

CONTRACT DE LOCAȚIUNE (ÎNCHIRIERE LOCUINȚĂ)

I. Părțile contractante :

Comuna Iara , cu sediul în Localitatea Iara, sat Iara, str. Principala, nr. tel.:0264333247 fax: , e-mail :primariaiara@yahoo.com , cod fiscal 4546952, cont deschis la Trezoria Turda , reprezentat prin Primar, Popa Ioan Dorin

Dl Popa Iona Dorin , primarul comunei Iara , în calitate de locator (proprietar), pe de o parte, și dl (d-na)....., legitimat/ă cu C.I., seria.... , nr....., CNP, în calitate de locatar (chiriaș), pe de altă parte, au convenit încheierea prezentului contract de locațiune (închiriere locuință).

II. Obiectul contractului de locațiune

Art.1. Primul, în calitate de locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie apartamentul nr....., în suprafață de mp, situat în str....., nr....., localitatea Iara, județul Cluj, proprietate privată a Comunei Iara. Componeneta apartamentului este detaliata in schita anexata contractului.

Durata contractului

Art.2. Contractul de locațiune se încheie pe o perioadă de 5 de ani, cu începere de la data de

Durata contractului poate fi prelungită cu acordul părților, prelungire aprobată prin hotărâre de consiliu local, în condițiile existente la acea dată, cu renegocierea clauzelor contractuale.

III. Prețul locațiunii

Art.3.1. Chiria anuală aferentă locuinței descrisă la Art.1, este de ... Plata chiriei se suportă de către locatar și se achită în numerar la casieria Primăriei Comunei Iara, până în data de 15 martie a fiecărui an.

Cuantumul chiriei se va putea indexa anual cu indicele de inflație comunicat de INS.

În cazul nerespectării acestui termen se vor percepe penalități de întârziere în cuantumul stabilit prin contract.

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.

2. 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.

Art.3.2. Întrucât durata contractului de închiriere este mai mare de un an, locatorul (proprietarul) poate cere modificarea chiriei . În cazul în care chiriașul nu își dă acordul scris la cererea de majorare a chiriei în termen de 60 de zile de la data notificării cererii de majorare, proprietarul poate intenta acțiune în justiție pentru majorarea chiriei. Este interzisă rezilierea contractului de închiriere sau evacuarea chiriașului pe motiv că acesta nu este de acord cu majorarea chiriei.

IV. Obligațiile și răspunderea părților

Art. 4. 1. Locatorul (proprietarul) –Comuna Iara -obligații și răspundere:

1. obligația de a preda imobilul (locuința) în starea în care acesta se afla, locatarul fiind obligat să efectueze toate reparațiile necesare bunei folosințe a imobilului,
2. obligația de a garanta folosința liniștită și utilă a imobilului închiriat;
3. garanția pentru tulburările de fapt sau de drept provenite din fapta proprie a locatorului; locatorul este obligat să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a imobilului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni folosința locatarului asupra bunului închiriat
4. locatorul are obligația de a-l garanta pe locatar contra tulburărilor de drept provenite din fapta terților;
5. dacă un terț pretinde vreun drept asupra bunului dat în locațiune, locatorul este dator să îl apere pe locatar, chiar și în lipsa unei tulburări de fapt;
6. dacă locatarul este lipsit în tot sau în parte de folosința bunului, locatorul trebuie să îl despăgubească pentru toate prejudiciile suferite din această cauză;
7. pentru angajarea răspunderii locatorului pentru tulburările de drept, locatarul trebuie să îl înștiințeze pe locator în timp util de ivirea acelor tulburări;

Art. 4.2. Locatarul (chiriașul) -obligații și răspundere:

1. obligația de a lua în primire bunul dat în locațiune, în starea în care acesta se afla

2. obligația de a plăti chiria la termenele stabilite în contract; chiria se va modifica ori de câte ori prin acte normative se prevede acest lucru.

2.1. în caz de neexecutare a acestei obligații, locatorul poate cere executarea silită sau rezilierea contractului; contractul de locațiune încheiat prin înscris sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal, constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

Părțile stipulează pactul comisoriu expres, în virtutea căruia, în caz de neplată a chiriei în termen 3 luni consecutive de la data scadenței, contractul este reziliat de drept, cu notificare prealabilă și acordarea unui termen suplimentar de executare.

3. Obligația locatarului de a folosi bunul cu prudență și diligență

4. Locatarul este obligat să efectueze toate reparațiile locative individuale sau comune

5. Locatarul este obligat să restituie bunul la încetarea locațiunii,

V. Drepturile părților

1. Drepturile locatorului

1.1. Locatorul (proprietarul) are dreptul de a păstra orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar

2. Drepturile locatarului

2.1. Locatarul beneficiază de un drept de preferință la încheierea unui nou contract de locațiune în aceleași condiții ca cele oferite unui terț ; acest drept este limitat de condiția ca chiriașul să-și fi executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare.

2.2. În cazul în care, proprietarul dorește să vândă locuința, chiriașul are drept de preempțiune la cumpărarea acestuia.

VI. Încetarea contractului de locațiune

1. La expirarea termenului stabilit de părți. Contractul de locațiune încheiat pe durată determinată constituie în condițiile legii, titlu executoriu la expirarea termenului, în privința obligației de restituire a bunului închiriat. Contractul de locațiune încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

Părțile pot conveni asupra reînnoirii contractului, aceasta operând în condițiile și termenul stabilit prin convenția lor. Convenția părților de reînnoire poate fi expresă, dar și tacită. Dacă după împlinirea termenului stabilit, locatarul continuă să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi; locațiunea se consideră reînnoită prin tacita relocațiune. Durata contractului prelungit tacit să nu fie mai mare de 1 an, cu excepția cazului în care există acțiune pe rolul instanțelor judecătorești pentru atribuirea beneficiului contractului de închiriere sau acțiune în pretenții.

2. Rezilierea pentru neexecutare de obligații

2.1. 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, potrivit legii; neexecutarea trebuie să privească obligațiile principale care să aducă vătămări celeilalte părți;

2.2. locatorul poate cere instanței rezilierea contractului și în cazul în care chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit în orice mod folosirea sau accesul în locuință, au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune. Pentru a putea opera rezilierea în acest caz, trebuie ca purtarea locatarului să facă realmente imposibilă conviețuirea, să fie vorba de fapte repetate de comportare șicanatorie, permanentă și abuzivă.

2.3. atunci când locatarul subînchiriază locuința deținută, cedează locațiunea sau schimbă destinația spațiului închiriat, locatorul are dreptul să rezilieze contractul de închiriere, iar locatarul va fi obligat la repararea eventualelor daune cauzate. Îi este interzis locatarului să subînchirieze către terți, în tot sau în parte, spațiul locativ atribuit cu titlu de locuință de serviciu.

3. Denunțarea unilaterală de către locatar : Locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile. Orice clauză contrară este considerată nescrisă.

3.1. Notificarea făcută cu nerespectarea termenului de preaviz nu produce efecte decât de la împlinirea termenului. La împlinirea termenului de preaviz, obligația de restituire a bunului devine exigibilă.

7. Denunțarea unilaterală de către locatar

7.1. Această modalitate de încetare a contractului are loc fără culpa locatarului, ea fiind impusă de cauze obiective, atunci când interesul local o cere. Locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile, fără a se percepe daune.

7.2. Notificarea făcută cu nerespectarea termenului de preaviz nu produce efecte decât de la împlinirea termenului.

8. Decesul locatarului sau părăsirea locuinței de către chiriaș

9. Contractul de închiriere a locuinței încetează atunci când locatarul părăsește, nu folosește locuința, pe o perioadă de 6 luni.

VII. Forța majoră

1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

2. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

3. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

4. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

5. Dacă forța majoră acționează sau se estimează ca va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplină a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

VIII. Litigii . Eventualele litigii care s-ar putea ivi în legătura cu acest contract vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă părțile nu cad de acord, acestea vor fi soluționate potrivit normelor de drept comun de instanțele de judecătorești competente, competența de soluționare aparținând judecătoriei, în primă instanță, ca instanță de drept comun.

IX. Alte termene și condiții

1. Pentru nerespectarea termenelor prevăzute în acest contract, partea în culpă datorează celeilalte părți daune-interese.

2. Pentru neîndeplinirea de către locatar a obligațiilor care îi revin în baza prezentului contract, locatarul va putea fi să plătească locatarului chiria diminuată proporțional cu prejudiciul care i s-a produs, fie să desființeze contractul.

3. Dacă locatarul nu își îndeplinește obligațiile pe care și le-a asumat în contract, va plăti locatarului daune corespunzătoare prejudiciului produs.

4. Contractul se va desființa și locatarul va plăti daunele corespunzătoare dacă prejudiciul pe care l-a produs locatarului este atât de grav, încât continuarea contractului nu se mai justifică.

X. Clauze finale și speciale

Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriei 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 locatarului până la acea dată.

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

Orice modificare legislativă în materie, duce la modificarea clauzelor prezentului contract, în acest sens urmând a se încheia un act adițional. Prezentul contract s-a încheiat astăzi,, în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte

LOCATOR

LOCATAR

Primar,
Popa Ioan Dorin

Nume și prenume

Președinte de sedinta
Ursulean Lucian -Vasile

Contrasemnează ,secretar general
Drăghiciu Petruța Mariana