

HOTĂRÂREA NR. 39/2019
din 30 mai 2019

Privind: Aprobarea repartizării imobilului situat în localitatea Colonia 1 Mai nr. 7, comuna Vulcan, jud. Brașov, fam. Zărnescu Tudor, prin contract de închiriere

Consiliul Local al Comunei Vulcan întrunit în ședința ordinară din data de 30.05.2019,

Având în vedere:

- cererea formulată de dl Zărnescu înregistrată cu nr. 1567/29.03.2019 prin care acesta din urmă solicită repartizarea locuinței din satul Colonia 1 Mai, comuna Vulcan, jud. Brașov;
- expunerea de motive nr. 1694/03.04.2019 a Primarului comunei Vulcan, prin care se propune închirierea imobilului situat în localitatea Colonia 1 Mai nr. 7, comuna Vulcan, Jud. Brașov;
- avizul Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local ale Comunei Vulcan nr. 1 și 3;

Ținând cont de faptul că imobilul este proprietatea Comunei Vulcan;

În conformitate cu prevederile:

- art. 14, art. 15 și art. 16 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare,
- art. 1.777 și următoarele din Legea nr. 287/2009 - Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- O.U.G. nr. 43/2014 privind durata unor contracte de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. a), art. 45 alin. (3) și ale art. 115 alin. (1) lit. b) și ale art. 123 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se repartizează imobilul de locuit situat în localitatea Colonia 1 Mai nr. 7, comuna Vulcan, județul Brașov, fam. Zărnescu Tudor, prin contract de închiriere.

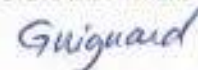
Art. 2. Se aprobă Contractul de închiriere în forma prezentată în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se împuternicește primarul Comunei Vulcan, ca în numele și pentru Comuna Vulcan, să încheie și să semneze contractul de închiriere cu privire la imobilul situat în localitatea Colonia 1 Mai nr. 7, comuna Vulcan, județul Brașov cu dl Zărnescu Tudor.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
FRIGHENCIU Ioan



SECRETAR,
GUIGNARD Roxana



Difuzat:

- 1 ex. Colecția de hotărâri
- 1 ex. Ședința de consiliu
- 1 ex. Instituția Prefectului - Jud. Brașov
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Compartimentul de impozite și taxe locale
- 1 ex. Afișaj



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

a suprafețelor locative, curte și grădină

Incheiat în baza O.U.G. nr. 43/26.06.2014, privind durata unor contracte de închiriere pentru suprafețele locative cu destinația de locuințe.

CAPITOLUL I - PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. Părțile contractante sunt:

- a) Comuna Vulcan str. Principală, nr. 1, cod Fiscal 4777167, reprezentată prin **Primar Călburean Gheorghe**, cu sediul în Comuna Vulcan, sat Vulcan, jud Brașov, cod postal 507270, tel. 0268/256554, în calitate de **locatar**,
- b) _____, cu domiciliul în com. _____, sat _____, nr. _____, jud. Brașov, legitimat cu B.I. (C.I.) seria _____, nr. _____, eliberată de _____, la data de _____, CNP _____, în calitate de **locatar**.

CAPITOLUL II - OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2. Locatorul închiriază, iar locatarul ia cu chirie suprafața locativă compusă conform fișei de calcul și terenul (curte și grădină) din comuna Vulcan, satul Colonia I Mai, nr. 7, jud. Brașov, prevăzute în fișa de calcul, Anexa I.

Art. 3. Suprafața locativă și terenul care fac obiectul închirierii vor fi folosite de titular (locatarul principal) și celelalte persoane înscrise în tabel, care locuiesc împreună cu acesta.

Nr. crt.	NUMELE ȘI PRENUMELE	Calitatea	Anul nașterii
1		TITULAR	
2			
3			
4			

Art. 4. Suprafața locativă și terenul descrise în capitolul al II - lea se predau în starea în care se găsește la momentul încheierii contractului, cu instalațiile și inventarul prevăzut în fișa de calcul și procesul - verbal de predare - primire încheiat între părți, care face parte integrantă din prezentul contract, Anexa 1 și 2.

Art. 5. Termenul de închiriere este de la data de _____, până la data de _____. La expirarea termenului de închiriere contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

Art. 6. Locatorul poate refuza reînnoirea contractului pentru motive temeinice, cum ar fi vânzarea imobilului, nerespectarea clauzelor contractuale și a dispozițiilor legale.

Locatorul este obligat să-i notifice locatarului refuzul de a reînnoi contractul cu cel puțin 60 de zile înainte de expirarea termenului, iar locatarul este obligat să predea locuința în termen de 30 de zile de la expirarea contractului.

CAPITOLUL III - CHIRIA

Art. 7. Chiria lunară este de lei calculată conform dispozițiilor legale în vigoare, și se achită lunar la casieria Comunei Vulcan, până în ultima zi a lunii respective.

Art. 8. Chiria se calculează pornindu-se de la un tarif de bază lunar căruia i se aplică un coeficient, în funcție de încadrarea pe zone.

Art. 9. Quantumul chiriei se va modifica în funcție de actele normative și deciziile care apar ulterior datei întocmirii contractului.

Art. 10. Locatarul este obligat să aducă la cunoștință locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar pe familie sub sancțiunea rezilierii contractului.

Art. 11. Neplata la termen a chiriei atrage după sine majorări de întârziere, calculate la suma restantă, conform Codului de Procedură Fiscală.

CAPITOLUL IV – OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 12. Obligațiile locatorului :

- a) să predea locatarului spațiul locativ ;
- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirilor pe toată durata închirierii fondului locativ;
- c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirilor, elementele de construcție exterioară (acoperiș, fațadă), curtea și grădina, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scârilor);
- d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii;
- e) să controleze periodic imobilul închiriat, modul de folosire al acestuia, conform destinației prevăzute în contract, precum și starea lui, fără a stanjeni folosința acestuia de către locatar.
- f) să solicite și să obțină avizele și autorizațiile de securitate la incendiu, prevăzute de lege, și să asigure respectarea condițiilor care au stat la baza eliberării acestora ; în cazul anulării avizelor ori a autorizațiilor, să dispună imediat sistarea lucrărilor de construcții sau punerea în funcțiune ori utilizării construcțiilor sau amenajărilor respective, conform art. 19 din L. Nr. 307/2006.

Art. 13. Obligațiile locatorului principal și al beneficiarilor de contract:

- a) să achite solidar chiria și cheltuielile comune de întreținere la termenele convenite;
- b) să permită proprietarului să execute, într-o perioadă stabilită de comun acord, să efectueze lucrările de reparații și întreținere care-i cad în sarcină;
- c) să efectueze lucrările de întreținere, reparație, înlocuire a elementelor de construcție și instalații de folosință exclusivă;
- d) să repare și să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare;
- e) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- f) să folosească spațiul locativ și terenul potrivit destinației. În cazul în care locatarul schimbă în mod abuziv destinația spațiilor, locatorul este îndreptățit să ceară rezilierea contractului și evacuarea locatarului;
- g) să restituie proprietarului imobilul închiriat la termenul stabilit pentru încetarea contractului;
- h) să plătească pe întreaga durată a contractului impozitele și taxele privind imobilul închiriat;
- i) să asigure accesul neîngrădit al reprezentanților locatorului pentru efectuarea controalelor periodice ;

j) să plătească cu regularitate cotele ce îi revin din cheltuielile de întreținere, respectiv cheltuieli pentru apă, canalizare, iluminat, gaze, încălzire, salubritate, etc.;

k) să plătească chiria lunar conform dispozițiilor prezentului contract;

l) să comunice în termen de 30 de zile locatorului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului;

m) să predea locuința în stare de folosință și curățenie cu obiectele de inventar cum au fost trecute în procesul – verbal de predare – primire;

n) chirasul are obligația de a respecta regulile de aparare împotriva incendiilor prevăzute de legislația în vigoare (L.307/2006, O.M.I. 163/2007);

o) să permită, în condițiile legii, executarea controalelor și a inspecțiilor de prevenire împotriva incendiilor, să prezinte documentele și informațiile solicitate și să nu îngreuneze sau să obstrucționeze în nici un fel efectuarea acestora;

p) să permită alimentarea cu apă a autospecialelor de intervenție în situații de urgență.

CAPITOLUL V – NULITATEA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 14. Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care :

a) obligă locatarul să recupereze sau să plătească în avans orice sumă cu titlu de reparație care sunt în sarcina locatorului;

b) prevăd responsabilitatea colectivă a locatarilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalațiilor, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune;

c) exonerează locatorul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;

d) autorizează pe locator să obțină venituri din nerespectarea clauzelor de închiriere.

Art. 15. Rezilierea contractului înainte de termenul stabilit se face:

a) la cererea locatorului cu condiția notificării prealabile într-un termen de 60 de zile;

b) la cererea locatorului atunci când :

1. locatarul nu a achitat chiria cel mult trei luni consecutiv;

2. locatarul a pricinuit importante stricăciuni clădirilor, instalațiilor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

3. locatarul are un comportament ce face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a spațiului locativ și terenului.

Art. 16. Evacuarea locatarului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile. Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Art. 17. Contractul încetează în termen de 60 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite de lege nu au solicitat locuința.

CAPITOLUL VI – ALTE CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PĂRȚI

Art. 18. Orice litigiu dintre părți se soluționează de către instanțele judecătorești.

Art. 19. Sunt interzise, sub sancțiunea nulității absolute, înstrăinarea sub orice formă, concesiunea, ipotecarea, contractul în leasing, precum și orice închiriere sau subînchiriere în beneficiul unui nou chiraș a spațiului locativ sau terenului care fac obiectul acestui contract.

Art. 20. Locatarul se obligă să efectueze lucrările de amenajare și întreținere pe cheltuiala lui, fără a pretinde despăgubiri din partea locatorului.

CPITOLUL VII – FIȘA DE CALCUL A CHIRIEI

Pentru stabilirea chiriei lunare de la locuința deținută de chiriașul

Pozi- Ția	Destinația	Număr încăperi	Supafața (mp)	Tarif (lei/mp)	Valoarea chiriei
1	Suprafața locuibilă	Camere		0,42	
2	Dependințe	Antreu			
		Tindă			
		Verandă			
		Culoar			
		Bucătărie		0,17	
		Chicinetă			
		Oficiu			
		Debara			
		Cămară			
		Baie			
		Wc			
3	Suprafață anexe	Terasă			
		Pivniță			
		Vestiar			
		Magazie			
		Subșop			
		Sura			
		Coteț pasări			
		Grajd			
4	Teren	Curte		0,01	
		Grădină			
5	Reducere pentru camerele situate la subsol, demisol, sau în mansarde aflate direct sub acoperiș – 15%				
6	Reducere pentru locuințele lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai unele dintre acestea – 10%			-10%	
7	Reducere pentru locuințele construite din materiale de construcții inferioare, cum este pământ				
TOTAL CHIRIE					

Prezentul contract a fost încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR

LOCATAR

Primar _____

Contabil _____

Întocmit _____

Secretar _____

Anexa nr. 2 la contractul
Nr.

PROCES-VERBAL

de predare-primire a imobilului

În conformitate cu contractul de închiriere nr. _____, se încheie prezentul proces verbal de predare-primire, între Comuna Vulcan în calitate de locator, prin reprezentant care predă și d-na _____ în calitate de locatar, care primește în folosință imobilul compus conform Fisei de calcul din suprafața locativă și teren situat în Comuna _____, sat _____, nr. _____, Jud. _____.

Acest proces-verbal, s-a întocmit astăzi _____, în două exemplare, din care unul a fost predat chiriașului.

Locator,

Locatar,