

VI. Rezilierea contractului

Atunci când venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Atunci când titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în având restanțe mai mari de 90 de zile.

Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

Atunci când locatarul subînchiriază locuința deținută, cedează locațiunea sau schimbă destinația spațiului închiriat, deteriorează, distruge sau înstrăinează locuința sau părți din aceasta (inclusiv tâmplărie, sobe, etc.) locatorul are dreptul să rezilieze contractul de închiriere, iar locatarul va fi obligat la repararea eventualelor daune cauzate.

Atunci când locatarul nu mai îndeplinește toate condițiile avute în vedere la data evaluării cererii (cum ar fi numărul de persoane, locul de muncă, încadrarea în grad de handicap ș.a.). sau nu depune documentele anuale prevăzute la art.III lit.B alin.(11).

VII. Clauze finale și speciale

Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești.

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

Locatorul / Proprietarul este îndreptățit a efectua verificări cu privire la starea locuinței sau la persoanele care locuiesc efectiv în locuință

Locatorul / Proprietarul este îndreptățit a refuza prelungirea Contractului de închiriere atunci când locatarul/chiriașul are debite neachitate, a utilizat / folosit necorespunzător locuința provocând degradări / distrugereri.

Acest contract reprezintă voința părților și orice modificare sau completare a clauzelor contractuale se poate face numai în scris și cu acordul ambelor părți.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi,, în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

Proprietar/Locator,
U.A.T. Comuna Budacu de Jos
Prin PRIMAR,
SIMIONCA Florin-Sandu

Locatar,
.....