

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**H O T Ă R Ă R E**

**privind stabilirea duratei unor contracte de închiriere pentru suprafețele locative cu destinația de locuințe, ce aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu, precum și celor aflate în administrarea Consiliul Local al Municipiului Giurgiu**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
întrunit în ședință ordinară,**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.60.594/10.12.2019;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu – Compartimentul Fond Locativ, înregistrat la nr.60.930/11.12.2019;
- adresa Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.59.378/04.12.2019
- adresa Consiliului Județean Giurgiu, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.58.908/03.12.2019;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.866, art.1179, art.1777, art.1810 și art.1835 din Noul Cod Civil, ale art.75, art.129, alin.(2) lit.„d” și alin.(7), lit.„q”, art.297, alin.(2) din Oronanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, ale Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, ale Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Guvernului nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului și ale Hotărârii Guvernului nr.310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe, aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.

În temeiul art.139, alin.(3) lit.„g” și art.196, alin.(1), lit.„a” din Oronanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Constată intervenită tacită relocațiune pentru contractele de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe, ce aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu, precum și pentru locuințele aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

**Art.2.** Aprobă ca durata contractelor de închiriere menționate la art.1 să fie de 5 ani, de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

**Art.3.** Se aprobă modelul de contract de închiriere, conform anexei 1.

**Art.4.** Se aprobă lista cu documentele necesare, care stau la baza întocmirii contractului de închiriere, prevăzută în anexa 2.

**Art.5.** Cuantumul chiriei va fi stabilit potrivit prevederilor legale aflate în vigoare, conform actelor depuse la dosar de către titularul de contract.

**Art.6.** Încheierea noilor contracte de închiriere se va realiza, numai în condițiile în care chiriașii nu au debite aferente chiriei, la data întocmirii contractului de închiriere.

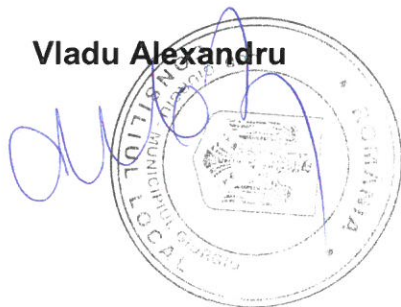
**Art.7.** Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu pentru semnarea noilor contracte ce urmează a fi încheiate, ca urmare a operării tacitei relocațiuni.

**Art.8.** Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.9.** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu – Compartimentul Fond Locativ și Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Vladu Alexandru**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,**

**Băiceanu Liliana**

Giurgiu, 19 decembrie 2019

Nr. 546

Adoptată cu un număr de 19 voturi pentru, din totalul de 19 consilieri prezenți

**REFERAT DE APROBARE**

Contractele de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuințe ce aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu, precum și cele aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, au fost prelungite conform OUG nr.43/2014 pe o perioadă de 5 ani, cu începere de la data intrării în vigoare a actului normativ anterior amintit, respectiv de la data de 27.06.2014, până la data de 26.06.2019.

Continuitatea contractelor de închiriere, având perioade succesive de 5 ani, pentru acest tip de locuințe a fost asigurată în baza unor reglementări în care era stipulată durata de valabilitate a acestora, respectiv în baza OUG nr.8/11.03.2004, OUG nr.44/13.05.2009, OUG nr.43/27.06.2014.

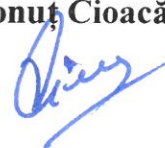
În urma demersurilor inițiate de instituția noastră cu privire la modalitatea de prelungire a duratei unor contracte de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe, Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației a transmis prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.59378/04.12.2019, precum și prin circulara comunicată prin Consiliul Județean Giurgiu, că a considerat că nu este necesar și oportun să inițieze un act normativ, la nivel primar, pentru prelungirea acestor contracte de închiriere, fiecare unitate administrativ-teritorială, în virtutea principiului constituțional al descentralizării și autonomiei locale, putând decide în acest sens.

Drept pentru care, având în vedere faptul că neadoptarea de urgență a unor măsuri de ordin legislativ ar putea avea consecințe grave asupra nevoilor locative ale chiriașilor care ocupă locuințe sociale, din fondul locativ de stat sau case naționalizate din Municipiul Giurgiu, inițiez un proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

**“Hotărâre privind stabilirea duratei unor contracte de închiriere pentru suprafețele locative cu destinația de locuințe, ce aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu, precum și celor aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu”**

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Fond Locativ, va întocmi raportul de specialitate și va redacta proiectul de hotărâre, pe care îl va susține în fața comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină, comisiei buget-finanțe administrarea domeniului public și privat și în fața Consiliului Local pentru aprobare.

  
**PRIMAR**  
**NICOLAE BARBU**



## RAPORT DE SPECIALITATE

### I. TEMEIUL DE FAPT:

Potrivit Referatului de aprobare nr.60594/10.12.2019, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la durata unor contracte de închiriere pentru suprafețele cu destinație de locuințe, ce aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu, precum și celor aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului local al Municipiului Giurgiu.

### II. TEMEIUL DE DREPT:

În temeiul art.139, alin.(3) lit.g) și art.196, alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Direcția Patrimoniu- Compartimentul Fond Locativ, în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

### III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, stabilirea duratei unor contracte de închiriere pentru suprafețele locative cu destinația de locuințe, ce aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu, precum și pentru locuințele aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

Actualii beneficiari de contracte de închiriere care au fost în derulare și a căror valabilitate a încetat la data de 26.06.2019, conform O.U.G. nr.43/27.06.2014, nu a mai fost prelungită din cauza faptului că nu a fost emis un act normativ care să reglementeze această situație.

Continuitatea contractelor de închiriere, având perioade succesive de 5 ani, pentru locuințele din fondul locativ de stat (fondul vechi de locuințe construite până în anul 1989), casele naționalizate, precum și pentru locuințele sociale, a fost asigurată în baza unor reglementări în care era stipulată durata de valabilitate a acestora, respectiv în baza O.U.G. nr.8/11.03.2004, O.U.G. nr.44/13.05.2009, O.U.G. nr.43/27.06.2014.

În urma demersurilor inițiate de instituția noastră, cu privire la modalitatea de prelungire a duratei unor contracte de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe, Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației a transmis prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.59378/04.12.2019, precum și prin circulara

comunicată prin Consiliul Județean Giurgiu, că a considerat că nu este necesar și oportun să inițieze un act normativ, la nivel primar, pentru prelungirea acestor contracte de închiriere, fiecare unitate administrativ-teritorială, în virtutea principiului constituțional al descentralizării și autonomiei locale, putând decide în acest sens.

Întrucât neadoptarea de urgență a unor măsuri de ordin legislativ ar putea avea consecințe grave asupra nevoilor locative ale chiriașilor care ocupă locuințe sociale, din fondul locativ de stat sau case naționalizate din Municipiul Giurgiu, considerăm că este imperios necesar a se proceda la prelungirea contractelor de închiriere pentru locuințele anterior menționate, pe o perioadă de 5 ani.

Totodată, se propune spre aprobare draftul pentru contractul de închiriere ce urmează a fi încheiat între Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Giurgiu și titularul de contract, precum și lista cu documentele necesare ce stau la baza întocmirii noului contract.

Se menționează, astfel, că în urma documentelor depuse, se stabilește a se perfecta contracte de închiriere pe o perioadă de 5 ani, decât chiriașilor care nu figurează cu debite aferente chiriei.

Modul de calcul al chiriei va fi stabilit în funcție de actele doveditoare cu venitul net lunar pe familie, precum și în conformitate cu prevederile legale aflate în vigoare.

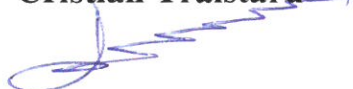
#### **IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:**

Referatul de aprobare are ca temei special de drept prevederile art.75, art.129 alin.(2) lit. d) și alin. (7) lit.q), art.297 alin.(2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, art.866, art.1179, art.1777, art.1810, art.1835 din Noul Cod Civil, O.U.G. nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, Legea locuinței nr.114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr.310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe, aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ- teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome, Legea nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului;

#### **V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:**

Proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică și legale astfel că poate fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului local al Municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**Cristian Trăistaru**



**ÎNTOCMIT,**  
**Crenguța Giba**





CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București, nr. 49 - 51,  
tel: 004 0246.211.627; 215.631  
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 080044  
fax: 004 0246.215.405  
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro



**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
**pentru suprafețele locative cu destinație de locuință**  
**socială/din fondul locativ de stat/casă naționalizată**  
**NR. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_**

**CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**Art. 1. Prezentul contract de închiriere se încheie între:**

A. MUNICIPIUL GIURGIU, reprezentat legal prin PRIMAR NICOLAE BARBU, cu sediul în Bld. București, nr. 49-51, în calitate de proprietar și administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului public și privat al Unității Administrativ-Teritoriale Giurgiu, pe de o parte și

B. \_\_\_\_\_, legitimat cu CI seria \_\_\_\_ număr \_\_\_\_\_ eliberată de \_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_ în calitate de chiriaș, pe de altă parte;

În temeiul **Legii nr.114 din 11 octombrie 1996** – Legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a **H.G. nr. 1275/2000** privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, a **O.U.G. nr.40/1999** privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinație de locuință, a **H.G. nr. 310/2007** pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe, aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome, a **Legii nr.112/1995** pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, a **Legii nr.287/2009** privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a **Legii nr.71/2011** pentru punerea în executare a **Legii nr.287/2009** privind Codul Civil, Titlul IX Capitolul V **art. 1777 – 1835 Noul Cod Civil, art.75, art.129 alin. (2) lit. d) și alin. (7) lit. q), art.297 alin. (2) din O.U.G. nr.57/2019** privind Codul Administrativ, precum și a H.C.L.M. nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

A intervenit prezentul contract de închiriere, cu următoarele clauze:

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

## CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI. DURATA CONTRACTULUI

**Art. 2. (1)** Primul în calitate de proprietar al locuințelor din fondul locativ de stat, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș primește în folosință locuința socială/din fondul locativ de stat/casă naționalizată situată administrativ în Municipiul Giurgiu, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, jud. Giurgiu, compusă din \_\_\_\_\_ cameră/e în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, dependințe în suprafață de \_\_\_\_\_ mp (baie \_\_\_\_\_ mp, bucătărie \_\_\_\_\_ mp, debara \_\_\_\_\_ mp, cămară \_\_\_\_\_ mp, boxă \_\_\_\_\_ mp, hol \_\_\_\_\_ mp, pivniță \_\_\_\_\_ mp, folosite în exclusivitate și \_\_\_\_\_ mp spații folosite în comun.

**(2)** Locuința ce face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de chiriaș și membrii familiei, conform repartiției emisă de Primăria Municipiului Giurgiu, menționați în comunicarea de închiriere, astfel:

| Nr.crt | Numele și prenumele* | Calitatea** | CNP |
|--------|----------------------|-------------|-----|
| 1      |                      |             |     |
| 2      |                      |             |     |
| 3      |                      |             |     |

\*Se trece numele și prenumele titularului și a membrilor familiei

\*\* soț, soție, fiu, fiică, și părinții soților întreținuți de aceștia (tată, mamă, socru, soacră)

**(3)** Locuința descrisă la alin.(1) se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire, încheiat între subsemnații, care face parte integrantă în prezentul contract.

**Art. 3. (1)** Termenul de închiriere este de 5 ani cu începere de la data de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, conform Legii nr.114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare.

**(2)** După expirarea perioadei contractuale prevăzută la alin.(1), contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți, în baza Hotărârii Consiliului Local, la propunerea Compartimentului Fond Locativ în urma solicitării scrise a titularului de contract, însoțită de documentele necesare, care stau la baza întocmirii contractului de închiriere.

## CAPITOLUL III. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

**Art. 4. (1)** Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de ..... lei calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul a chiriei, care este parte integrantă al prezentului contract de închiriere.

**(2)** Chiria se datorează începând cu data de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ și se achită în numerar la casieria **Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.**

**(3)** Chiria stabilită se va achita până cel târziu ultima zi lucrătoare a lunii curente.

**(4)** Chiria poate fi modificată de fiecare dată când este emis un act normativ care să reglementeze cuantumul acesteia.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

(5) La calcularea chiriei se va avea în vedere prevederile Legii nr.114 din 11 octombrie 1996, Republicată la data de 31 decembrie 1997, cu completările și modificările la zi, respectiv:

a) Nivelul chiriei nu va depăși 10% din veniturile net lunare, calculat pe ultimile 12 luni, pe familie.

b) Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice proprietarului, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

c) În cazurile în care venitul net lunar pe familie s-a modificat, autoritatea administrației publice locale va opera modificarea chiriei.

(6) Orice modificare a cunatumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată.

(7) Chiriașul va plăti chiria recalculată cu începere din prima zi a lunii următoare acelei luni în care s-a produs schimbarea, respectiv modificarea.

(8) Chiria prevăzută în contract se va recalcula ori de câte ori este rezultatul unei erori.

(9) Neplata la termen a chiriei stabilită în contract 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.

(10) Neplata chiriei sau a cheltuielilor comune în termen de 30 zile de la scadență, 3 (trei) luni consecutiv, atrage după sine rezilierea contractului și acțiunea în instanța judecătorească a chiriașului.

(11) Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract. În caz de neplată, executarea silită se va face prin Hotărâre Judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, penalizările precum și eventualele cheltuieli de judecată.

#### **CAPITOLUL IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art. 5. (1)** Obligațiile proprietarului:

a) Să predea chiriașului locuința în stare normală de utilizare, dotată cu echipamentele menționate în procesul verbal de predare - primire în stare bună de funcționare;

b) Să mențină locuința în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii;

c) Să asigure folosința locuinței închiriate pe toată durata contractului, garantând pe chiriaș contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului;

d) Proprietarul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care chiriașul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului;

e) Să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioară a clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri); să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații electrice și de gaze, etc.



## Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

### (2) Dreptul de inspecție al proprietarului:

a) Proprietarul locuinței poate verifica în prezența chiriașului modul în care acesta respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și întreținerea locuinței;

b) Proprietarul va inspecta anual starea locuinței și a tuturor bunurilor predate spre administrare chiriașului potrivit procesului verbal de predare-primire, care face parte integrantă din prezentul contract.

c) Proprietarul va notifica cu 15 zile înainte chiriașului asupra datei și orei la care va avea loc inspecția. Cu acordul expres al chiriașului, inspecția va avea loc și în absența acestuia. Inspecția se realizează printr-o comisie numită prin dispoziția primarului. Cu ocazia inspecției comisia înscrie cele constatate în procesul verbal de constatare.

d) În mod excepțional, proprietarul poate organiza și controale inopinate, pentru verificarea identității persoanelor, care sunt cazate în locuință. Inspecția se va efectua de o echipă mixtă de control din care vor face parte: reprezentantul proprietarului și reprezentantul Poliției Locale sau Municipale. Cele constatate cu această ocazie vor fi consemnate într-un proces verbal.

### **Art. 6.** Obligațiile chiriașului:

a) Să folosească spațiul închiriat conform destinației, acesta neavând dreptul de a efectua modificări de spațiu în locuința închiriată;

b) Să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor de construcție și instalații de folosință exclusivă;

c) Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a utilizării necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, dacă persoanele care au produs degradarea nu au fost identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

d) Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței, la părțile de folosință comună și a spațiilor verzi din imediata apropiere a blocului, pe toată durata contractului de închiriere;

e) Să comunice proprietarului în termen de 30 de zile orice modificare produsă în familie (stare civilă, număr de persoane aflate în întreținere), sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

f) Să predea proprietarului la încetarea, din orice cauză a contractului de închiriere, locuința în stare de folosință și curățenie, precum și obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare – primire întocmit la primirea locuinței;

g) Să achite chiria datorată la termenele stabilite în contract;

h) Să achite obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune precum și cele aferente exploatarei utilităților locuinței (apă, canalizare, apă caldă menajeră, curent electric și termoficare);

i) Plata chiriei, a cheltuielilor comune și celor aferente exploatarei utilităților și a majorărilor de întârziere aferente acestora se datorează până la data evacuării sau părăsirii locuinței

j) Chiriașul nu poate, modifica sau îmbunătăți locuința deținută numai cu acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de proprietar;

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

k) Chiriașul se obligă să nu subînchirieze locuința deținută și să nu cedeze folosința locuinței altor persoane, sub sancțiunea rezilierii contractului;

l) Chiriașului îi este interzis să țină animale în locuință sau în jurul clădirii (animale domestice sau de hobby);

m) Să nu schimbe destinația imobilului închiriat;

n) Să ocupe locuința repartizată în maxim 30 de zile de la data încheierii contractului;

o) Chiriașul împreună cu membrii familiei menționați în contractul de închiriere se obligă ca în termen de maxim 30 de zile de la data încheierii contractului să îndeplinească demersurile legale pentru stabilirea reședinței/domiciliului la adresa administrativă a imobilului închiriat;

p) Chiriașul are obligația ca în termen de 30 de zile de la data încheierii contractului, să încheie contract individual de prestării servicii cu fiecare furnizor de utilități (curent, gaz, apă, gunoi) din Municipiul Giurgiu și să facă dovada acestora prin prezentarea unei copii a contractului de prestării servicii la Primăria Municipiului Giurgiu, Compartimentul Fond Locativ;

q) Să permită accesul anual al proprietarului în imobil pentru verificarea respectării obligațiilor contractuale în ceea ce privește starea elementelor de construcții și instalații aferente. Accesul se va face în condițiile prevăzute la alin.(2) Art. 5, din prezentul contract.

## CAPITOLUL V. PRELUNGIREA CONTRACTULUI

**Art. 7. (1)** Prezentul contract poate fi prelungit printr-un act adițional, prin acordul expres al părților, exprimat în acest sens până la cel târziu cu 15 zile înainte de expirarea contractului, pe o perioadă de 5 (cinci) ani.

**(2)** Chiriașul care dorește prelungirea contractului va notifica în scris în acest sens proprietarul cel mai devreme cu 60 de zile și cel mai târziu cu 30 de zile înainte de împlinirea termenului la care contractul în vigoare expiră.

**(3)** Proprietarul va refuza prelungirea contractului în cazul în care chiriașul nu a respectat obligațiile asumate prin prezentul contract.

## CAPITOLUL VI. NULITATEA REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

### A. NULITATEA

**Art. 8.** Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

a) obligă chiriașul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;

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

c) impun chiriașilor să facă asigurări de daună;

d) exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;

e) autorizează proprietarul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

## **B. REZILIEREA**

**Art. 9.** Prezentul contract poate fi reziliat înainte de termenul pentru care s-a încheiat, astfel:

1. **La cererea chiriașului**, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile. În această situație cererea va fi însoțită de:

a) adeverință eliberată de furnizorii de utilități din care să rezulte că sunt achitate la zi toate facturile;

b) declarație scrisă din partea chiriașului, că va achita toate facturile la utilități până în momentul încetării contractului de închiriere și/ sau până la predarea locuinței;

2. **De plin drept**, fără intervenția instanței de judecată, din inițiativa proprietarului, prin simpla notificare emisă chiriașului, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, în următoarele situații:

a) chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 (trei) luni consecutive;

b) chiriașul înregistrează restanțe la plata datoriilor de întreținere și utilități publice (curent, gaz, apă, gunoi) ce depășesc 3 (trei) luni;

c) chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fara drept părți ale acestora;

d) chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;

e) schimbă destinația spațiului închiriat cu plata eventualelor daune aduse locuinței și clădirii;

f) ca urmare a cererii Compartimentului Fond Locativ adresată chiriașului, atunci când acesta nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune, pe o perioadă de 3 (trei) luni, proprietarul va notifica chiriașul ca în termen de 10 zile să procedeze la achitarea cheltuielilor de întreținere și utilități publice (curent, gaz, apă, gunoi), în caz contrar intervenind rezilierea de plin drept a prezentului contract;

g) chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

h) titularul contractului de închiriere a dobândit o locuință proprietate personală;

i) în cazul neîndeplinirii obligației chiriașului de a încheia contract individual de prestări servicii cu fiecare furnizor de utilități (curent, gaz, apă, gunoi) din Municipiul Giurgiu, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de închiriere;

j) atunci când interesul public o impune proprietarul poate rezilia, de drept, prezentul contract prin simpla notificare scrisă adresată chiriașului cu 30 zile înainte ca rezilierea să-și producă efectul.

**Art. 10.** În privința rezilierii contractului de închiriere înainte de termen și a evacuării chiriașului pentru neplata datoriilor restante, prezentul contract constituie titlu executoriu.

**Art. 11.** Rezilierea contractului, în oricare dintre ipostazele enumerate la art.8, nu aduce atingere obligațiilor deja scadente la data intervenirii rezilierii, părțile fiind ținute a le îndeplini. În acest sens chiriașul va achita contravaloarea chiriei și a cheltuielilor de întreținere și utilități publice (curent, gaz, apă, gunoi) aferente perioadei în care a ocupat efectiv locuința, fiind ținut a achita cheltuielile necesare remedierii oricăror stricăciuni aduse imobilului pe durata folosinței acestuia.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

**Art. 12.** Prezentul contract poate înceta în următoarele situații:

- a) prin acordul ambelor părți;
- b) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, cu excepțiile prevăzute de prezentul contract;
- c) decesul sau părăsirea locuinței de către chiriaș;
- d) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile.

**Art. 13.** În situația în care chiriașul solicită încetarea contractului de închiriere înainte de expirarea perioadei pentru care a fost încheiat/prelungit, acesta va anexa cererii și adeverințe eliberate de furnizorii de utilități publice (apă, gaz, curent, gunoi) din care să rezulte că sunt achitate la zi toate facturile și nu există datorii, cât și o declarație scrisă că va achita toate facturile la utilități până în momentul încetării contractului de închiriere și/ sau până la predarea locuinței.

**Art. 14.** În toate cazurile în care intervine rezilierea, respectiv încetarea contractului, chiriașului îi revine obligația de a părăsi locuința, obiect al contractului, în termen de 5 zile de la data rezilierii/încetării contractului. Părțile vor întocmi și semna un proces verbal de predare-primire a locuinței.

**Art. 15.** Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute în art. 6, proprietarul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată în vederea evacuării chiriașului.

**Art. 16. (1)** Evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, acesta fiind obligat la plata chiriei prevăzută în contract, precum și a majorărilor de întârziere până la data executării efective a hotărârii de evacuare și la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de evacuare.

**(2)** Hotărârea judecătorească de evacuare, precum și încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu chiriașul.

## CAPTOLUL VII. TRANSFERUL FOLOSINȚEI LOCUINȚEI

**Art. 17.** În caz de deces sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia, preia drepturile și obligațiile titularului de contract, la cerere, dacă a fost menționat/ă în contract și dacă a locuit împreună cu acesta.

**Art. 18. (1)** Dacă persoana prevăzută la art.17 nu se subrogă 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)** Persoanele prevăzute la alin. (1) care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul chiriașului decedat/ care a părăsit locuința.

**Art. 19. (1)** Dacă în termen de 30 de zile de la data la care au avut cunoștință de decesul survenit sau de la părăsirea domiciliului, persoanele prevăzute la art. 17 și la art.18 nu declară că doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit art. 17 și art.18, contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului titularului contractului sau de la data părăsirii domiciliului de către acesta.

**Art. 20.** În caz de divorț, dacă soții nu și-au dat consimțământul privind preluarea contractului de închiriere, continuarea locțiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

## CAPITOLUL VIII. FORȚA MAJORĂ

**Art. 21.** Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/ și de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/și executarea obligației respective a fost cauzată de forță majoră, așa cum este definită de lege.

**Art. 22.** Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 5 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

**Art. 23.** Dacă în termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

## CAPITOLUL IX. CLAUZE FINALE

**Art. 24.** Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței locuinței sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

**Art. 25.** Proprietarul nu se obligă să pună la dispoziția chiriașului o altă locuință la expirarea duratei de închiriere.

**Art. 26.** Proprietarul își rezervă dreptul de a efectua verificări în locuința repartizată, în prezența chiriașului și cu notificarea prealabilă a chiriașului.

**Art. 27.** În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

**Art. 28.** Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

**Art. 29.** Orice modificare a legislației referitoare la locuințele proprietate de stat și la statutul chiriașilor ori la calculul chiriei, va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

**Art. 30.** În cazul în care clauzele din contract vor contraveni unor viitoare reglementări legislative, acestea se vor considera modificate în mod corespunzător sau, după caz, nule de drept.

**Art. 31.** Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Noului Cod Civil și cu reglementările legale aflate în vigoare referitoare la închiriere.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

**Art. 32.** Presentul contract, împreună cu Anexele ce fac parte din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

**Art. 33. (1)** Având în vedere reglementările alin. (2) art.463 din Legea nr. 227/2015, pentru terenurile proprietatea publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, închiriate se stabilește taxa pe teren care reprezintă sarcina fiscală a locatarilor.

**(2)** Pe baza alin. (9) art.466 din Legea nr.227/2015, chiriașul se obligă să depună declarație la organul fiscal local pentru stabilirea taxei teren și să plătească taxa teren până la data de 25 a lunii următoare fiecărei luni din perioada de valabilitate a contractului prin care se transmite dreptul de închiriere.

**Art. 34.** Presentul contract s-a încheiat astăzi, ..... în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

**LOCATOR,  
PRIMAR,**

**LOCATAR,**

**SECRETAR GENERAL,**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR ECONOMIC,**

**DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ,  
DIRECTOR EXECUTIV,**

**DIRECȚIA PATRIMONIU  
DIRECTOR EXECUTIV,**

**COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV,**

**ÎNTOCMIT,**

**PREȘEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ**



**SECRETAR  
GENERAL**

**PROCES-VERBAL  
de predare – primire**

a locuinței din \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_,  
Municipiul **GIURGIU**, Județul **GIURGIU**.

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, titular de contract \_\_\_\_\_, se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire a locuinței având încăperile de locuit, dependințele, curtea și grădina, în folosință exclusivă, așa cum sunt specificate în contractul de închiriere.

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește locuința, sunt următoarele:

- a) – pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, linoleum, tepete, parchet, etc) \_\_\_\_\_,
- b) – ușile, ferestrele (vopistorii, încuietori, druckere, broștele, jaluzele, cremoane, tâmplărie PVC-termopan+feronerie, galerii etc. ) \_\_\_\_\_,
- c) – instalația electrică (prize, întrerupătoare, comutatoare, locurile de lampă, aplice, tablouri electrice, globuri, candelabre etc.) \_\_\_\_\_,
- d) – instalația de încălzire (radiatoare, convertoare, calorifere de fontă, conducte, integrator, sobe, centrală termică proprie etc.) \_\_\_\_\_,
- e) – instalația sanitară (canal, baie, cadă, dușuri, vase, scaune și capace WC, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătării, robinete etc.) \_\_\_\_\_,
- f) – alte neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz și sobe metalice de gătit etc.) \_\_\_\_\_,

3. Acest proces-verbal s-a întocmit astăzi, \_\_\_\_\_ în 2 exemplare, din care unul a fost predat chiriașului.

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**CHIRIAȘ,**

**COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV,**

**ÎNTOCMIT,**

**FIȘĂ DE CALCUL**  
pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută  
de chiriașa \_\_\_\_\_

| Nr.Crt. | Elementele componente pentru calculul chiriei  | Suprafața (mp) | Tarif (lei/mp) | Suma(col.2xcol.3) |
|---------|--|----------------|----------------|-------------------|
| 0       | 1  | 2              | 3              | 4                 |
| 1.      | Suprafața locuibilă plătită cu tariful de bază   |                | 0,84           |                   |
| 2.      | Dependențele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul).  |                | 0,34           |                   |
| 3.      | Alte dependențe ale locuinței : balcon   | -              | -              | -                 |
| 4.      | Alte dependențe ale locuinței : boxă   |                | 0,19           |                   |
| 5.      | Total III (rândurile 1+2+3+4)  |                |                |                   |
| 6.      | Curte și grădină aferentă locuinței închiriate (cotă parte determinantă proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal) | -              | -              | -                 |
| 7.      | Total (rândurile 4+5)  |                |                |                   |
| 8.      | Suma(col.2xcol.3) x Coeficient zonă  |                | 3,5            |                   |
| 9.      |  |                |                |                   |
| 10.     | Total chirie   |                |                |                   |

DIRECTOR EXECUTIV,

Chiriaș,

COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV,

ÎNTOCMIT,





**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**

B-dul București, nr. 49 - 51,  
tel: 004 0246.211.627; 215.631  
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 080044  
fax: 004 0246.215.405  
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro



**DIRECȚIA PATRIMONIU**

**COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV**

**LISTA CU DOCUMENTELE NECESARE**

**ce stau la baza întocmirii contractelor de închiriere pentru suprafețele locative cu destinația de locuințe, ce aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu, precum și celor aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu**

- Copii cărți identitate (pentru toți membrii majori);
- Copie Certificat Căsătorie (dacă este cazul);
- Copii Certificate Naștere copii minori (dacă este cazul);
- Adeverințe cu venitul net pe ultimele 12 luni (pentru toți membrii majori);
- Certificate de încadrare în grad de handicap grav sau accentuat (dacă este cazul);
- Adeverințe de venit eliberate de către ANAF (atunci când membrii familiei, majori, nu realizează venituri sau atunci când dețin un PFA);
- Certificat de Atestare Fiscală de la Direcția de Impozite și Taxe Locale (pentru toți membrii majori) – din care reiese că nu dețineți locuință în proprietate și că sunteți cu plata chiriei la zi;
- Adeverință de la administrator, din care reiese plata la zi a cheltuielilor de întreținere (pentru chiriașii care locuiesc la bloc)



**SECRETAR  
GENERAL**