

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRĂREA NR. _____
privind încheierea unui act adițional la contractul de închiriere nr.2489 din
14.06.2010, încheiat între Orașul Cisnădie și d-nul Precup-Bathori Ciprian-Bogdan

Consiliul Local al orașului Cisnădie întrunit în ședință publică ordinară în număr de _____ consilieri la data de 25 august 2022;

Analizând Referatul de aprobare nr. 13792/02.08.2022 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 13793/02.08.2022 privind încheierea unui act adițional la contractul de închiriere nr. 2489 din 14.06.2010, încheiat între Orașul Cisnădie și d-nul Precup-Bathori Ciprian-Bogdan, întocmit de către Compartimentul administrare locuințe și spații cu altă destinație;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. _____ / _____. 08.2022, al comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. _____ / _____. 08.2022 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. _____ / _____. 08.2022;

Potrivit Sentinței civile nr. 2240/2021 pronunțată de Judecătoria Sibiu în dosarul nr. 9823/36/2020 și art. 324 din Codul civil;

În conformitate cu prevederile art. 1777 și următoarele din Codul Civil și art.44 din Legea locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin. (1), alin.(2) lit.,„d” și alin. (7) lit. „q”, art. 139 alin.(3) lit. „g”, art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. „a” și art. 243 alin.(1) lit.,„a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

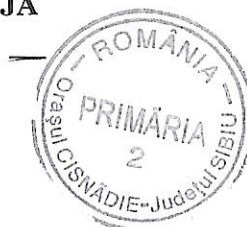
Art.1 Se aprobă încheierea unui act adițional la contractul de închiriere nr. 2489 din 14.06.2010, încheiat între Orașul Cisnădie și d-nul Precup-Bathori Ciprian-Bogdan, conform anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Actul adițional la contractul de închiriere va fi întocmit de către Compartimentul administrare locuințe și spații cu altă destinație, conform anexei la prezenta hotărâre.

Art.3 Comunicarea și publicitatea prezentei hotărâri se vor face prin grija Direcției administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie, în data de 25 august 2022, cu _____ voturi „pentru”.

INIȚIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE HUJA



DIFUZARE:

- Instituția Prefectului - Județul Sibiu
- primar
- viceprimar
- secretar general
- Compartiment administrare locuințe și spații cu altă destinație
- Compartiment impozite și taxe
- d-nul Precup-Bathori Ciprian-Bogdan, Cisnădie, str. Wernigerode, bl.4, ap.3
- dosar ședință
- evidență hotărâri
- afișaj

I.P./I.P., 2 ex.

ACT ADIȚIONAL NR. 3
la Contractul de închiriere nr. 2489 din 14.06.2010

1. Părțile contractante

Orașul Cisnădie cu sediul în Cisnădie, P-ta Revoluției nr.1, jud. Sibiu, reprezentat prin primar **Gheorghe Huja**, în calitate de proprietar,

și

Precup-Bathori Ciprian-Bogdan, cu domiciliul în Cisnădie, str. Wernigerode, bloc 4, ap.3, legitimat cu C.I. seria . nr. . CNP în calitate de chiriaș,

în baza Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr. ____/25 august 2022, încheie actul adițional nr. 3 la contractul de închiriere nr. 2489 din 14.06.2010 cu următorul conținut:

2. Obiectul actului adițional

2.1. Se modifică pct. II din Contractul de închiriere nr. 2489/14.06.2010 – Obiectul închirierii și va avea următorul cuprins:

„II. Obiectul închirierii

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chirias, ia cu chirie locuinta din localitatea Cisnădie, str. Wernigerode, blocul nr.4, ap.nr. III, etaj, identificat cu nr. top 6717/1/4/III. Spatiul este compus din: vestibul de 2,09 mp., bucătărie de 4,96 mp., cămară de 1,51 mp., cameră de zi de 27,13 mp., dormitor de 11,62 mp., hol de 2,45 mp., baie de 4,5 mp., balcon de 4,32 mp.

Cota apartamentului este de 25% din 228 mp teren construit.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriașul titular și familia sa compusă din 3 persoane, din care 2 copii minori.

Componenta familiei ce locuiește împreună cu titularul

Nr. crt.	Numele si prenumele	Grad rudenie în raport cu titularul	Anul nasterii	Societatea la care lucreaza	Venit net lunar
1	Precup-Bathori Ciprian-Bogdan	titular	1978	Sc Somarest Srl	587
2	Precup-Bathori Emanuel-Ciprian	fiu	2010		
3	Precup-Bathori Anastasia- Stephanie	fică	2014		

3. Celelalte clauze din contractul de închiriere rămân neschimbate.

4. Prezentul act adițional se încheie în 3 exemplare, din care unul se predă chiriașului.

Proprietar,

Chiriaș,

Primar,
Gheorghe Huja

Precup-Bathori Ciprian-Bogdan

Secretar general,
Ciprian-Constantin Rusu

Director Executiv,
Cornel-Iulian Barbu

Inspector,
Ioan Prie

INIȚIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE HUJA





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.012
http://www.ci-badhe.ro, e-mail: primarie@ci-badhe.ro

Nr.13792 din 02.08.2022

REFERAT DE APROBARE

privind încheierea unui act adițional la contractul de închiriere nr.2489 din 14.06.2010,
încheiat între Primăria oraș Cisnădie și d-nul Precup-Bathori Ciprian-Bogdan

Având în vedere cererea nr.10163 din 30.05.2022 a d-lui Precup-Bathori Ciprian-Bogdan, de punerea în aplicare a Sentinței Civile nr.2240/2021, privind divorțul de Iulia Camelia și atribuirea beneficiului contractului de închiriere nr.2489/14.06.2010. Prin desfacerea căsătoriei cei doi copii minori vor fi încredințați tatălui.

Spațiul în cauză este compus din: vestibul de 2,09 mp., bucătărie de 4,96 mp., cămară de 1,51 mp., cameră de zi de 27,13 mp., dormitor de 11,62 mp., hol de 2,45 mp., baie de 4,5 mp., balcon de 4,32 mp.

Având în vedere cele arătate, propunem inițierea unui proiect de hotărâre a Consiliului Local privind încheierea unui act adițional la contractul de închiriere nr. 2489 din 14.06.2010, conform anexei la proiectul de hotărâre.

Spatiul mentionat nu face obiectul unui litigiu și nu este depusă notificare în baza Legii nr.10/2001.

Codul civil și Legea locuinței nr. 114/1996 care sta la baza închirierii locuințelor.

Având în vedere cele arătate, considerăm oportun ca serviciul de specialitate din cadrul Direcției tehnice să întocmească documentația pentru inițierea unui proiect de hotărâre a Consiliului Local în vederea încheierii unui act adițional la Contractul de închiriere nr. 2489/14.06.2010.

INIȚIATOR
PRIMAR
GHEORGHE HUJA



PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

ACT ADIȚIONAL NR. 3 la Contractul de închiriere nr. 2489 din 14.06.2010

1. Părțile contractante

Orașul Cisnădie cu sediul în Cisnădie, P-ta Revoluției nr.1, jud. Sibiu, reprezentat prin primar Gheorghe Huja, în calitate de proprietar,

și

Precup-Bathori Ciprian-Bogdan, cu domiciliul în Cisnădie, str. Wernigerode, bloc 4, ap.3, legitimat cu C.I. seria . nr.1 , în calitate de chiriaș,

în baza Hotărârii Consiliului local Cisnădie nr. din august 2022 încheie actul adițional nr.3 la contractul de închiriere nr.2489 din 14.06.2010 cu următorul conținut:

2. Obiectul actului adițional

2.1. Se modifică pct.1 din Contractul de închiriere nr.2489/14.06.2010 – Obiectul închirierii și va avea următorul cuprins:

„I. Obiectul închirierii

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chirias, ia cu chirie locuinta din localitatea Cisnădie, str. Wernigerode, blocul nr.4, ap.nr.III, etaj, identificat cu nr. top 6717/1/4/III. Spațiul este compus din: vestibul de 2,09 mp., bucătărie de 4,96 mp., cămară de 1,51 mp., cameră de zi de 27,13 mp., dormitor de 11,62 mp., hol de 2,45 mp., baie de 4,5 mp., balcon de 4,32 mp.

Cota apartamentului este de 25% din 228 mp teren construit.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriașul titular și familia sa compusă din 3 persoane, din care 2 copii minori.

Componenta familiei ce locuiește împreună cu titularul

Nr. crt.	Numele si prenumele	Grad rudenie în raport cu titularul	Anul nasterii	Societatea la care lucreaza	Venit net lunar
1	Precup-Bathori Ciprian-Bogdan	titular	1978	Sc Somarest Srl	587
2	Precup-Bathori Emanuel-Ciprian	fiu	2010		
3	Precup-Bathori Anastasia- Stephanie	fiică	2014		

3. Celelalte clauze din contractul de închiriere rămân neschimbate.

4. Prezentul act adițional se încheie în 3 exemplare, din care unul se predă chiriașului.

Proprietar,

Chiriaș,

Primar,
Gheorghe Huja

Precup-Bathori Ciprian-Bogdan

Secretar general,
Ciprian-Constantin Rusu

Director Executiv,
Cornel-Iulian Barbu

Inspector,
Ioan Prie



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.012
http://www.cisnadiet.ro, e-mail: primaria@cisnadiet.ro

Direcția Tehnică
Compartiment Administrare Locuințe și Spații cu Altă Destinație
Nr. 13793 din 02.08.2022

DE ACORD
PRIMAR,
GHEORGHE HUJA

RAPORT DE SPECIALITATE



privind încheierea unui act adițional la contractul de închiriere nr. 2489 din 14.06.2010,
încheiat între Primăria oraș Cisnădie și d-nul Precup-Bathori Ciprian-Bogdan

Având în vedere referatul de aprobare nr.13792 din 02.08.2022 privind încheierea unui act adițional la contractul de închiriere nr.2489 din 14.06.2010, încheiat între Primăria oraș Cisnădie și d-nul Precup-Bathori Ciprian-Bogdan, ca urmare a cererii înregistrate la Primăria Orașului Cisnădie cu nr.10165 din 30.05.2022, în care solicită punerea în aplicare a Sentinței Civile nr.2240/2021, privind divorțul de Iulia Camelia și atribuirea beneficiului contractului de închiriere nr.2489/14.06.2010. Prin desfacerea căsătoriei cei doi copii minori vor fi încredințați tatălui.

Spațiul în cauză este compus din: vestibul de 2,09 mp., bucatărie de 4,96 mp., cămară de 1,51 mp., cameră de zi de 27,13 mp., dormitor de 11,62 mp., hol de 2,45 mp., baie de 4,5 mp., balcon de 4,32 mp.

Având în vedere cele arătate, propunem inițierea unui proiect de hotărâre a Consiliului Local privind încheierea unui act adițional la contractul de închiriere nr. 2489 din 14.06.2010, conform anexei la proiectul de hotărâre.

Spatiul mentionat nu face obiectul unui litigiu și nu este depusă notificare în baza Legii nr.10/2001.

Codul civil și Legea locuintei nr. 114/1996 care sta la baza inchirierii locuintelor.

Având în vedere cele arătate, propunem inițierea unui proiect de hotărâre a Consiliului Local în vederea încheierii unui act adițional la Contractul de închiriere nr. 2489/14.06.2010.

Director executiv,
Nicolae Valer Radoiu

Inspector,
Ioan Prie

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE	
REGISTRATURĂ	
Nr. intrare	10/651
Nr. ieșire	1

CERERE

Dk. Teodor
31.05.2022

CĂTRE PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

A. Pite
31.05.2022

Subsemnatul PRECUP-BATHORI Ciprian Bogdan, cu domiciliul în Cisnădie, str. Wernigerode, nr. 4, ap. 3, posesor al ei. soaie nr. ..., CNP. ..., solicit punerea în aplicare a sentinței civile nr. 2240/2021, odată prezentă scuturată de pe contractul de închiriere a părții înleasite, în urma reviziei de divorț.

Vă mulțumesc!

30.05.2022

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Orasul Cisnădie, P-ta Revoluției nr.1, reprezentat prin primar dl.Johann Krech și director executiv dl. Cornel Iulian Barbu în calitate de proprietar,

și

2. Precup-Bathori Ciprian-Bogdan, cu domiciliul în localitatea Cisnădie, str.P-ta Noua. bl.F, ap.60, județul Sibiu, legitimat/ legitimata cu buletinul/cartea de identitate seria nr , CNP in calitate de chirias, a intervenit prezentul contract de închiriere.

II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chirias, ia cu chirie locuința din localitatea Cisnădie, str. Wernigerode f.n., ap.nr.III, etaj, identificat cu nr. top 6717/1/4/III. Spațiul este compus din: vestibul de 2,09 mp., bucătărie de 4,96 mp., cămară de 1,51 mp., cameră de zi de 27,13 mp., dormitor de 11,62 mp., hol de 2,45 mp., baie de 4,5 mp., balcon de 4,32 mp.

Componenta locuinței închiriate

Nr. Crt.	Denumirea incaperii	Suprafata m.p.	In folosinta		Observatii
			Exclusiv	Comuna	
1	vestibul	2,09			
2	bucătărie	4,96			
3	cămară	1,51			
4	cameră de zi	27,13			
5	dormitor	11,62			
6	hol	2,45			
7	baie	4,5			
8	balcon	4,32			

Suprafața curții și a grădinii 25% din 228 mp.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriașul titular și familia sa compusă din 2 persoane.

Componenta familiei ce locuiește împreună cu titularul

Nr. crt.	Numele și prenumele	Grad rudenie în raport cu titularul	Anul nasterii	Societatea la care lucrează	Venit net lunar
1	Precup-Bathori Ciprian-Bogdan	titular	1978	Sc Somarest Srl	587
2	Precup-Bathori Iulia-Camelia	soție	1989	Sc Royal Compani	650

Locuința descrisă la cap.II se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare – preluare încheiat între părți, ce face parte integrantă din prezentul contract.

III. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 5 ani, cu începere de la data de 14.06.2010 până la data de 13.06.2015

La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor parti.

IV. CHIRIA

Contravaloarea avizelor și introducerea utilităților pentru apartament este de 1214,5 lei, sumă ce se va achita până la data de 14.09.2010.

Chiria lunara este de 254 lei, la care se adaugă contribuția la cheltuielile comune și plata utilităților.

Chiria se datorează începând cu data de 14.06.2010 și se achită în contul proprietarului la casieria Primăriei, până la data de 30 ale fiecărei luni.

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriasului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,15% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere.

Plata utilităților și a cheltuielilor comune se face direct la furnizori, cu obligativitatea ca la data de 31.12.2010, să faceți parte din asociația de locatari ai str. Wernigerode, concomitent cu înființarea fondului de rulment

V. OBLIGAȚIA PĂRȚILOR CONTRACTANTE

a) Proprietarul se obliga:

- sa predea chiriasului locuinta în stare normala de folosinta;
- sa ia masuri pentru repararea si mentinerea în stare de siguranta în exploatare si functionalitate a cladirii, pe toata durata închirierii locuintei;

b) Chiriasul se obliga:

- să ducă la îndeplinire și în termen obligațiile stabilite la Cap. IV alin.1 și alin.6 din contract;
- să folosească locuința închiriată potrivit destinației sale, ca un bun proprietar. Orice modificare sau îmbunătățire a locuinței este permisă numai cu acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de proprietar;
- să permită accesul proprietarului în locuință, semestrial, în scopul verificării eventualelor degradări ale imobilului;
- să achite contravaloarea chiriei la termenele și în condițiile stabilite în contract ;
- sa efectueze lucrarile de intretinere, de reparatii sau de înlocuire a elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva;
- sa repare sau sa înlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna, ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt în interiorul sau în exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente;
- sa asigure curatenia si igienizarea în interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna, pe toata durata contractului de închiriere;
- să nu folosească pentru prepararea hranei și pentru încălzirea locuinței lemne sau alte produse similare;
- sa comunice proprietarului în termen de 30 de zile orice modificare produsa în venitul net al familiei sale, în componența acesteia sau în situația locativă (dobândirea în proprietate a unei alte locuințe), sub sanctiunea rezilierii contractului de închiriere;
- sa predea proprietarului, la mutarea din locuinta, locuinta în stare de folosinta si curatenie si cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuintei ;

- chiriașul dobândește, în orice mod, drept de proprietate asupra locuinței închiriate sau asupra altei locuințe.

În caz de neexecutare, totală sau parțială, a obligațiilor asumate prin prezentul contract, acesta se consideră desființat de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, fără orice formalitate prealabilă sau fără intervenția vreunei instanțe judecătorești, acesta reprezentând un pact comisoriu expres de gardul IV.

Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, iar chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract, penalităților de întârziere și a cheltuielilor comune până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

IX. DREPTUL DE PREEMTIUNE

Chiriașul al cărui contract de închiriere s-a derulat neîntrerupt cel puțin 6 luni beneficiază de dreptul de preemțiune la cumpărarea locuinței, la prețul de vânzare din raportul de evaluare actualizat, în urma unei hotărâri a Consiliului Local.

X. NOTIFICĂRI

În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte, este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare de oficiul poștal primitor.

Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul modalității prevăzută în aliniatul anterior.

XI. CLAUZE FINALE

În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente.

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

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, 14.06.2010 în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte, și un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

XII. ANEXE

Hotărârea Consiliului Local Cisnădie nr.72 din 11 mai 2010.

Proprietar,

Primar,
Johann Krec

Director executiv,
Cornel Iulian Barbu

Vizat juridic,
Anda Spîrîț

Întocmit,
Dana Moldoveanu

Chirias,

Precup-Bathori Ciprian-Bogdan

- să încheie în termen de 30 de zile de la încheierea contractului de închiriere, contracte cu furnizorii de utilități (apă - canal, gaz, energie electrică, salubritate etc.) și să achite integral obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune privind utilitățile de care beneficiază;
- să nu schimbe destinația spațiului închiriat, conform ordinului de repartizare.

VI. SUBÎNCHIRIEREA, SCHIMBUL DE LOCUINȚE ȘI CESIUNEA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Subînchirierea, totală sau parțială, schimbul de locuințe, precum și cesiunea, cu titlu oneros sau gratuit a locuinței care face obiectul prezentului contract, sunt strict interzise, sub sancțiunea rezilierii contractului.

VII. NULITATEA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care:

- obliga chirasul sa recunoasca sau sa plateasca în avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie în sarcina proprietarului;
- prevăd responsabilitatea colectiva a chirasilor în caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor si dotarilor aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. V pct. b), astfel cum sunt acestea formulate;
- impun chirasilor sa faca asigurari de daune;
- exonereaza proprietarul de obligatiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizeaza proprietarul sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

- prin acordul părților;
- expirarea termenului, în cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului, nu operează prorogarea legală a contractului sau reînnoirea de drept a acestuia;
- pieirea locuintei;
- ca efect al înstrăinării imobilului închiriat prin acte între vii;
- în termen de 30 de zile calendaristice de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului ori de la împlinirea termenului de 2 ani de nefolosință neîntreruptă a locuinței în cazul titularului de contract, nerezident, dacă, nici una dintre persoanele îndreptățite, conform art.27 al.1 lit a)-c) din Legea nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare, nu solicită beneficiul contractului de închiriere;
- rezilierea contractului pentru neexecutarea obligațiilor de către chiriaș.

Rezilierea contractului

Contractul de închiriere se considera reziliat înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat:

- la cererea chirasului, cu conditia notificarii prealabile într-un termen de min. 60 de zile;
- la cererea proprietarului, atunci când:
 - chirasul nu a achitat chiria, plata utilităților sau contributiile la cheltuielile comune cel puțin 3 luni consecutiv;
 - chirasul a pricinuit însemnate stricacuni locuintei, cladirii în care este situata aceasta, instalatiilor, precum si oricaror alte bunuri aferente lor sau daca înstraineaza fara drept parti ale acestora;
 - nu a permis accesul semestrial al proprietarului în spațiu în scopul verificarii eventualelor degradări produse din vina chirașului;
 - chirasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau împiedica folosirea normala a locuintei;
 - chirasul nu a respectat clauzele contractuale, precum si obligatiile asumate în sarcina sa, conform Cap. V lit. « b » din contract;