



Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc

Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr./2026 privind aprobarea criteriilor pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe sociale, destinate închirierii, situate în str. Nicolae Bălcescu nr. 54, aflate în domeniul public al Municipiului Odorheiu Secuiesc

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. Prezentul contract de închiriere se încheie între:

A. MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC, cu sediul administrativ în Municipiul Odorheiu Secuiesc, Piața Városháza, nr. 5, județul Harghita, reprezentat prin SZAKÁCS-PAÁL István, în calitate de PROPRIETAR, pe de o parte și

B.cu domiciliul în Municipiul Odorheiu Secuiesc, .CNP:, posesor al C.I. seria/nr....., eliberat de, la data de, în calitate de CHIRIAȘ, pe de altă parte.

În temeiul Legii nr. 114 din 11 octombrie 1996 - Legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Ordonanței de Urgență nr. 40 din 8 aprilie 1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinație de locuință, a Legii nr. 287 din 17 iulie 2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, Titlul IX Capitolul V art. 1.777 – 1.835 Cod Civil;

A intervenit prezentul contract de închiriere, cu următoarele clauze:

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI. DURATA CONTRACTULUI

Art. 2. (1) Primul în calitate de proprietar al locuințelor sociale, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș primește în folosință locuința situată administrativ în Municipiul Odorheiu Secuiesc, str., jud. Harghita, compusă din ... cameră în suprafață de mp, baie mp, bucătărie mp, hol mp, folosite în exclusivitate și mp spații folosite în comun.

Total suprafață închiriată: mp. Suprafață teren aferent locuințe mp (Cota parte teren ocupat la sol = mp).

(2) Locuința ce face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de chiriaș și membrii familiei, conform repartiției emisă de Primăria Municipiului Odorheiu Secuiesc, menționați în comunicarea de închiriere, astfel:

Nr.crt	Numele și prenumele*/ Calitatea**	CNP

* se trece numele și prenumele titularului și a membrilor familiei

** soț, soție, fiu, fiică, concubin/ă și părinții soților întreținuți de aceștia (tată, mamă, socru, soacră)

(3) Locuința descrisă la alin. (1) se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire, încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

Art. 3. (1) Termenul de închiriere este de 1 ani cu începere de la data de până la data de, conform Legii nr.114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare.

(2) După expirarea perioadei contractuale prevăzută la alin. (1), contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți, în urma solicitării scrise a titularului contractului de închiriere însoțită de:

a) repartitia emisa de consiliul local;

b) buletinul/carte de identitate;

c) declaratie si adeverinta de venit net lunar realizat pe ultimele 12 luni, pentru fiecare dintre membrii familiei care realizeaza venituri;

d) alte documente, dupa caz, din care pot sa rezulte unele drepturi pe care le-au dobândit în legatura cu închirierea locuintei.

CAPITOLUL III. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 4. (1) Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul a chiriei, care este parte integrantă al prezentului contract de închiriere.

(2) Chiria se datorează începând cu data de și se achită la Casieria Primăriei Municipiului Odorheiu Secuiesc, din Piața Városháza nr. 5, în baza facturii fiscale.

(3) Chiria stabilită se va achita până cel târziu ultima zi lucrătoare a lunii curente.

(4) Chiria va fi indexată anual cu rata oficială a inflației.

(5) La calcularea chiriei se va avea în vedere prevederile art. 26 și 27 din Ordonanța de Urgență nr. 40 din 8 aprilie 1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinație de locuință, cu completările și modificările ulterioare, coroborat cu prevederile art. 45 din Legea Nr: 114/1996, cu completările și modificările la zi, respectiv:

a) Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice proprietarului, în termen de 30 zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

b) În cazurile în care venitul net lunar pe familie s-a modificat, autoritatea administrației publice locale va opera modificarea chiriei.

(6) Chiriașul va plăti chiria recalculată cu începere din prima zi a lunii următoare acelei luni în care s-a produs schimbarea, respectiv modificarea.

(7) Chiria prevăzută în contract se va recalcula ori de câte ori este rezultatul unei erori.

(8) Neplata la termen a chiriei stabilită în contract 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.

(9) Neplata chiriei sau a cheltuielilor comune în termen de 30 zile de la scadență, 3 (trei) luni consecutiv, atrage după sine rezilierea contractului și evacuarea chiriașului din locuință. Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract. În caz de neplată executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

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

Art. 5. (1) Obligațiile proprietarului:

a) Să predea chiriașului locuința în stare normală de utilizare, dotată cu echipamentele menționate în procesul verbal de predare - primire în stare de funcționare;

b) Să mențină locuința în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii;

c) Să asigure folosința locuinței închiriate pe toată durata contractului;

d) Proprietarul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care chiriașul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului;

e) Să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioară a clădirii (acoperiș, fațadă, împrejurimi, pavimente, scări exterioare), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri); să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații electrice și de gaze, etc.

(2) Dreptul de inspecție al proprietarului:

a) Proprietarul locuinței poate verifica în prezența chiriașului modul în care acesta respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și întreținerea locuinței;

b) Proprietarul va inspecta anual starea locuinței și a tuturor bunurilor predate spre administrare chiriașului potrivit procesului – verbal de predare – primire, care face parte integrantă din prezentul contract.

c) Proprietarul va notifica cu 15 zile înainte chiriașul asupra datei și orei la care va avea loc inspecția. Cu acordul expres al chiriașului, inspecția poate avea loc și în absența acestuia. Inspecția se realizează printr-o comisie numită prin dispoziția primarului. Cu ocazia inspecției comisia înscrie cele constatate în procesul – verbal de constatare.

d) În mod excepțional, proprietarul poate organiza și controale inopinate, pentru verificarea identității persoanelor, care sunt cazate în locuință. Inspecția se va efectua de o echipă mixtă de control din care vor face parte: reprezentantul proprietarului și reprezentantul poliției municipale sau comunitare. Cele constatate cu această ocazie vor fi consemnate într-un proces - verbal.

Art. 6. Obligațiile chiriașului:

a) Să folosească spațiul închiriat conform destinației, acesta neavând dreptul de a efectua modificări de spațiu în locuința închiriată;

b) Să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor de construcție și instalații de folosință exclusivă;

c) Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința

comună, ca urmare a utilizării necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, dacă persoanele care au produs degradarea nu au fost identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

d) Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței, la părțile de folosință comună și a spațiilor verzi din imediata apropiere a blocului, pe toată durata contractului de închiriere;

e) Să comunice proprietarului în termen de 30 de zile orice modificare produsă în familie (stare civilă, număr de persoane aflate în întreținere), sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

f) Să predea proprietarului la încetarea, din orice cauză a contractului de închiriere, locuința în stare de folosință și curățenie precum și obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare - primire întocmit la primirea locuinței;

g) Să achite chiria datorată;

h) Să achite obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune precum și cele aferente exploatării utilităților locuinței (apă, canalizare, apă caldă menajeră, gaze naturale, curent electric și termoficare);

i) Plata chiriei, a cheltuielilor comune și celor aferente exploatării utilităților și a majorărilor de întârziere aferente acestora se datorează până la data evacuării sau părăsirii locuinței;

j) Chiriașul nu poate, modifica sau îmbunătăți locuința deținută numai cu acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de proprietar;

k) Chiriașul se obligă să nu subînchirieze locuința deținută și să nu cedeze folosința locuinței altor persoane, sub sancțiunea rezilierii contractului;

l) Chiriașului este interzis să țină animale în locuință sau în jurul clădirii (animale domestice sau de hobby);

m) Să nu schimbe destinația imobilului închiriat;

n) Să ocupe locuința repartizată în maxim 30 de zile de la data încheierii contractului;

o) Chiriașul împreună cu membrii familiei menționați în contractul de închiriere se obligă ca în termen de maxim 30 zile de la data încheierii contractului să îndeplinească demersurile legale pentru stabilirea reședinței/domiciliului la adresa administrativă a imobilului închiriat;

p) Chiriașul are obligația ca în termen de 30 de zile de la data încheierii contractului, să încheie contract individual de prestări servicii cu fiecare furnizor de utilități (curent, gaz, apă, gunoi) din municipiul Odorheiu Secuiesc și să facă dovada acestora prin prezentarea unei copii a contractului de prestări servicii la Primăria municipiului Odorheiu Secuiesc, Compartiment fond locativ;

r) Să permită accesul anual al proprietarului în imobil, pentru verificarea respectării obligațiilor contractuale în ceea ce privește starea elementelor de construcții și instalații aferente. Accesul se va face în condițiile prevăzute la aliniatul (2) Art. 5, din prezentul contract.

s) Răspunderile ce revin locatarului în ceea ce privește asigurarea măsurilor de apărare împotriva incendiilor, sunt cele prevăzute de art. 21 din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată și Hotărârea Guvernului nr. 537/2007 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele de prevenire și stingere a incendiilor.

CAPITOLUL V. PRELUNGIREA CONTRACTULUI

Art.7. (1) Prezentul contract poate fi prelungit printr-un act adițional, prin acordul expres al părților, exprimat în acest sens, până cel târziu cu 15 zile înainte de expirarea contractului, pe o

perioadă de cel mult 1 (un) an.

(2) Chiriașul care dorește prelungirea contractului va notifica în scris în acest sens proprietarul cel mai devreme cu 45 zile și cel mai târziu cu 30 de zile înainte de împlinirea termenului la care contractul în vigoare expiră. Proprietarul are obligația ca în termen de 15 zile de la notificare să comunice chiriașului dacă este de acord sau nu cu prelungirea contractului de închiriere.

(3) Proprietarul va refuza prelungirea contractului în cazul în care chiriașul nu a respectat obligațiile asumate prin prezentul contract.

CAPITOLUL VI. REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

A. REZILIEREA

Art. 8. Prezentul contract poate fi reziliat înainte de termenul pentru care s-a încheiat, astfel:

1. 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, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare.
2. La cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile. În această situație cererea va fi însoțită de:
 - a) adeverință eliberată de furnizorii de utilități din care să rezulte că sunt achitate la zi toate facturile;
 - b) declarație scrisă din partea chiriașului, că va achita toate facturile la utilități până în momentul încetării contractului de închiriere și/sau până la predarea locuinței;
3. De plin drept, fără intervenția instanței de judecată, din inițiativa proprietarului, prin simpla notificare emisă chiriașului prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, în următoarele situații:
 - a) chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 (trei) luni consecutiv;
 - b) chiriașul înregistrează restanțe la plata datoriilor de întreținere și utilități publice (curent, gaz, energie termică, apă, gunoi) ce depășesc 3 (trei) luni;
 - c) 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;
 - d) chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;
 - e) schimbă destinația spațiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinței și clădirii;
 - f) ca urmare a cererii Compartimentului fond locativ adresată chiriașului, atunci când acesta nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune, pe o perioadă de 3 (trei) luni, proprietarul va notifica chiriașul ca în termen de 10 zile să procedeze la achitarea cheltuielilor de întreținere și utilități publice (curent, gaz, energie termică, apă, gunoi), în caz contrar intervenind rezilierea de plin drept a prezentului contract, fără somație, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată;
 - g) chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
 - h) titularul contractului de închiriere a dobândit o locuință proprietate personală;
 - i) în cazul neîndeplinirii obligației chiriașului de a încheia contract individual de prestări

servicii cu fiecare furnizor de utilități (curent, gaz, energie termică, apă, gunoi) din Municipiul Odorheiu Secuiesc, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de închiriere.

- j) atunci când interesul public o impune proprietarul poate rezilia, de drept, prezentul contract prin simpla notificare scrisă adresată chiriașului cu 15 zile înainte ca rezilierea să-și producă efectele.

Art. 9. În privința rezilierii contractului de închiriere înainte de termen și a evacuării chiriașului pentru neplata datoriilor restante, prezentul contract constituie titlu executoriu.

Art. 10. Rezilierea contractului, în oricare dintre ipostazele enumerate la art. 8, nu aduce atingere obligațiilor deja scadente la data intervenirii rezilierii, părțile fiind ținute a le îndeplini. În acest sens, chiriașul va achita contravaloarea chiriei și a cheltuielilor de întreținere și utilități publice (curent, gaz, apă, gunoi) aferente perioadei în care a ocupat efectiv locuința, fiind ținut a achita cheltuielile necesare remedierii oricăror stricăciuni aduse imobilului pe durata folosinței acestuia.

Art. 11. Prezentul contract poate înceta în următoarele situații:

- a) prin acordul ambelor părți;
- b) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, cu excepțiile prevăzute de prezentul contract;
- c) decesul sau părăsirea locuinței de către chiriaș;
- d) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;

Art. 12. În situația în care chiriașul solicită încetarea contractului de închiriere înainte de expirarea perioadei pentru care a fost încheiat/prelungit, acesta va anexa cererii și adeverințe eliberate de furnizorii de utilități publice (apă, gaz, curent, gunoi) din care să rezulte că sunt achitate la zi toate facturile și nu există datorii cât și o declarație scrisă că va achita toate facturile la utilități până în momentul încetării contractului de închiriere și/sau până la predarea locuinței.

Art. 13. În toate cazurile în care intervine rezilierea, respectiv încetarea contractului, chiriașului îi revine obligația de a părăsi locuința, obiect al contractului, în termen de 5 zile de la data rezilierii/încetării contractului. Părțile vor întocmi și semna un proces - verbal de predare-primire a locuinței.

Art. 14. (1) Evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, acesta fiind obligat la plata chiriei prevăzută în contract precum și a penalităților de întârziere până la data executării efective a hotărârii de evacuare și la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de evacuare.

(2) Hotărârea judecătorească de evacuare precum și încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu chiriașul.

CAPITOLUL VII. TRANSFERUL FOLOSINȚEI LOCUINȚEI

Art. 15. În caz de deces sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia, preia drepturile și obligațiile titularului de contract, la cerere, dacă a fost menționat/ă în contract și dacă a locuit împreună cu acesta.

Art. 16. (1) Dacă persoana prevăzută la art. 17 nu se subrogă în drepturile titularului

contractului de închiriere, descendenții și ascendenții preiau drepturile și obligațiile incluse în contractul de închiriere, dacă aceștia erau menționați în contract și dacă locuiau împreună cu titularul contractului.

(2) Persoanele prevăzute la alin. (1) care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul chiriașului decedat/care a părăsit locuința.

Art. 17. (1) Dacă în termen de 30 zile de la data la care au avut cunoștință de decesul survenit sau de la părăsirea domiciliului, persoanele prevăzute la art. 17 și art. 18 nu declară că doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit art. 17 și art. 18, contractul de închiriere încetează în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului titularului contractului sau de la data părăsirii domiciliului de către acesta.

Art. 18. În caz de divorț, dacă soții nu și-au dat consimțământul privind preluarea contractului de închiriere, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

CAPITOLUL VIII. FORȚA MAJORĂ

Art. 19. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/și executarea obligației respective a fost cauzată de forță majoră așa cum este definită de lege.

Art. 20. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

Art. 21. Dacă în termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

CAPITOLUL IX. CLAUZE FINALE

Art. 22. Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței locuinței sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a locuinței ce face obiectul prezentului contract, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art. 23. Proprietarul nu se obligă să pună la dispoziția chiriașului o altă locuință la expirarea duratei de închiriere.

Art. 24. Proprietarul își rezervă dreptul de a efectua verificări în locuința repartizată, în prezența chiriașului și cu notificarea prealabilă al acestuia.

Art. 25. În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

Art. 26. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 27. Orice modificare a legislației referitoare la locuințele proprietate de stat sau

proprietatea unității administrativ teritoriale și la statutul chiriașilor ori la calculul chiriei, va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

Art. 28. În cazul în care clauzele din contract vor contraveni unor viitoare reglementări legislative, acestea se vor considera modificate în mod corespunzător.

Art. 29. Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

Art. 30. Prezentul contract, împreună cu Anexele ce face parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

Art. 31. (1) Având în vedere reglementările art. 463 alin. (2) din Legea 227/2015 – Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, închiriate se stabilește taxa pe teren care reprezintă sarcina fiscală a locatarilor.

(2) Pe baza art. 466 alin.(8) și art. 467 alin. (5) din Legea 227/2015 – Codul fiscal, chiriașul se obligă să depună declarație la organul fiscal local pentru stabilirea taxei teren și să plătească taxa teren lunar până la data de 25 inclusiv a lunii următoare fiecărei luni din perioada de valabilitate a contractului prin care se transmite dreptul de închiriere.

Art. 32. Prezentul contract s-a încheiat azi,..... în 3 (trei) exemplare originale, câte un exemplar pentru fiecare parte, iar un exemplar pentru Serviciu impunere impozite și taxe locale din cadrul Primăriei Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Odorheiu Secuiesc, la data

PROPRIETAR

CHIRIAȘ