



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTARARE

privind aprobarea contractului cadru de inchiriere pentru suprafetele cu destinatie de locuinte administrate de SC Efo Urban SRL

Consiliul Local Eforie,
Avand in vedere:

- Proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului Eforie,
- Raportul DADPP,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie,
- HCL nr.106/2018, modificata prin HCL nr.190/31.08.2018,
- HCL nr.221/31.10.2018,
- HCL nr.232/31.10.2018,
- HCL nr.233/31.10.2018,
- HCL nr.98/2013,
- HCL nr.74/2018,
- Legea nr.114/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

In temeiul prevederilor art.36 alin.2 lit.c, alin.5 si art.45 alin.3 din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata

HOTARASTE

Art.1 – Se aproba contractul cadru de inchiriere pentru suprafetele cu destinatia de locuinte administrate de SC Efo Urban SRL, conform anexei nr.1.

Art.2 – Se imputerniceste SC Efo Urban SRL sa incheie contractele de inchiriere si procesele verbale de predare primire a locuintelor, in numele Orasului Eforie, pentru locuintele pe care le administreaza, conform HCL nr.98/2013. Chiria va fi calculata de SC Efo Urban SRL conform legislatiei in vigoare.

Art.3 – SC Efo Urban SRL va proceda la evacuarea persoanelor care ocupa spatiile locative fara contract valabil si va recupera sumele restante la chirie, respectiv intretinere a chiriasilor, din spatiile locative administrate conform HCL nr.98/2013.

Art.4 – Hotararile de consiliu adoptate pana la data prezentei se vor modifica corespunzator.

Art.5 – Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de Primarul Orasului Eforie.

Art.6 – Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de secretarul orasului.

Hotararea a fost adoptata cu un numar de ...11..... voturi pentru, ...-..... voturi impotriva, ...4.... voturi abtineri din totalul de 16 consilieri in functie.

Eforie, 28.11.2018.

Nr. 244.....

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
SAMSON ELISABETA

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR ORAS
PREOTEASA GABRIEL



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

ALEXA LA HOL NR 244/2018

CONTRACT - CADRU DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinația de locuința*)

Între Orasul Eforie în calitate de proprietar, cu sediul în localitatea Eforie Sud, str. Progresului nr. 1 județul Constanța legal reprezentat prin(administrator legal al S.C. Efo Urban S.R.L- date de identificare) în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului public/privat din patrimoniul Consiliului Local Eforie

Și

.... , legitimat/legitimata cu buletinul/carta de identitate serianr., eliberat/eliberata de la data de, în calitate de chiriaș, în baza H.C.L. nr. _____ din _____ /Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, și a repartiției nr. din, emisă de,(dupa caz) a intervenit prezentul contract.

I. Obiectul închirierii

ART 1. 1 Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința sociala/de necesitate din localitatea, str. nr., bl., sc., et., ap., județul/sectorul, compusa din camere în suprafața de mp (camera mp, camera mp, camera mp, camera mp), dependințe în suprafața de mp (baie mp, bucatarie mp, WC mp, debara mp, camara mp, boxa mp, hol mp, pod mp, pivnița mp, boxa mp), mp curte (gradina) și mp terasa, folosite în exclusivitate, și , folosite în comun.

ART 1. 2 Locuința sociala/de necesitate care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membrii familiei menționați în comunicarea de închiriere, astfel: chiriaș, soție, fiu, fiica.

ART 1. 3 Locuința sociala/de necesitate descrisă la cap. I se preda 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.

ART 1. 4 Termenul de închiriere este _____ ani , cu începere de la data înregistrării contractului.

II. Chiria aferentă locuinței sociala/de necesitate închiriate

ART 2.1 Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de , calculată în conformitate cu prevederile Plata chiriei se suportă, corespunzător

ART 2. 2 Chiriasul va plăti sumele necesare pentru furnizarea serviciilor de apă, canalizare , energie electrică , dacă acesta nu are contract direct cu furnizorii de utilități

ART 2. 3 Chiriasul va plăti cheltuielile curente comune întregului imobil .

ART 2. 4 Chiriasul va depune, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând 50% din valoarea chiriei anuale/totale, respectiv _____ lei din care, în cazul nerespectării obligațiilor fiscale contractuale, acestea se vor preleva din suma mai sus menționată.

ART 2. 5 În termen de 60 de zile , dacă nu are contract direct cu furnizorii de utilități , chiriasul va depune, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând valoarea medie a utilitatilor pe 3 luni , respectiv _____ lei din care, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale, acestea se vor preleva din suma mai sus menționată

ART 2. 6 Chiria se datorează începând cu data înregistrării contractului și se achită în numerar la casieria , în contul _____ deschis la _____ sau conform dispozițiilor Primăriei.



R O M Ȃ N I A
J U D E Ț U L C O N S T A N Ț A
O R A Ț U L E F O R I E

ART 2. 7 Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea sa poată depăși totalul chiriei restante.

ART 2. 8 În caz de neplata executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restanta, precum și dobanda și cheltuielile de judecată.

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

ART 3.1. Proprietarul se obliga:

ART 3.1. 1 Să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;

ART 3.1. 2 Să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;

ART 3.1. 3 Să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fatadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, 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, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antena colectivă, telefonie etc.).

ART 3.2. Chiriașul se obliga:

ART 3.2. 1 Să plătească la timp chiria, sumele necesare pentru furnizarea serviciilor de apă, canalizare, energie electrică, cheltuielile curente comune întregului imobil.

ART 3.2. 2 Să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcție și instalații din folosință exclusivă;

ART 3.2. 3 Să repare sau să înlocuiască elementele de construcție și instalații deteriorate din folosință 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 construcție, instalații, obiectele și dotările aferente;

ART 3.2. 4 Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

ART 3.2. 5 Să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

ART 3.2. 6 Să predea proprietarului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței.

IV. Nulitatea și rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

- obliga chiriașul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;

- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcție și instalații, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap. III art 3.2.3 astfel cum sunt acestea formulate;



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

- impun chirișilor sa facă asigurări de daune;
- exonereaza proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizeaza proprietarul sa obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

Art. 4.1 la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile;

Art. 4.2 la cererea proprietarului, atunci când:

ART 4.2. 1 chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;

ART 4.2. 2 chiriașul nu a achitat sumele necesare pentru furnizarea serviciilor de apa, canalizare, energie electrica, daca acesta nu are contract direct cu furnizorii de utilitati

ART 4.2. 3 venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, (ART. 42 Au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința. Venitul net lunar pe familie se stabilește pe baza declaratiei de venit si a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale. Declaratiile de venit, facute cu nesinceritate, atrag raspunderea materiala sau penala, dupa caz.) iar chiriașul nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 60 de zile de la comunicare;

ART 4.2. 4 chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situata aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora;

ART 4.2. 5 chiriașul are un comportament care face imposibila conviețuirea sau impiedica folosirea normală a locuinței;

ART 4.2. 6 chirișul incalca normele de convietuire in comun;

ART 4.2. 7 chiriașul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea locuinței nr. 114/1996 (Beneficiarii locuintelor sociale nu au dreptul sa subinchirieze, sa transmita dreptul de locuire sau sa schimbe destinatia spatiului inchiriat, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere si a suportarii eventualelor daune aduse locuintei si cladirii, dupa caz.), republicată;

ART 4.2. 8 chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioada de 2 luni, dacă acestea au fost stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului.

Art. 4.3 Evacuarea chiriașului si a familiei acestuia se va face de catre reprezentantii Primariei Eforie impreuna cu reprezentantii Politiei Locale Eforie urmare a neindeplinirii obligatiilor mentionate in contract, iar chiriașul este obligat sa plătească chiria prevăzută în contract si utilitatile pana la data evacuării efective.

Art. 4.4 Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

V. Clauze speciale:

ART 5. 1 Chirișul nu poate in nici un caz subinchiria, in tot sau in parte, unei alte persoane fizice sau juridice , obiectul prezentului contract .

ART 5. 2 Chirișul nu poate in nici un caz sa foloseasca acest contract pentru infiintarea de S.C., I.I., A.F., P.F., etc

ART 5. 3 Prezentul contract nu este transmisibil catre alte persoane fizice sau juridice .

ART 5. 4 In cazul decesului titularului, persoanele care sunt in contract beneficiaza de prevederile acestui contract timp de 3 luni de zile , termen in care trebuie sa dovedeasca faptul ca indeplinesc conditiile prevederilor legale si a H.C.L. in vigoare .



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

ART 5.5 Semestrial/anual, chiriasul va depune la sediul proprietarului declaratiile de venit si a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale pentru toate persoanele care figureaza in contract.

Declaratiile de venit, facute cu nesinceritate, atrag raspunderea materiala sau penala, dupa caz.

ART 5.6 In cazul nerespectarii intocmai de catre chirias a vreuncea dintre obligatiile sale legale sau contractuale, indiferent daca este esentiala sau nu la incheierea prezentului contract, acesta se reziliaza de deplin drept, fara a mai fi necesara punerea in intarziere sau interventia instantei judecatoresti si fara nici o formalitate prealabila.

ART 5.7 In cazul in care chiriasul nu locuieste efectiv in imobil, contractul se reziliaza de drept. Verificarea se face prin sondaj, de imputernicitii Primarului Orasului Eforie.

ART 5.8 Rezilierea isi produce pe deplin efectele de la momentul implinirii termenelor sau a neindeplinirii conditiilor prevazute de prezentul contract, indiferent de momentul la care chiriasul comunica proprietarului faptul considerarii contractului drept reziliat.

ART 5.9 Indeplinirea ulterioara de catre chirias a obligatiilor sale contractuale nu inlatura rezilierea contractului de drept.

ART 5.10 Orasul Eforie poate transfera dreptul de administrare al intregului imobilul catre o persoana fizica/juridica conform prevederilor legale si a H.C.L. in vigoare.

ART 5.11 In situatia de la art. 5.8 chiriasul trebuie sa:

- predea locuinta sociala/de necesitate in starea in care a primit-o;
- obiectele de inventar din procesul verbal de predare-primire a locuintei sa fie intretinute si in stare de functionare;
- sa achite toata contravaloarea chiriei, serviciilor si utilitatilor la zi.

ART. 5.12 Titularii contractului de inchiriere pot solicita luarea in spatiu a unor persoane, rude sau afini, in cazuri temeinic motivate.

ART. 5.13 Aditionarea contractului in acest caz se face numai prin hotarare a Consiliului Local Eforie, in baza unui proiect de hotarare initiat in acest sens de catre aparatul propriu de specialitate al Primarului.

ART. 5.14 Locatarul se obliga sa raspunda material si penal, in ceea ce priveste apararea impotriva incendiilor si sa respecte prevederile legale.

Prezentul contract s-a încheiat în 3 exemplare, unul pentru chirias, doua pentru proprietar.

Proprietar,

CHIRIAS,

ORAS EFORIE
prin
S.C. EFO URBAN S.R.L.





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

FISA SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE

Chirias _____

Municipiul _____ strada _____ nr _____

Bloc _____ scara _____ corpul _____ situate la nivelul (etajul) _____ apart _____

Incalzire _____, apa curenta _____ canalizare _____

Instalatie electrica _____ construite din materiale inferioare _____

Incheiat astazi _____

A. Date privind locuinta inchiriată

Nr.crt.	Tipul si denumirea incaperii	Suprafata (mp)	
1.	Camera 1		
2.	Camera 2		
3	Dependinte principale		
4	Hol		
5	Bucatarie		
6	Camere baie		
7	Debara		
8	Hol acces		
9	Alte dependinte		
10	Logii		
11	Uscatorii		
12	Boxe		
13	Teren		

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Causer

SECRETAR
[Signature]



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Proces verbal de predare-primire

a locuintei din strada _____ nr. _____ bloc....., scara....., etaj....., ap....., Eforie _____, judetul Constanta

1. In conformitate cu contractul de inchiriere nr...../.....

Se incheie prezentul proces verbal de predare-primire intre Primaria Oras Eforie, prin reprezentantul,, care preda si, in calitate de chirias, care primeste in folosinta locuinta , avand incaperile de locuit, dependintele, curtea si gradina, in folosinta exclusive si comuna asa cum sunt specificate in fisa suprafetei locative inchiriate.

2. Inventarul si starea in care se primeste locuinta, sunt urmatoarele :

a)-pereti, dusumele si tavane(tencuieli si zugraveli, vopsitorii, tapete, parchete, etc)

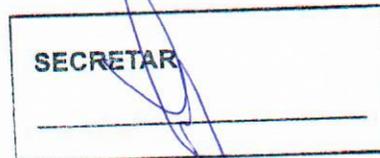
b)-usile, ferestrele(vopsitoriile, incuietorile, geamurile, galeriile, etc)

c)-instalatii electrice (prizele, interupatoarele, comutatoarele, aplice, tablourile, etc).....

d)-instalatia de incalzire(radiatoare, convectoare, conducte aparente, sobe, centrala termica proprie);

e)-instalatia sanitara(cazan baie, cada, dusuri, vase, scaune si capace wc, bideuri, chiuvete, lavoare, spalatoare, bucatarii, robinete, etc)

f)-altele neprevazute mai sus





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Incaperi sanitare	
Cada de baie	Baie/Dus (buc)
Vas WC	
Lavoar	mare
	mic
Cuva pentru dus	
Etajera	mare
	Mica
Oglinda	mare
	Mica
Portprosop	
Portsapun	
Porthartie	
Cuier	
Sifon pardoseala	

Dotarea minima a bucatariei	Bucatarie/Chicineta(buc)
Spalator cu cuva si picurator	

Dotarea minima cu instalatii electrice	Dormitor (buc)	Camera de zi (buc)	Bucatarie (buc)	Baie/ Dus/WC (buc)
Loc de lampa				
Aplica				
Comutator				
Intrerupator				
Priza				
Priza cu contact de protectie				

3. Acest proces verbal s-a intocmit astaziin 3 exemplare, din care unul a fost inmanat chiriasului.

AM PREDAT,

AM PRIMIT,
CHIRIAS

ORAS EFORIE

prin

S.C. EFO URBAN S.R.L.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Fisa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare a locuintei detinute de (adresa) conform legislatiei in vigoare

Categoria suprafețelor	Suprafata (mp)	Tariful de bază (lei/mp)	Valoarea totala
Suprafața locuibilă			
Suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicinetei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC			
Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor			
Suprafața garajelor			
Suprafața dotărilor speciale: piscină, saună, seră, cramă și altele asemenea			
Suprafața anexelor gospodărești aferente locuințelor din mediul rural			
Suprafata terenului aferent suprafeței locative			
Total			

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,

ORAS EFORIE
prin
S.C. EFO URBAN S.R.L.

