



## ROMÂNIA MUNICIPIUL MARGHITA

415300 - Marghita, Bihor,  
Calea Republicii, nr.1,  
Cod fiscal 4348947

telefon : +40359409977  
+40259362001  
fax: +40359409982

e-mail: [primaria@marghita.ro](mailto:primaria@marghita.ro)  
[www.marghita.ro](http://www.marghita.ro)

---

---

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

### CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE PENTRU CLĂDIRILE CU DESTINAȚIE DE LOCUINȚĂ din Fondul de locuințe construite în baza Legii nr. 152/ 1998 privind înființarea ANL administrate de Primăria municipiului Marghita.

#### CAP.I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

##### Art.1 - Între:

- **Municipiul Marghita**, cu sediul în Marghita, str. Calea Republicii, nr.1, titular al dreptului de administrare privind fondul de locuințe construite prin A.N.L. reprezentat de primar Pocsaly Zoltan și secretar jr. Demeter Cornelia , în calitate de locator  
și

- \_\_\_\_\_, cu domiciliul în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_, bl. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, jud. Bihor, legitimat cu buletin/carte de identitate seria \_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, eliberat(ă) la data de \_\_\_\_\_, având CNP \_\_\_\_\_, în calitate de locatar , în baza Legii nr. 152/1998 , republicată și actualizările ulterioare, H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, H.G. 251/2016, Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. 1275/2000, Noul Cod Civil și a cererii nr. \_\_\_\_\_ a intervenit prezentul **contract de închiriere**.

#### CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art.2** Primul, în calitate de locator (denumit mai jos administrator), închiriază, iar al doilea , în calitate de locatar, ia cu chirie locuința din **str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap \_\_\_\_, jud. Bihor**, prevăzută în Fișa suprafeței locative ( ANEXA nr. 1) , fișă care face parte integrantă din prezentul contract

**Art.3** Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa conform ANEXEI nr. 1.

**Art.4** Locuința descrisă la art. 2 se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire (ANEXA nr. 2) încheiat între părți, care face parte integrantă din prezentul contract.

#### CAP. III. TERMENUL CONTRACTULUI

**Art.5** Termenul de închiriere este de \_\_\_\_ ani, cu începere de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_ .

#### **CAP.IV. PLATA CHIRIEI, TERMENUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ.**

**Art.6** - Chiria lunară, la data încheierii prezentului contract, este stabilită în Anexa 3, este de \_\_\_\_ lei din care suma de \_\_\_\_ lei, reprezentând recuperarea investiției (amortizarea) calculată în funcție de durata normată de funcționare, se virează de către U.A.T. Marghita în termen de 30 de zile de la data plății în contul A.N.L., deschis la Trezoreria Statului, ( orice întârziere atrage plata de penalități de 0,1% /zi din suma datorată, conform prevederilor legale în vigoare)

**Art.7** - Plata chiriei se va face prin numerar la caseria Primăriei Municipiului Marghita sau în contul RO 81TREZ08221300205XXXXX deschis la Trezoreria Marghita.

**Art.8** - Chiriașul va achita plata locațiunii spațiului supus închirierii până cel târziu în data de 20 a lunii în curs pentru luna precedentă.

**Art.9 (1)** 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. Pentru aceste penalități chiriașul nu poate face refuz de plată. Quantumul penalizării se va modifica în cazul în care vor apărea modificări legislative în acest sens.

**(2)** Quantumul chiriei se stabilește anual , pentru anul următor, în prima zi lucrătoare a lunii octombrie în baza valorii de înlocuire stabilită prin Ordin al Ministrului dezvoltării regionale și Administrației Publice și cursul valutar comunicat de Banca Națională a României în data de 30 septembrie a anului în curs.

**(3)** În acest sens, chiriașul are obligația ca până la sfârșitul lunii octombrie a fiecărui an, să se prezinte la sediul Primăriei Marghita, Compartimentul spațiu locativ cu documentele justificative privind venitul brut realizat pe familie la nivelul lunii septembrie.

**(4)** Chirie se va modifica , ori de câte ori , prin acte normative se prevede acest lucru. Modificarea quantumului chiriei este unilaterală și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează.

**Art. 10** - Întârzierea începe să curgă de la ora zero a zilei de 21 a lunii în curs și cuprinde inclusiv ziua în care s-a efectuat plata.

**Art.11** Chiriașul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului, în termen de 30 de zile, orice modificare , de natură să determine mărimea chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului. Chiriașul va plăti chiria recalculată cu începere din luna următoare aceleia în care s-a produs modificarea.

**Art.12** Chiria prevăzută în contract se va recalcula ori de câte ori este rezultatul unei erori. Dacă eroarea provine din, orice alte cauze neimputabile chiriașului, iar acesta a plătit o chirie mai mică decât cea legală, el va fi obligat să plătească în rate lunare numai diferența datorată, fără majorări, iar dacă acesta a plătit o chirie mai mare decât cea legală i se va restitui diferența. Rata lunară va fi stabilită de comun acord între părți.

**Art.13** Când cauzele care au dus la stabilirea unei chirii mai mari decât cea legală sunt imputabile chiriașului, acesta va fi obligat să plătească întreaga diferență pe trecut, cu majorările prevăzute de normele legale în vigoare.

## **CAP.V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI**

### **Art.14 Proprietarul se obligă :**

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință ;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare bună de siguranță , exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței ;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare, curți), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri);
- să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii ( hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice);
- cu cel puțin 30 de zile înainte de data încetării contractului de închiriere administratorul poate face cunoscut chiriașului, în scris, că nu are intenția să prelungească contractul de închiriere în aceleași condiții, comunicându-i și eventualele modificări ale clauzelor acestuia ;
- administratorul locuinței poate verifica în prezența chiriașului modul în care acesta respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și întreținerea locuinței;

### **Art.15 Chiriașul se obligă :**

- să efectueze lucrările de întreținere, reparațiile sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații ce rezultă din folosința exclusivă a imobilului ;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii ; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente ;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere ;
- să comunice în termen de 30 de zile administratorului orice modificare produsă în familie ( stare civilă, număr de persoane aflate în întreținere), sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- să comunice administratorului orice modificare intervenită ulterior în schimbarea locului de muncă, în termen de 15 zile de la schimbare ;
- să predea la mutarea din locuință, administratorului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței ;

- să achite lunar obligațiile ce-i revin pentru : chirie, apă, canal, energie termică, telefon, curent electric, alte cheltuieli în condițiile legii ;
- titularul de contract nu poate prelua în spațiu sub nici un motiv alte persoane decât cele definite ca familie – potrivit legii. În caz contrar se consideră că nu are trebuință de spațiul locativ respectiv și se redistribuie locuința prin rezilierea contractului de în chiriere din inițiativa unilaterală a administratorului în urma unui preaviz de 10 zile. Rezilierea contractului de închiriere se va face de plin drept, fără vreo somație prealabilă și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu de grad IV);
- chiriașul nu poate, modifica sau îmbunătăți locuința deținută numai cu acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de administrator;
- chiriașul este obligat să părăsească locuința în termen de 10 de zile de la expirarea termenului contractual, dacă acesta nu s-a reînnoit. Chiriașul este obligat să plătească întreaga chirie, precum și toate cheltuielile pentru servicii și întreținere aferente perioadei în care a ocupat efectiv locuința ;
- la plata chiriei, a cheltuielilor pentru servicii și întreținere și a majorărilor de întârziere aferente acestora până la data evacuării sau părăsirii locuinței;
- poate face schimb de locuință cu un alt titular de contract de închiriere numai cu acordul administratorului și în condițiile prevăzute de lege.

## **CAP. VI REÎNNOIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

**Art. 16 (1)** La expirarea termenului de închiriere, chiriașul are dreptul la reînnoirea contractului pentru perioade succesive de câte 1 (unu) an .

**(2)** În cazul în care , după îndeplinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, contractul se consideră prelungit prin tacită relocațiune.

**Art. 17** Proprietarul poate refuza reînnoirea contractului de închiriere pentru următoarele motive:

- a) chiriașul sau unul din membrii familiei au dobândit o locuință ori au înstrăinat o locuință dobândită pe timpul duratei contractului de închiriere;
- b) chiriașul a subînchiriat locuința;
- c) chiriașul a schimbat total sau parțial destinația ori structura interioară a locuinței fără consimțământul scris al administratorului și fără aprobările legale;
- d) chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor aferente acestora ori care a înstrăinat fără drept părți din acestea;
- e) chiriașul are un comportament ce face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței.
- f) dacă se dovedește că locatarul dă dovadă de rea credință, neexecutându-ți obligația de plată a chiriei sau a cheltuielilor de întreținere, existând sume restante față de locator sau Asociația de locatari.

## **CAP.VII. REZILIEREA CONTRACTULUI**

**Art. 18** Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face astfel :

- a) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;
- b) la cererea administratorului de plin drept, atunci când :
- chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv ;
  - chiriașul a produs însemnate și repetate deteriorări locuinței, clădirii în care se află situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora ;
  - chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței ;
  - chiriașul nu acceptă modificarea chiriei , după o prealabilă înștiințare din partea administratorului, înainte de termenul scadent de plată
  - chiriașul nu a efectuat lucrările de întreținere, reparații și igienizare care cad în sarcina acestuia potrivit art. 15 din prezentul contract;
  - chiriașul nu comunică administratorului, în termenul stabilit la art. 15 schimbarea locului de muncă și alte modificări în componența familiei;
  - titularul de contract și / sau alt membru al familiei dobândește în proprietate un spațiu locativ.
  - titularul de contract și soția / soțul acestuia desfășoară activitatea profesională în altă localitate decât mun. Marghita.
  - chiriașul nu a respectat clauzele contractuale
  - chiriașul a subînchiriat locuința;
- c) la cererea asociației de proprietari ( locatari) atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-I revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni.

**Art.19** Rezilierea contractului de închiriere înainte de termen și evacuarea chiriașului operează de plin drept, fără vreo somație prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul nu a achitat chiria și cheltuielile de întreținere timp de 3 luni consecutiv (pact comisoriu de grad IV) . În privința rezilierii contractului de închiriere înainte de termen și a evacuării chiriașului pentru neplata datoriilor restante, prezentul contract constituie titlu executoriu.

**Art.20 (1)** Contractul încetează în termen de 15 de zile de la data părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele înscrise în Fișa locativă nu au solicitat locuința în acest termen. În cazul minorilor și a celor lipsiți de discernământ, care nu au reprezentant legal, instanța tutelară va dispune asistarea la încheierea, modificarea sau încetarea contractului de închiriere , după caz.

**(2)** În caz de divorț, dacă soții nu au convenit altfel, continuarea locațiunii se va face cu soțul/ soția căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

**(3)** În cazul decesului titularului, persoanele înscrise în Fișa locativă au obligația de plată a datoriilor acumulate de titular (chirie restantă, cheltuieli de întreținere).

**Art.21** 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.

**Art.22** În cazul cumpărării locuinței de către chiriaș, contractul încetează la data semnării și autentificării contractului de vânzare cumpărare.

**Art.23** Contractul încetează în cazuri de forță majoră.

**Art.24** Contractul încetează deplin drept, fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care există o hotărâre definitivă și irevocabilă prin care se constată că titularul contractului de închiriere a obținut această locuință cu încălcarea legislației în vigoare. În acest caz, chiriașul se obligă să predea locuința în termen de 5 de zile de la data învestirii cu formulă definitivă și executorie.

## **CAP. VIII. ALTE CLAUZE**

**Art.25** În cazul decesului titularului de contract, închirierea continuă, contractul de închiriere transferându-se, la cerere, după caz :

- în beneficiul soțului sau al soției, dacă este menționat în contract și dacă a locuit efectiv împreună cu titularul ;
- în beneficiul ascendenților sau descendenților, dacă aceștia erau menționați în contract și dacă au locuit efectiv împreună cu titularul ;
- în beneficiul altor persoane, dacă acestea erau menționate în contract și dacă au locuit efectiv împreună cu titularul cel puțin 1 an.

**Art.26** Lucrările de reparații și întreținere care cad în sarcina proprietarului se efectuează numai la solicitarea scrisă a chiriașului și în limita fondurilor disponibile existente în acest sens.

Prezentul contract s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR  
MUNICIPUL MARGHITA

CHIRIAȘ

PRIMAR  
POCSALY ZOLTAN LADISLAU

SECRETAR  
Jr. DEMETER CORNELIA

Vizat  
CONTROL PREVENTIV FINANCIAR

VIZAT  
Jr. CURTEAN RODICA

Anexa nr.1 parte integranta din  
contractul de inchiriere

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

## FIȘA SUPRAFETELOR LOCATIVE ÎNCHIRIATE

Municipiul Marghita, Județul Bihor, strada \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, blocul \_\_\_\_\_, situata la nivelul(etajul) a) \_\_\_\_\_ apartamentul \_\_\_\_\_ incalzirea b) \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ apa curenta c) \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ canalizare d) \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ instalație electrica e) \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ construite din materiale inferioare f) \_\_\_\_\_ nu \_\_\_\_\_.

### A Date privind locuința închiriată

Nr. crt	Denumirea încăperii g)	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
1			Da	
2			Da	
3			Da	
4			Da	
5			Da	
6			Da	
7			Da	
8				Da

### Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu aceasta h)

Nr. crt.	Numele și Prenumele	Calitatea pe care o are membru de familie în raport cu titularul contractului de închiriere i)	Anul nașterii	Unitatea unde lucrează Adresa unității	Retribuția Tarifară lunară pensie sau venituri.

## PROPRIETAR

## CHIRIAȘ

- a) Subsol , etaj,mansardă, alte niveluri.
- b) Centrală, sobe de gaze, alte venituri
- c) În locuință, în clădire, în curte, în stradă
- d) idem
- e) Da sau nu

- f) Da sau nu
- g) cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, vestibul, cameră, WC, debar , antreu, tindăculoar, vboxă, magazie, șură, șopron, etc
- h) se competează cu membrii de familie considerați ca atare otrivit art.15 din Legea nr. 5/1973
- g) Soț, soție, fiu, fiică, precum și părinții soților întreținuți de aceștia (tată, mamă, soacră, socru.)

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

**PROCES – VERBAL**  
de predare-primire a „*Locuinței construite prin A.N.L.*”

situata în str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, municipiul Marghita, judetul Bihor.

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ încheie prezentul proces - verbal între **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MARGHITA** prin prezentul său legal, **primar** \_\_\_\_\_ care predă și \_\_\_\_\_ în calitate de chiriaș, care primește în folosință, locuința având încăperile de locuit, dependințele, curtea și grădina în folosință exclusivă și comună, așa cum sunt specificate în fișa suprafeței locative închiriate.

11. Inventarul și starea în care se predă și se primește spațiul sunt următoarele:

a)- pereții, dușumelele și tavanele ( tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchete, etc.)

-

b)- ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile, etc.)

-

c)- instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, aplice, tablourile electrice, globurile, candelabrele)

-

d)- instalația de încălzire (radiatoare, convectoare, sobe, centrală termică proprie, etc.)

-

e)- instalație sanitară (cazan, baie, cadă, dușuri, vase, scaune și capace WC, bideuri, chiuvete, lavoar, spălătoare, robinete, etc.)

-

111. Acest proces – verbal s-a încheiat astăzi \_\_\_\_\_, în doua exemplare din care unul a fost predat chiriașului.

**AM PREDAT**

*Proprietar* \_\_\_\_\_

**AM PRIMIT**

*Chiriaș* \_\_\_\_\_



Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Valoarea de înlocuire pe metru pătrat ( V.I.)= **1691,29 lei**, conf. Ordin ministru, nr. 373/2015 (1 euro = 4,4167 lei la data de 30.09.2015)

Coeficient determinat de rangul localității( pentru rangul II)= **0,90**, conf. Legii 351/2001

Venitul brut/ membru de familie= \_\_\_\_\_ lei ( coeficient –C= \_\_\_\_\_), conf. Legii 152/1998

Salariul minim brut pe țară= \_\_\_\_\_ lei, conf. Hot. nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**FIȘA DE CALCUL**  
*pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținute  
de chiriașul \_\_\_\_\_*

*Str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, Marghita*

Nr. camere	Suprafața utilă-mp	Aria construită desfășurată - mp ( Acd)	Valoare înlocuire construcție /mp- Lei-	Recuperarea investiției (amortizare) -lei-	Cheltuieli de întreținere curentă , reparații curente- lei	Cheltuieli reparații capitale -lei	Cheltuieli de administrare - lei	Cotă autorități publice -lei	Chirie netă anuală - lei	Chiria lunară - lei	Valoare chirie după ponderare localitate- lei	Valoare chirie după ponderare venituri- lei
0	1	2=1x1,4	3= 2x V.I.	4= 3: 60ani	5=3x0,40%	6=3x0,51%	7=3x0,20%	8=3x0%	9=4+5+6+7+8	10=9:12	11=10x0,90	12= 11xC
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	<b>lei</b>

PROPRIETAR

CHIRIAȘ