

CONSILIUL JUDEȚEAN TELEORMAN

HOTĂRÂRE

privind : aprobarea clauzelor și condițiilor prevăzute în contractul de închiriere locuință, pentru reprezentantul Consiliului Județean Teleorman la Bruxelles.

Consiliul Județean Teleorman întrunit în ședință extraordinară conform prevederilor art.106 alin.(2) din Legea nr.215/2001, modificată și completată,

Având în vedere :

- expunerea de motive nr.6554 din 20 septembrie 2005 a domnului Putineanu Ion - vicepreședintele Consiliului Județean și raportul de specialitate al Direcției economice, buget-finanțe nr.6553 din 20 septembrie 2005 privind necesitatea aprobării clauzelor și condițiilor prevăzute în contractul de închiriere locuință, pentru reprezentantul Consiliului Județean Teleorman la Bruxelles ;

- avizul Comisiei de studii și prognoze economico-sociale, buget-finanțe, pentru activități științifice, activități economice, agricultură, învățământ, sănătate, cultură, culte, sport și tineret, precum și pentru protecție socială ;

- prevederile art.104 alin.(1) litera „e” din Legea nr.215/2001, modificată și completată și ale art.47 alin.(1) litera „e” din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Județean, modificat și completat.

În temeiul dispozițiilor art.109 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, modificată și completată,

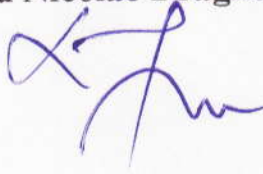
HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă clauzele și condițiile prevăzute în contractul de închiriere locuință, pentru reprezentantul Consiliului Județean Teleorman la Bruxelles, conform „Contractului de închiriere locuință”, care face parte integrantă din proiectul de hotărâre.

Art.2. Direcția Economică, Buget-Finanțe va aduce la îndeplinire prezenta hotărâre.

Art.3. Compartimentul Cancelarie va comunica actul administrativ autorităților și instituțiilor interesate, în termenul prevăzut de lege.

PRESEDINTE,
Liviu Nicolae Dragnea



Contrasemnează,
Secretar general al județului,
jr. Rodica Vrabie



Alexandria,
Nr. 109 din 20 septembrie 2005

182

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN TELEORMAN

ANEXĂ
la hotărârea nr. 109
din 20 septembrie 2005

Contract de închiriere locuință

Între subsemnații:

TILLIEU THIERRY, domiciliat în 33 Rue Sneessens 1040 Etterbeek

Numele, Prenumele, Adresa(ele); Denumirea oficială a firmei, Sediul(iile), denumit „locatorul”, responsabil solidar și indivizibil, reprezentat de

acționând în calitate de mandatar și, în absență, de persoană care garantează acceptarea unui terț,

și

Numele, Prenumele, Adresa(ele); Denumirea oficială a firmei, Sediul(iile), denumit „locatarul”, responsabil solidar și indivizibil, reprezentat de

acționând în calitate de mandatar și, în absență, de persoană care garantează acceptarea unui terț,

Au fost convenite următoarele:

Art. 1 OBIECT – DESTINAȚIE

Prin prezentul contract, locatorul închiriază locatarului, care acceptă, o garsonieră mobilată, denumită în continuare „bunul”, spre a-i servi ca **locuință principală/locuință secundară**, situată la adresa 208, Chausse de Vleurgat

cuprinzând – Vezi inventarul

Reluarea integrală a inventarului întocmit cu

bine cunoscută locatarului, care declară că a examinat-o și confirmă că aceasta respectă normele de securitate și salubritate, fiind locuibilă și în stare bună de întreținere. Destinația sa nu va putea fi schimbată fără a obține în prealabil acordul scris al locatorului.

Dacă locatarul afectează integral sau parțial bunul închiriat unor scopuri profesionale fără acordul locatorului, impozitul suplimentar care ar trebui perceput locatorului prin afectarea profesională de către locatar, va fi pus în sarcina acestuia de către locator și va fi exigibil odată cu chiria lunii următoare celei a cererii locatarului.

Art. 2 DURATĂ

A. Contract de închiriere locuință principală

Contractul de închiriere este încheiat pe o perioadă de **12 luni**, intrând în vigoare la data de Contractul de închiriere cu o durată mai mică de 3 ani (contract de închiriere de scurtă durată) nu va putea fi prelungit în scris decât o singură dată și în aceleași condiții, fără a putea depăși o durată totală de 3 ani. Contractul de închiriere cu o durată egală sau mai mică de 3 ani va înceta prin notificarea oricareia din părți cu cel puțin 3 luni înainte de expirarea termenul stabilit. În ceea ce privește contractul de închiriere cu o durată de 9 ani, locatarul poate pleca în orice moment, cu condiția de a notifica locatorul cu 3 luni în avans. Pe perioada primilor 3 ani ai contractului de închiriere, acesta trebuie totuși să plătească locatorului o indemnizație egală cu:

- 3 luni de chirie în cazul în care pleacă în primul an,
- 2 luni de chirie în cazul în care pleacă în cel de-al doilea an,
- 1 lună de chirie în cazul în care pleacă în cel de-al treilea an,

B. Contract de închiriere locuință secundară

Contractul de închiriere este încheiat pe o perioadă de, intrând în vigoare la data de și încheindu-se de drept la data de

Art. 3 CHIRIE

Chiria de bază este fixată la suma de **șase sute Euro**, pe care locatarul trebuie să o plătească regulat în avans, pentru a credita locatorul, **în prima zi a fiecărei luni**. Până la primirea altor instrucțiuni, plățile vor fi efectuate în contul nr. 310.1350502.57 al lui Tillieu Thierry.

Art. 4 INDEXAREA CHIRIEI

Indexare datorată locatorului, la fiecare dată corespunzătoare anual intrării în vigoare a contractului de închiriere, prin aplicarea formulei următoare:

Chirie de bază x indice nou

Indice de bază

Indicele de bază este cel al lunii care o precede pe cea a încheierii contractului de închiriere = (*barat*).

Indicele nou este cel al lunii care o precede pe cea corespunzătoare anual intrării în vigoare a contractului de închiriere.

Art. 5 CONSUMURI INDIVIDUALE – CHELTUIELI COMUNE

Abonamentul individual la distribuitorii de apă, electricitate, gaz, telefon, radio, televiziune și altele, precum și cheltuielile aferente, cum ar fi costul racordărilor, consumurilor, fumizării și închirierii contoarelor sunt în sarcina locatarului. Pentru aceste cheltuieli, locatarul va achita la scadență facturile emise de firmele respective.

Locatarul va plăti cota-parte din cheltuielile comune ale imobilului legate de bunul închiriat, în baza evidențelor președintelui asociației de proprietari, ale locatorului sau ale reprezentantului acestuia. Aceste cheltuieli cuprind, printre altele, cheltuielile cu consumul de apă, gaz, electricitate, de încălzire și de întreținere a imobilului și a eventualelor sale anexe, precum și pe cele legate de iluminat, lifturi, echipamente tehnice, remunerația președintelui asociației de proprietari (sau a administratorului-gerant privat – în absența președintelui), salariul și contribuțiile eventualilor portari, mici cheltuieli și reparații aduse spațiilor comune în urma unor acte delictuale sau de vandalism.

Cu excepția situației în care subscrie personal la asigurarea prevăzută la art. 10 din prezentul contract de închiriere, locatarul va participa, proporțional cu cota-parte pe care o deține, la plata asigurării imobilului care acoperă riscurile de incendiu, inundație, spargerea geamurilor spațiilor comune, dacă aceasta conține abandon de recurs contra locatarului.

În cazul în care curățenia în spațiile comune nu este efectuată de personalul însărcinat cu această muncă, locatarul, cu acordul celorlalți ocupanți ai imobilului, se va îngriji de întreținerea palierului etajului său și a scării dintre acesta și etajul inferior (dacă bunul închiriat este situat la parter, locatarul va asigura întreținerea holului de la intrare și a trotuarului). Dacă nu se ajunge la un acord sau în cazul unei reclamații justificate a unui ocupant, locatarul se angajează să își plătească cota-parte din cheltuielile de curățenie care ar fi comandate de către locator.

Articolul 6 IMPOZITE

Toate impozitele și taxele diverse legate direct sau indirect de bunul închiriat (cum ar fi taxa de ridicare a gunoiului) vor fi în sarcina locatarului, cu excepția impozitului imobiliar dacă spațiul închiriat este afectat locuinței principale a locatarului.

Dacă spațiul închiriat nu este afectat locuinței principale a locatarului, impozitul imobiliar este în sarcina

Articolul 7 PROVIZIOANE – SUME FORFETARE

Locatarul va plăti odată cu chiria și următoarele sume:

- pentru **cheltuielile comune**: provizion/sumă forfetară:
- pentru **încălzire, apă caldă și rece**: provizion/sumă forfetară:
- **diverse**: provizion/sumă forfetară:

- **Total: șase sute Euro** 600 EUR

Pentru provizioane, cel puțin o dată pe an, un decont detaliat al obligațiilor financiare va fi adresat locatarului. La primirea acestuia, locatorul sau locatarul, după caz, va plăti celeilalte părți diferența dintre provizioanele plătite și cheltuielile reale. Cu această ocazie, provizioanele ulterioare vor putea fi reajustate în baza cheltuielilor reale.

CHELTUIELI INCLUSE

Articolul 8 GARANȚIA

Locatarul trebuie să ofere garanția respectării obligațiilor sale. Aceasta va putea fi restituită la încetarea contractului de închiriere, după constatarea îndeplinirii corespunzătoare și integrale a tuturor obligațiilor locatarului și justificarea de către acesta a plăților datorate conform articolelor 5, 6 și 7 ale prezentului contract. În cazul schimbării locatorului, noul locator va substitui în drepturi și obligații locatorul actual. Garanția va fi transferată prin simpla notificare a coordonatelor noului locator persoanei deținătoare sau debitoare a garanției.

Fără acordul părților, restituirea garanției nu va determina scutirea de eventualele solduri de obligații financiare datorate, cu excepția celor lichidate la încetarea contractului de închiriere. Garanția nu va putea fi alocată de către locatar pentru plata uneia sau mai multor chirii sau a obligațiilor financiare. Garanția va fi reactualizată din trei în trei ani în funcție de evoluția chiriei și/sau a obligațiilor financiare (numai a chiriei în cazul contractului de închiriere locuință principală).

Mod de constituire (completați modalitatea convenită)

- a. **Cont blocat în numele proprietarului** deschis la ING 375-4231448.96 pentru suma de **una mie opt sute Euro 1800 Euro**, (maxim echivalentul a trei luni de chirie în cazul contractului de închiriere locuință principală, cu capitalizarea dobânzii)
- b. **Depunerea într-un depozit de valori** la a valorilor următoare pentru suma de

Locatorul nu își asumă nici o obligație de gestionare a acestor valori. La cererea locatarului, îi va restitui acestuia, dacă este cazul, cupoanele ajunse la scadență, și, contra unor valori echivalente, pe cele care ar da ocazia realizării unui schimb, a unei rambursări sau care ar risca să se deprecieze.

c. Garanția unui terț

Garanție furnizată de

pentru suma de

În oricare din ipoteze, această garanție va fi eliberabilă la prima cerere în favoarea locatarului.

Terțul va trebui să se angajeze să plătească locatarului sumele rezultate din eventuala neexecutare de către locatar a obligațiilor sale, la prezentarea unui acord al părților sau a unei decizii judecătorești.

Perioada de garanție va trebui să fie constituită cel puțin în concordanță cu durata contractului de închiriere, iar apelul său fie posibil în termenele necesare efectiv și juridic.

Locatarul nu va putea, fără acordul locatarului, să dispună de spațiu atâta timp cât garanția nu a fost constituită, decât dacă îi încredințează locatarului o sumă identică prin cec, încasabilă după treizeci de zile, sau un gaj echivalent, restituibile la prezentarea dovezii de constituire a garanției.

Articolul 9 SUME NEPLĂTITE LA SCADENTĂ

Orice sumă datorată de către locatar în aplicarea prezentului contract de închiriere neplătită la scadență va produce, de drept în profitul locatarului, fără somație de plată prealabilă, o dobândă de 15% pe lună începând de la data scadenței.

Articolul 10 ASIGURĂRI – ACCIDENTE – RESPONSABILITĂȚI – REPARAȚII – ÎNTREȚINERE

Dacă nu participă la asigurarea imobilului prevăzută la art. 5 din prezentul contract, locatarul își va face, pe toată durata contractului de închiriere, asigurare de răspundere civilă contra incendiilor și inundațiilor. Această asigurare va presupune pentru asigurator interdicția de a rezilia polița fără preaviz către locatar. Locatarul va trebui să prezinte dovada acestei asigurări înainte de luarea în primire a spațiului.

Sunt în sarcina locatarului reparațiile de amploare de efectuat bunului închiriat, cuprinzând, printre altele, reparațiile la acoperiș și la structura de rezistență, zugrăveala și tâmplăria exterioară.

Locatarul va semnala imediat locatarului orice incident pentru care acesta din urmă ar putea fi făcut responsabil. Va proceda la fel și pentru deteriorarea acoperișului, a scheletului și a structurii de rezistență a bunului, a căror reparare cade în sarcina locatarului, iar dacă nu va face acest lucru, locatarul își va asuma el însuși responsabilitatea. Locatarul va trebui să permită fără indemnizație executarea lucrărilor de reparații de amploare puse în sarcina locatarului, chiar dacă aceste lucrări durează mai mult de patruzeci de zile. Cu excepția

reparațiilor de amploare, el va suporta cheltuielile ocazionate bunului închiriat și accesului său privat de către acte delictuale.

Locatorul nu va fi răspunzător pentru oprirea accidentală sau pentru funcționarea defectuoasă, imputabile lui, a serviciilor și aparatelor care deservesc spațiul închiriat, decât dacă se stabilește că, deși a fost înștiințat, nu a luat imediat toate măsurile posibile de remediere.

Sunt în sarcina locatarului reparațiile locative și de întreținere precum și reparațiile de amploare care sunt în mod normal în sarcina locatorului, dar sunt necesare din vina locatarului sau a unui terț care implică responsabilitatea locatarului.

Locatarul va proceda anual la întreținerea coșurilor și a altor conducte de evacuare. Toate instalațiile, conductele și aparatele trebuie să fie întreținute de către locatar în stare de funcționare și trebuie să fie protejate de îngheț și de alte riscuri. Dacă locuința este dotată cu un lift privat, cade în sarcina locatarului să încheie cu o firmă agreată un contract de întreținere și să respecte cu strictețe clauzele acestuia.

Locatarul va proceda la întreținerea și revizia instalațiilor sanitare, inclusiv detrartrajul cazanului individual, înlocuirea robinetelor, defundarea conductelor etc. El este obligat să se îngrijească de curățarea regulată a puțurilor (fose septice, rezervoare,...) și să curețe țevile de scurgere precum și jgheburile. Va înlocui toate geamurile sparte sau crăpate, oricare ar fi cauza unei astfel de situații. Va menține în perfectă stare obloanele. Va menține într-o stare adecvată eventuala grădină, precum și terasele și vecinătățile private.

Articolul 11 REGULAMENT DE ORDINE INTERIOARĂ – SPAȚII COMUNE – FOLOSINȚĂ

Locatarul se angajează să respecte eventualul regulament de ordine interioară precum și modificările sale și să asigure punerea în practică a acestuia de către persoanele de care răspunde. Locatarul poate consulta aceste documente la portar.

Obligația locatarului de a folosi spațiul închiriat ca un bun gospodar se aplică în egală măsură și spațiilor comune sau accesoriilor imobilului în care se află spațiul închiriat.

Articolul 12 CESIUNE – SUBÎNCHIRIERE – MODIFICAREA SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

Spațiul închiriat nu va putea fi modificat decât cu obținerea în prealabil a acordului scris al locatorului; dacă nu se convine altfel, modificările vor rămâne fără nici o despăgubire în proprietatea locatorului. În lipsa acordului scris al locatorului, acesta ar putea cere ca spațiile să fie readuse în starea lor inițială.

Locatarul nu își va putea ceda drepturile și nici subînchiria bunul fără obținerea în prealabil a acordului scris al locatorului.

Articolul 13 STAREA SPATIULUI LA PRIMIRE ŞI PREDARE

Înainte de luarea în primire a bunului de către locatar, se va încheia între părți/de către expert(ți) un proces verbal detaliat privind starea spațiului, cu cheltuieli suportate în comun, precum și, dacă este cazul, un inventar al mobilierului; în cel de-al doilea caz, părțile îl mandatează în acest scop pe Tillieu Thierry, în calitate de expert.

Acest expert este mandatat pentru a proceda și la întocmirea procesului verbal privind starea spațiului la predarea locativă, cu excepția situației în care una din părți notifică coordonatele propriului său expert, cu cel puțin 30 de zile înainte de data prevăzută pentru examinare. Atât la primire cât și la predare, decizia expertului sau a experților va fi definitivă pentru părți, cu excepția cazurilor de fraudă, eroare de fapt sau materială, sau contradicție.

În absența intervenției unui expert în momentul predării, locatorul și locatarul vor vizita spațiul, după scoaterea mobilierului în cazul unui bun nemobilat.

În absența acordului părților, procesul verbal privind spațiul va fi efectuat, oricare ar fi autorul său, cel mai devreme în ultima zi de închiriere, acesta trebuind să coincidă cu eliberarea spațiului.

Expertul sau, după caz, părțile vor constata indexurile tuturor contoarelor.

Articolul 14 AFIȘARE ŞI VIZITE

În cazul scoaterii la vânzare a spațiului închiriat sau cu trei luni înainte de încetarea contractului de închiriere, locatarul va trebui să permită, până la data plecării sale, afișarea de anunțuri în locuri vizibile și vizitarea liberă și completă de către persoanele interesate, trei zile pe săptămână, câte două ore consecutiv pe zi, sau de două ori pe săptămână, câte 3 ore consecutiv pe zi, după cum se va stabili de comun acord.

Pe toată durata contractului de închiriere, locatorul sau delegatul acestuia va putea vizita spațiul închiriat prin stabilirea unei întâlniri.

Articolul 15 EXPROPRIERE

În cazul exproprierii privind spațiul închiriat, locatarul nu va putea pretinde nici o despăgubire de la locator; el nu își va putea exercita drepturile decât împotriva expropriatorului.

Articolul 16 REZILIEREA CONTRACTULUI DIN VINA LOCATARULUI

În caz de reziliere a contractului de închiriere din vina locatarului, părțile stabilesc în mod forfetar o indemnizație compensatorie echivalentă cu chiria pe trei luni pentru anularea contractului. În plus, locatarul va trebui să suporte, pe lângă chiria în curs și toate obligațiile

financiare, toate cheltuielile și costurile provocate de această reziliere precum și cheltuielile de apărare.

Articolul 17 STABILIREA DOMICILIULUI – STAREA CIVILĂ

Locatarul își stabilește domiciliul în spațiul închiriat pe toată durata contractului de închiriere. Situația va rămâne aceeași și pentru toate continuările contractului de închiriere, dacă nu a notificat locatorul asupra existenței unui nou domiciliu în Belgia.

Locatarul este obligat să îl informeze fără întârziere pe locatar despre orice modificare a stării sale civile și de orice schimbare de domiciliu a persoanelor care dispun de dreptul de închiriere.

Articolul 18 ÎNREGISTRARE

Locatarul este obligat să efectueze formalitățile de înregistrare, al căror cost îl va suporta.

Articolul 19 DETECTOR(OARE) DE FUM

..... detectoare de fum sunt instalate în bun. Îi este interzis locatarului să deterioreze sau să deplaseze acest(e) detector(oare) de fum fără a obține în prealabil acordul scris al proprietarului.

Acest(e) detector(oare) de fum este(sunt) dotat(e) cu baterie. Îi este interzis locatarului să folosească această baterie în alte scopuri și aceasta se angajează să îl avertizeze pe locator atunci când bateria s-a descărcat sau dacă există o defecțiune, prin scrisoare recomandată expediată prin poștă.

Art. 20 CLAUZE DIVERSE

Încheiat la Bruxelles, la data de, în patru exemplare.

Locatarul se va îngriji să pună la dispoziția locatorului un exemplar, după ce acesta a fost în prealabil înregistrat.

Locatorul – *semnătură*

Locatarul

OP Oficiul Proprietarilor

Avenue Emile De Mot, 19-21 – 1000 Bruxelles – Tel. 02/626.08.26 – Fax 02/626.08.38

Proces verbal privind starea spațiului prin acord între cele două părți, și anume dl. Tillieu Thierry și dl.
pentru garsoniera de la adresa 208 de Vleurgat

- hol de intrare (gresie verde nouă, pereți refăcuți cu Tasso și zugrăveală nouă)
- bucătărie (integral gresie și faianță, cuprinzând o hotă nouă Whirlpool, neagră, o plită electrică Whirlpool, neagră, chiuvetă nouă și robinete noi)
- 2 taburete culoare metalică
- 1 frigider marca Whirlpool
- 1 masă și 4 scaune de pin (noi)
- șifonier nou
- perdele și draperie nouă
- 2 radiatoare (vopsea nouă cafeniu-închis)
- 1 canapea-pat nouă, cu motive
- 1 mobilă TV (nouă) și un televizor Sony Trinitron
- baie complet refăcută în stare de funcționare. Gresie albastru închis pardoseală. Albastru deschis pereți
- toaletă cu zugrăveală refăcută integral și gresie nouă
- întreaga garsonieră are gresie nouă

Am luat cunoștință de procesul verbal privind starea spațiului, care nu prezintă nici un inconvenient.

PREȘEDINTE,

Liviu Nicolae Dragnea

