



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
CONSILIUL LOCAL

str. Nicolae Titulescu, nr.150
tel: 0249465815, fax: 0249465811

site: www.draganesti-olt.ro, e-mail: primaria@draganesti-olt.ro



HOTĂRÂRE

referitoare la aprobarea cotei autorității publice (mărimea beneficiului), a modalității de calcul a chiriei aferentă locuințelor pentru tineri destinate închirierii, realizate de Agenția Națională pentru Locuințe în orașul Drăgănești-Olt, pentru perioada de până la 31.12.2016 și aprobarea modelului contractului cadru de închiriere

Având în vedere:

- Raportul nr.28413/21.10.2016 al Direcției economice – Serviciul I.T.L. din cadrul Primăriei Drăgănești-Olt;
- Avizele din data de 26.10.2016 ale Comisiei Buget-finanțe-contabilitate, Activități științifice-social,culturale-învățământ, Juridică-disciplină și Amenajarea teritoriului-urbanism din cadrul Consiliului local al orașului Drăgănești-Olt.

În conformitate cu prevederile:

- art. I pct. 24 alin. 24, art. II din H.G. nr. 251/2016 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin H.G. nr. 962/2001;
- art. I pct. 28 alin. 4 și alin. 5, pct. 29 alin. 7, alin. 11 și alin. 13, art. II din Legea nr. 221/2015 privind aprobarea O.G. nr. 6/2014 pentru modificarea și completarea art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- art.36 alin.2 lit. d coroborat cu alin. 6 lit. a pct.17, art. 39 alin. 2 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.45 alin.1, art. 115 alin.1 lit. b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI DRĂGĂNEȘTI-OLT
HOTĂRĂȘTE:**

Art.1. Se aprobă cota autorității publice locale de 0,1%, ca element de bază în stabilirea chiriei aferente locuințelor ANL pentru perioada de până la data de 31.12.2016, aflate în administrarea orașului Drăgănești-Olt, aplicabilă numai titularilor care au împlinit vârsta de 35 ani.

Art.2. Se aprobă modalitatea de stabilire a chiriei aferente locuințelor pentru tineri destinate închirierii, cu vârsta de până la 35 ani, realizate de Agenția Națională pentru Locuințe în orașul Drăgănești-Olt, valabilă pentru perioada de până la 31.12.2016, aplicabilă titularilor contractelor de închiriere prelungite sau încheiate începând cu data de 31 iulie 2015, cotă 0,0%, conform Anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă modalitatea de stabilire a chiriei aferentă locuințelor pentru tineri destinate închirierii aplicabilă chiriașilor cu vârste de peste 35 ani, realizate de Agenția Națională pentru Locuințe în orașul Drăgănești-Olt, valabilă pentru perioada de până la data de 31.12.2016, aplicabilă titularilor contractelor de închiriere prelungite sau încheiate începând cu data de 31.07.2015, cotă 0,1%, conform Anexei nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.4. Pentru chiriașii ale căror contracte de închiriere sunt în faza primilor 5 ani de închiriere rămâne în vigoare cuantumul chiriei stabilită la data închirierii până la data expirării termenului de închiriere, cu stabilirea cuantumului sumei reprezentând recuperarea investiției din cuantumul chiriei.

Art.5. Se aprobă contractul cadru de închiriere conform Anexei nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art.6. Se împuternicește Primarul orașului Drăgănești-Olt să încheie acte adiționale la contractele de închiriere încheiate pentru imobilele realizate de Agenția Națională pentru Locuințe în orașul Drăgănești-Olt.

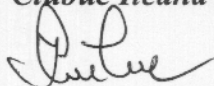
Art.7. Cu data aprobării prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea orice altă prevedere contrară.

Art.8. Hotărârea se va comunica:

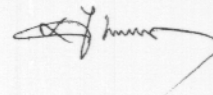
- Instituției Prefectului Județului Olt;
- Primarului orașului Drăgănești-Olt;
- Direcției economice din cadrul Primăriei orașului Drăgănești-Olt;

Nr. 42 // 27.10.2016

**Președinte de ședință,
Consilier local,
Ciubuc Ileana Larisa**



**Contrasemnează
Secretarul orașului Drăgănești-Olt
Jr. Jidovu Laurențiu**



Adoptată cu 13 voturi pentru, 0 împotriva și 1 abțineri dintr-un total de 14 voturi valabil exprimate (17 consilieri locali în funcție) în ședința ordinară a Consiliului Local al orașului Drăgănești-Olt

ANEXA NR. 1 LA HCL NR. 42/27.10.2016

ANEXA 1 la Raportul de specialitate nr.

Situatia recalcularii cuantumului chiriilor aferente locuintelor pentru tineri, destinate inchirierii, realizate de ANL in Orasul Dragonesti-Olt, care se vor aplica titularilor de contracte cu varsta de pana la 35 de ani, cota 0%

Nr. ap.	Acd* /ap.	Pret/euro Acd (euro/mp)	Valoare de inlocuire a constructiei (Euro)	Recuperarea investitiei (amortizarea)	Cheltuieli de intretinere curente si reparatii curente (Euro)	Cheltuieli reparatii capitale (Euro)	Cheltuieli de administrare (Euro)	Cota Autoritatii Publice (Euro)	Chirie neta Anuala (Euro)	Chirie lunara (Euro)	Valoare chirie dupa pondere rang localitate (Euro)	Valoare chirie dupa pondere venituri (Euro)	Coeficient venit aplicat
(bc)													
0	1	2	3= 1x2	4= 3/60 ani	5= 3x0,40%	6= 3x0,51%	7= 3x0,20%	8= 3x0%	9= 4+5+6+7+8	10= 9/12	11= 10x rang localitate (0,85)	12= 11x coef. pondere venituri	
		382,93											



* Acd/ap = Aria construita desfasurata a apartamentului (mp)

Nota:

_ chiriile se stabilesc anual, functie de cursul leu/euro (la 30 septembrie a anului in curs pentru anul urmator:)

_ 1 euro = 4,4167 (la 30 septembrie 2015)

ANEXA NR. 2 LA HCL NR. 42/27.10.2016

ANEXA NR. 2 la Raportul de specialitate nr.

Situatia recalcularii cuantumului chiriilor aferente locuintelor pentru tineri, destinate inchirierii, realizate de ANL in Orasul Draganesti-Olt, care se vor aplica titularilor de contracte cu varsta de peste 35 de ani, cota 0,1%

Nr. Ap. (bc)	Acd* /ap. (mp)	Pret/euro Acd (euro/mp)	Valoare de inlocuire a constructiei (Euro)	Recuperarea investitiei (amortizarea) (Euro)	Cheltuieli de intretinere curente si reparatii curente (Euro)	Cheltuieli reparatii capitale (Euro)	Cheltuieli de administrare (Euro)	Cota Autoritatii Publice (Euro)	Chirie neta anuala (Euro)	Chirie Lunara (Euro)	Valoare chirie dupa ponderare rang localitate (euro)	Valoare chirie aplicat dupa ponderare venituri (euro)	Coeficient venit aplica
0	1	2	3= 1x2	4= 3/60 ani	5= 3x0,40%	6= 3x0,51%	7= 3x0,20%	8= 3x0,1%	9= 4+5+6+7+8	10= 9/12	11= 10x rang Localitate (0,85)	12= 11x coef. pondere venituri	
1		382,93											



* Acd/ap = Aria construita desfasurata a apartamentului (mp)

Nota:

_ chirile se stabilesc anual, functie de cursul leu/euro (la 30 septembrie a anului in curs pentru anul urmator)

_ 1 euro= 4,4167 (la 30 septembrie 2015)



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
PRIMĂRIA
DIRECTIA ECONOMICA- SERVICIUL
ITL,EXECUTARI SILITE
str. Nicolae Titulescu , nr.150,
tel: 0249465815, fax: 0249465811



site: www.draganesti-olt.ro, e-mail: primaria@draganesti-olt.ro / asistentasociala@draganesti-olt.ro / draganestioltstareacivila@yahoo.com

**Contract
pentru suprafetele cu destinatie de locuinta
nr.....**



CAPITOLUL I. PARTILE CONTRACTANTE :

Art. 1. Prezentul contract de inchiriere se incheie intre:

a) **U.A.T. ORAS DRAGANESTI-OLT**, in calitate de LOCATOR, cu sediul in DRAGANESTI-OLT, str. N.TITULESCU, nr. 150, judet Olt, Cod Fiscal - 5209912, reprezentat prin **Ing. PANTELIE ROTARU**, in calitate de PRIMAR

Si

b), legitimat cu C.I. Seria nr..... , eliberat de....., CNP..... , în calitate de LOCATAR(Chirias), in baza Legii nr.152/1998,rep. privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte cu modificarile si completarile ulterioare, HG. nr. 962/2001, cu modificarile si completarile ulterioare,Legii nr. 114/1996 rep. cu modificarile si completarile ulterioare , cu privire la exigentele minimale in asigurarea spatiului locativ pe numar de persoane, si a HCL Draganesti-Olt, nr.....,cu respectarea dispozitiilor art1777- 1835 Cod civil, a intervenit urmatorul contract :

**CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE INCHIRIERE,PRETUL
SI MODALITATILE DE PLATA**

Art. 2.1. Obiectul contractului il constituie inchirierea de catre Locator a imobilului - locuinta din DRAGANESTI-OLT str. MORII nr. 3 , jud. Olt, bl. ANL, sc... ,et....,ap. ... compusa din ... camere in suprafata demp: (o camera in suprafata demp; o camera in suprafata de mp,) si dependinte in suprafata de mp (o baie ... m p, o bucatarie ... m p, un hol m p.) , balcon 1 – supr.de ... m p., balcon 2 – in suprafata de..... pod in sprafata demp,un hol in suprafata demp,o boxa in suprafata demp., folosite in exclusivitate, si, folosite in comun.

2. Locuinta care face obiectul prezentului contract de locatiune, va fi folosita in exclusivitate de chirias si de membrii sai de familie :

- 1)..... ;
- 2).....
- 3).....

3. Predarea-primirea bunului care face obiectul prezentului contract de inchiriere este consemnata in procesul-verbal de predare –primire incheiat intre locator si locatar.

Art. 3(1) Chiria lunara pentru suprafata construita desfasurata este deEuro, reprezentand.....lei, la cursul BNR delei/1 Eur, comunicat pentru data desi este calculata conform Anexei 1 la prezentul contract – Fisa de calcul a chiriei, in baza Legii nr. 152/1998, rep. cu modificarile si completarile ulterioare, HG.nr. 962/2001, cu modificarile si completarile ulterioare si HCL. nr.

(2) Sumele obtinute din recuperarea investitiei din quantumul chiriei, respectiv.....lei, se vireaza in termen de maximum 30 de zile de la incasarea acesteia, de catre autoritatea publica locala, in contul Agentiei Nationale pentru Locuinte deschis in acest sens la Trezoreria Statului si se deduc din valoarea de vanzare a locuintei in situatia in care aceasta este mai mica decat valoarea de inventar.

(3) Chiria se datoreaza incepand cu data de/...../.....cand se intocmeste procesul verbal de predare-primire a locuintei si se achita lunar, la cursul de schimb comunicat de Banca Nationala a Romaniei in data de 30 septembrie a anului in care s-a stabilit quantumul chiriei, la sediul Primariei Orasului Draganesti-Olt-Serviciul ITL- Executari Silite, cel mai tarziu pana in ultima zi lucratoare a lunii.

(4) Chiria se va actualiza anual, in prima zi lucratoare a lunii octombrie, pe baza cursului valutar comunicat de Banca Nationala a Romaniei in data de 30 septembrie a anului in curs, pentru anul urmator.

(5) Chiria se va revizui la implinirea de catre titularul contractului de inchiriere, a varstei de 35 de ani, luand in calcul cota aplicabila la valoarea de inlocuire a constructiei, stabilita anual prin hotarare a Consiliului Local al orasului Draganesti-Olt.

(6) Chiria se va modifica ori de cate ori prin acte normative se prevede acest lucru. Modificarea quantumului chiriei este unilaterala si produce efecte de la data actului normativ care o reglementeaza.

Art. 4 (1) Neplata in termen a chiriei atrage o penalizare stabilita conform prevederilor legale in vigoare la data calcularii asupra sumei datorate pentru fiecare zi de intarziere, incepand cu prima zi care urmeaza aceleia la care suma a devenit exigibila, fara ca majorarea sa poata depasi totalul chiriei restante.

(2) Contractul de inchiriere constituie, in conditiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele si in modalitatile stabilite in contract si se transmite spre executare si catre Serviciul Impozite si Taxe locale din cadrul Primariei Orasului Draganesti-Olt



CAPITOLUL III. DURATA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Art.5 Termenul inchirierii este de este de 5 ani, cu incepere de la data de/...../..... pana la data de.../...../.....

Art.6 La expirarea termenului prevazut la art.5, contractul poate fi prelungit cu acordul partilor, succesiv, pe o perioade de cate un an.

CAPITOLUL IV. OBLIGATIILE PARTILOR

Art. 7. Obligatiile locatarului :

- a) sa predea locatarului locuinta in stare normala de utilizare, dotata cu echipamentele mentionate in procesul verbal de predare-primire in stare buna de functionare;
- b) sa mentina bunul in stare corespunzatoare de folosinta pe toata durata locatiunii;
- c) sa asigure folosinta locuintei inchiriate pe toata durata contractului, garantand pe locatar contra viciilor ascunse ori contra tulburarii folosintei bunului;
- d) locatarul nu raspunde pentru viciile care erau aparente la data incheierii contractului si pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluarii bunului;
- e) sa-si dea acordul, in conditiile legii pentru:
 - racordarea /debransarea locuintelor la / de la retelele de utilitati;
 - imbunatatirile care se aduc locuintelor la solicitarea chiriei;
 - iesiri din indiviziune, alipiri, dezlipiri care nu aduc atingere proprietatii publice/ private a statului;

- inscrierea mentiunilor in extrasul de carte funciara.

Art. 8 . Obligatiile locatarului :

- a) sa achite cheltuielile cu titlu de chirie in cuantumul si la termenele stabilite prin contract;
- b) sa asigure curatenia si igienizarea locuintei pe toata durata contractului de inchiriere;
- c) sa execute la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere si reparatii ce ii revin;
- d) sa foloseasca locuinta inchiriata potrivit destinatiei rezultate din prezentul contract;
- e) sa ia masurile necesare pentru a nu afecta folosinta locuintelor vecine cu spatiul inchiriat prin zgomot ,blocarea accesului in zonele comunale etc;
- f) sa plateasca la timp utilitatile in cuantumul si la termenele stabilite ;
- g) sa nu transforme spatiile si echipamentele inchiriate fara acordul scris al locatorului;acesta din urma poate pretinde locatarului , la parasirea locuintei , sa readuca spatiile in starea initiala sau sa pastreze transformarile efectuate fara ca respectivul locatar sa poata avea pretentii la despagubiri pentru cheltuielile efectuate:locatorul are totusi dreptul sa ceara readucerea imediata a spatiilor in starea initiala pe cheltuiala locatarului atunci cand transformarile ameninta buna functionare a echipamentelor sau siguranta cladirii;
- h)sa nu subinchirieze sau sa cedeze contractul de inchiriere altor persoane;
- i)sa permita verificarea locuintei de catre locator la intervale de timp rezonabile;
- j)sa predea locatorului la incetarea , din orice cauza a contractului de inchiriere , locuinta in stare de folosinta si curatenie precum si obiectele de inventar trecute in procesul verbal de predare primire intocmit la preluarea locuintei;
- k) sa respecte prevederile contractuale;
- l)sa transmita autoritatilor publice locale documentele cu privire la orice modificari intervenite in :
 - starea civila;
 - numarul persoanelor aflate in intretinere;
 - situatia locativa , inclusiv cu privire la dobandirea unei locuinte in proprietate si / sau cu chirie,proprietate de stat , proprietate a unitatii administrativ-teritoriale sau a unitatii in care isi desfasoara activitatea,in localitatea in care detine locuinta actuala.
- m)sa raspunda pentru degradarile si pierderile survenite pe parcursul contractului in spatiile de a caror folosinta exclusiva beneficiaza , cu exceptia cazului in care dovedeste ca acestea s-au produs din cauza de forta majora sau din vina unei terte persoane pe care nu el a introdus-o in locuinta;
- n) sa notifice locatorului,sub sanctiunea platii de daune-interese si a suportarii oricaror alte cheltuieli,necesitatea efectuarii reparatiilor care sunt in sarcina acestuia din urma;
- r)sa contribuie la cheltuielile pentru iluminarea ,incalzirea,curatarea partilor si instalatiilor de folosinta comuna,precum si la orice alte cheltuieli pe care legea le stabileste in sarcina sa;
- o)sa repare sau sa inlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate ca urmare a utilizarii necorespunzatoare ,indiferent daca acestea sunt in interiorul sau exteriorul cladirii,cu exceptia cazului in care deteriorarea se datoreaza vechimii,defectiunilor,viciilor de executie,unei intamplari neprevazute,forte majore;daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate,atunci cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc in comun elementele de constructie,instalatiile,obiectele si dotarile aferente;



CAPITOLUL V . DREPTURILE PARTILOR

Art. 9, Drepturile locatorului:

- a) Sa pastreze orice imbunatatiri sau lucrari efectuate de catre locatar asupra bunului pe durata inchirierii ,locatorul neputand fi obligat la despagubiri decat daca locatarul a efectuat lucrarile cu acordul prealabil al acestuia;
- b) Sa solicite locatarului sa readuca bunul inchiriat in starea initiala in cazul in care acesta a efectuat lucrarile fara acordul prealabil al locatorului , cu plata de despagubiri pentru orice paguba cauzata bunului de catre locatar;
- c) Sa viziteze imobilul ori de cate ori este nevoie cu anuntarea in prealabil a chirasului si in prezenta acestuia;
- d) Sa verifice achitarea obligatiilor de plata curente ale chirasului.

Art. 10 Drepturile locatarului:

- a) Sa utilizeze imobilul in exclusivitate pe perioada derularii contractului;
- b) Sa faca imbunatatirile necesare scopului inchirierii fara sa modifice imobilul sau structura de rezistenta a acestuia si doar cu acordul proprietarului;
- c) Sa efectueze lucrarile majore de reparatii ce se impun in cazul in care proprietarul , desi notificat, nu ia de indata masurile necesare pentru remedierea defectiunilor; in cazurile urgente ,locatarul poate incepe de indata lucrarile , instiintarea proprietarului putand fi facuta dupa inceperea reparatiilor;
- d) Locatarul are drept de preferinta la incheierea unui nou contract;insa acest drept nu opereaza in cazul in care chirasul nu si-a executat obligatiile nascute in baza inchirierii anterioare;
- e) Locatarul are drept de preferinta la vanzarea locuintei.



CAPITOLUL VI. PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE :

Art. 11 . In cazul in care niciuna dintre parti nu-si va manifesta vointa cu privire la incetarea contractului pana la data incheierii perioadei contractuale ,contractul de inchiriere ajuns la termen se prelungeste succesiv,pe perioade de cate un an, in urmatoarele conditii:

- a) Titularul contractului de inchiriere ,sotul/sotia acestuia si/sau alte persoane aflate in intretinerea acestuia au obligatia sa faca dovada ca nu au dobandit o locuinta in proprietate si /sau cu chirie,proprietate de stat ,proprietate a unitatii administrativ-teritoriale sau a unitatii in care isi desfasoara activitatea , in Orasul Draganesti-Olt; fac exceptie cotele-parti dintr-o locuinta ,dobandite in proprietate,dobandite in proprietate ,in conditiile legii , daca acestea nu depasesc suprafata utila de 37 m2,suprafata utila minimala/persoana,prevazuta de Legea nr. 114/1996 rep. ,cu modificarile si completarile ulterioare;
- b) Titularul contractului de inchiriere ,sotul/sotia acestuia si /sau alte persoane aflate in intretinerea acestuia au obligatia sa faca dovada indeplinirii obligatiilor prevazute la art. 8 din prezentul contract.

Art. 12.Documentele justificative care insotesc cererea de prelungire a duratei contractului de inchiriere ,sunt urmatoarele:

- a) Certificat fiscal eliberat de Primaria Orasului Draganesti-Olt-Serviciul ITL ;
- b) Adeverinta eliberata de Asociatia de locatari(daca este cazul)sau compartimentul din cadrul Primariei care urmareste plata utilitatilor ;
- c) Declaratie notariala din care sa rezulte ca titularul contractului de inchiriere, sotul/sotia acestuia si/sau alte persoane aflate in intretinerea acestuia nu au dobandit o locuinta in proprietate si/sau cu chirie,proprietate de stat ,proprietate a unitatii administrativ-teritoriale sau a unitatii in care isi desfasoara activitatea,in Orasul Draganesti-Olt,cu exceptia dobandirii in proprietate a unor cote parti dintr-o locuinta daca acestea nu depasesc suprafata utila de 37 mp.

Art. 13. La prelungirea contractului de inchiriere ,se poate realiza un schimb de locuinte,in conditiile art. 8 din Legea nr.152/1998,rep. ,cu modificarile si completarile ulterioare ,cu asigurarea exigentelor minimale prevazute in Legea nr. 114/1996 rep.,cu modificarile si completarile ulterioare ,in baza unui acord/conventii intre chiriasi ,potrivit legii,pentru locuintele aflate in exploatare.

Art.14. La prelungirea contractului de inchiriere ,Consiliul local al Orasului Draganesti-Olt,poate dispune ,cu respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996,rep. cu modificarile si completarile ulterioare ,schimbarea locuintei atribuite unui chiras cu o alta locuinta vacanta de aceeasi categorie,in urmatoarele situatii:

- a) Se constata ca titularului contractului de inchiriere i s-a modificat starea civila si/sau numarul persoanelor aflate in intretinere;
- b) La repartitie nu s-au putut asigura suprafetele minimale in raport cu numarul de persoane;

c) Si-a schimbat locul unde isi desfasoara activitatea intr-o alta unitate administrativ-teritoriala ; in acest caz in care se solicita schimbarea locuintei dintr-o unitate administrativ-teritoriala cu o alta locuinta vacanta de aceeași categorie situata in alta unitate administrativ-teritoriala,este necesar acordul ambelor autoritati ale administratiei publice care detin locuintele in administrare.

Art.15 Schimbul de locuinte prevazut la art. 13 si schimbarea locuintei prevazuta la art. 14 se pot realiza numai in cazul imobilelor aflate in exploatare si din aceeași categorie de locuinte construite de Agentia Nationala pentru Locuinte,fiind exceptate locuintele noi,inclusiv in cazul imobilelor situate in unitati administrativ-teritoriale diferite.

Art. 16. Daca ,dupa implinirea termenului,locatarul continua sa detina bunul si sa isi indeplineasca obligatiile fara vreo impotrivire din partea locatorului,se considera incheiata o noua locatiune ,in conditiile celei vechi,dar nu mai mult de 1 an de la data expirarii contractului.

Art. 17. In cazul in care partile nu convin asupra prelungirii contractului de inchiriere, contractul inceteaza de drept la expirarea termenului convenit de parti , fara a fi necesara o instiintare prealabila.

CAPITOLUL VII. REZILIEREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Art. 18. Prezentul contract poate fi reziliat inainte de termenul pentru care s-a incheiat,astfel:

1. la cererea locatarului ,cu conditia notificarii prealabile intr-un termen de minim 30 de zile;
2. la cererea locatorului atunci cand:
 - a) locatarul nu a achitat chiria cel putin 3 luni ;
 - b) locatarul nu a achitat cota de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari/locatari pe o perioada de cel putin 3 luni;
 - c)locatarul a pricinuit insemnate stricaciuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor ,precum si oricaror alte bunuri aferente lor,sau daca instraineaza fara drept parti ale acestora;
 - d) locatarul are un comportament care face imposibila convietuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
 - e) titularul contractului de inchiriere ,sotul/sotia acestuia si /sau alte persoane aflate in intretinerea acestuia au dobandit o locuinta in proprietate si/sau cu chirie,proprietate de stat ,proprietate a unitatii administrativ-teritoriale sau a unitatii in care isi desfasoara activitatea in Orasul Draganesti-Olt,cu exceptia dobandirii in proprietate a unor cote parti dintr-o locuinta ,daca acestea nu depasesc suprafata utila de 37 mp.
 - f)schimba destinatia spatiului inchiriat ,cu plata eventualelor daune aduse locuintei si cladirii;
 - g) locatarul nu a respectat clauzele contractuale.

Art. 19 . Pentru neexecutarea culpabila a obligatiilor prevazute la art. 8,locatorul este indreptatit sa se adreseze instantei de judecata in vederea rezilierii prezentului contract de inchiriere.

Art. 20 (1) Evacuarea locatarului se face in baza unei hotarari judecatoresti irevocabile si locatarul este obligat la plata chiriei prevazute in contract si a cotei de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari/locatari pana la data executarii efective a hotararii de evacuare.

(2) Hotararea judecatoreasca de evacuare precum si incetarea , din orice cauza,a contractului de inchiriere,sunt de drept opozabile si se executa impotriva tuturor persoanelor care locuiesc,cu titlu sau fara titlu,impreuna cu chiriasul.

CAPITOLUL VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Art. 21 .Prezentul contract poate inceta in urmatoarele situatii:

- a) Prin acordul ambelor parti;
- b) La expirarea termenului pentru care a fost incheiat ,fara a fi necesara o instiintare prealabila,cu exceptiile prevazute de prezentul contract;
- c) Prin denuntarea unilaterală de catre locatar,la orice moment ,prin notificare scrisa cu cel putin 60 de zile anterior datei dorite pentru incetare:



- d) Prin reziliere, pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor ce decurg din prezentul contract sau savarsirea de către chirias a unor fapte culpabile;
- e) Decesul sau parasirea locuinței de către chirias;
- f) Ca urmare a desființării dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat.

CAPITOLUL IX. *TRANSFERUL FOLOSINTEI LOCUINTEI.*

Art. 22. În caz de deces sau parasire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, sotul/sotia acestuia, preia drepturile și obligațiile titularului de contract dacă a fost menționat/a în contract și dacă a locuit împreună cu chiriasul.

Art. 23. Se consideră parasire definitivă a locuinței absentă continuă pentru o perioadă mai mare de 30 zile care nu a fost notificată locatorului de către persoana în cauză, cu excepția detasării/transferării în interes de serviciu, efectuării de intervenții/tratamente medicale de specialitate sau studii de specialitate la instituții de învățământ situate în alte localități din țară sau străinătate etc.

Art. 24(1) Dacă persoana prevăzută la art. 22 nu se subroga 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) Descendenții (copii, nepoti, etc.) și ascendenții (părinți, bunici, etc.) pot fi înscrși motivat în contractul de închiriere, la solicitarea expresă a titularului contractului numai cu condiția îndeplinirii de către aceștia a criteriilor restrictive prevăzute de lege (nedetinerrea unei locuințe în proprietate, neînstrăinarea unei locuințe).

(3) În cazul minorilor și a celor lipsiți de discernământ care nu au reprezentant legal, instanța de tutelă va dispune asistarea la încheierea, modificarea sau încetarea contractului de închiriere, după caz.

(4) Persoanele prevăzute la alin. 1 care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul chiriasului decedat / care a parasit locuința. În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriasului / parasirii locuinței, desemnarea se face de către locator.

Art. 25 (1) Dacă în termen de 30 de zile de la data la care au avut cunoștința de decesul survenit sau de la parasirea domiciliului, persoanele prevăzute la art. 22 și art. 24 nu declară că doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit art. 22 și art. 24, contractul de închiriere încetează în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului titularului contractului sau de la data parasirii domiciliului de către acesta.

Art. 26. În caz de divorț, dacă soții nu și-au dat consimțământul privind preluarea contractului de închiriere, continuarea locațiunii se va face cu sotul caruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

CAPITOLUL X. *FORTA MAJORA*

Art. 27. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/si executarea obligației respective a fost cauzată de forța majoră așa cum este definită de lege.

Art. 28. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile de la producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

Art. 29. 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 XI. CLAUZE FINALE

Art. 30 . Este interzisa subinchirierea totala sau partiala a locuintei ce face obiectul prezentului contract, incheierea unui inscris privind transmiterea folosintei locuintei sub sanctiunea rezilierii de drept a contractului de inchiriere. Este interzisa cesiunea contractului de inchiriere a locuintei ce face obiectul prezentului contract, sub sanctiunea rezilierii de drept a contractului de inchiriere.

Art. 31 Este interzisa ocuparea sub orice pretext a spatiilor cu destinatia de adapost antiaerian din subsolul blocului, sub sanctiunea rezilierii de drept a contractului de inchiriere.

Art. 32. (1) In acceptiunea partilor contractante , orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa /sediul prevazut in partea introductiva a prezentului contract.

(2) In cazul in care notificarea se face prin posta, ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata , cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

Art. 33 . In cazul in care eventualele neintelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea , executarea sau incetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabila, partile au convenit sa se adreseze instantelor judecatoresti competente.

Art. 34 . Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

Art. 35 . Dispozitiile prezentului contract se completeaza cu prevederile Codului Civil si reglementarile legale in vigoare referitoare la inchiriere.

Art. 36 . Prezentul contract, reprezinta vointa partilor.

Art. 37. Prezentul contract s-a incheiat astazi _____ in 3 exemplare , cate un exemplar pentru fiecare parte, iar un exemplar pentru Directia economica din cadrul Primariei Orasului Draganesti-Olt



CHIRIAS,

U.A.T ORAS DRAGANESTI-OLT

PRIMAR,

ING. PANTELIE ROTARU

DIRECTOR EXECUTIV,

EC. EUGENIA STOENICA

**SEF-SERVICIU
ITL.EXECUTARI SILITE**

JR. CORINA PRUNA

COMP. JURIDIC,

CONS. JURIDIC NITU ALINA