

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
nr. din

1. PARTILE CONTRACTANTE :

MUNICIPIUL TIMIȘOARA, cu sediul în Timisoara, Bv. Constantin Diaconovici Loga, nr.1, telefon 0256408300, cod fiscal RO32937000, având contul curent RO17 TREZ621502205X020362, deschis la Trezoreria Timisoara, în calitate de **LOCATOR**, reprezentat prin Primar Dl. **DOMINIC FRITZ** pe de o parte și

..... cu sediul în, având Codul de înregistrare fiscală, adresa e-mail, telefon, număr cont curent deschis la, reprezentată prin, în calitate de **LOCATAR**, în temeiul **HCLMT**, au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 Obiectul contractului de închiriere îl constituie închirierea spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință situat în imobilul din Timișoara, Judetul Timiș, în suprafață de, înscris în, în proprietatea, având numărul de inventar și valoarea de inventar lei, către

2.2 Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat, în termen de cel mult 15 zile de la data semnării prezentului contract. Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna prin proces-verbal de predare- primire, care va fi încheiat, datat, semnat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a imobilului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării primirii.

2.3. Bunul închiriat este dat în folosință locatarului pentru

3. DURATA CONTRACTULUI

3.1 Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de ani, de la data de până la data de

3.2 La expirarea termenului de valabilitate a prezentului contract, acesta poate fi prelungit numai prin acordul scris și expres al partilor.

3.2 Intenția de prelungire a contractului se notifică de către locatar, în termen de 90 zile, înainte de expirarea duratei contractului.

4. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

4.1. (1) Prețul închirierii spațiului - chiria - este de euro/m.p/lună, așa cum a fost stabilit prin raportul de evaluare și aprobat și se calculează lunar prin aplicarea tarifului mai sus menționat asupra suprafeței spațiului, pe care locatarul se obligă să o plătească locatarului.

(2) Prețul închirierii poate fi modificat unilateral prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Timișoara.

4.2. (1) Plata chiriei se va efectua în două rate anuale în contul cu numărul **RO 17 TREZ621502205X020362**, deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara pe numele locatorului sau prin casieria Direcției Fiscale a Municipiului Timișoara.

(2) Termenul scadent **pentru plata primei rate a chiriei** este 31 martie aferent lunilor ianuarie-iunie, respectiv 30 septembrie, aferent lunilor iulie-decembrie.

(3) În situația în care contractul urmează a se executa după data primei scadente, adică 31 martie, sau cu cel mult 30 de zile înainte de împlinirea acestuia, termenul de plată scadent al primei rate este 30 septembrie a aceluiași an.

(4) În situația în care contractul urmează a se executa după data celei de a doua scadențe, adică 30 septembrie, sau cu cel mult 30 de zile înainte de împlinirea acestuia, termenul de plata scadent al primei rate este 15 decembrie a aceluiași an.

(5) Pentru buna executare a prezentului contract, locatarul va constitui în termen de cel mult 5(cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere, garanția de bună execuție a contractului.

(6) Valoarea garanției de bună execuție reprezintă prețul chiriei calculat pentru 6 luni, respectiv de euro .(chiria lunară totală x 6)

(7) Locatarul are dreptul de a executa garanția de bună execuție ori de câte ori locatarul nu își îndeplinește obligația de plata a chiriei în termen de maxim 90 de zile de la data scadenței.

(8) În termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la data executării de către locatar a garanției de bună execuție, locatarul, sub sancțiunea rezilierii de drept a prezentului contract, este obligat să constituie o noua garanție de bună execuție sau să suplinească diferența, după caz, până la nivelul prevăzut la alin. 6.

(9) Plata garanției se efectuează prin casieria Direcției Fiscale a Municipiului Timișoara sau în contul nr. RO75TREZ6215059XXX017211 al DFMT, CUI 21666630, deschis la Trezoreria Timișoara.

(10) Corespondența aferentă prezentului contract, referitoare la îndeplinirea obligațiilor de natură financiară, inclusiv comunicare extraselor anuale de cont se va purta pe adresele de email puse la dispoziție de părțile implicate.

(11) În cazul în care chiriasul achită integral obligația rezultată pe toată durata contractului în termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la data preluării contractului nu are obligația achitării garanției prevăzute la al (6) .

4.3 (1). Plata chiriei se va efectua în baza unei facturi emisă de către locatar în forma electronică, în format pdf.

(2) Factura se va comunica locatarului prin mijloace electronice : email, de pe adresa de email **veniturfiscale@dfmt.ro** pe adresa de email validă, securizată și comunicată în mod oficial de către locatar. Comunicarea facturii prin modalitatea electronică se va efectua cu cel puțin 20 de zile înainte de împlinirea termenului scadent.

(3) Părțile au obligația să întrețină funcționarea continuă a adreselor de email pe toată durata executării contractului.

(4) Orice modificare sau nefuncționare a adresei de email se va comunica celeilalte părți în cel mult 24 de ore de la data modificării sau deficienței, în acest ultim caz, cu indicarea timpului pentru remediere.

(5) Chiriasul va confirma, prin mijloace electronice la adresa de e-mail **veniturfiscale@dfmt.ro** primirea facturii, în 5 cinci zile de la data comunicării.

(6) În cazul neprimirii facturii în termenul prevăzut la art 4.3 alin. 2, chiriasul va informa proprietarul despre acest aspect în termen de 5 zile lucrătoare de la data la care a expirat termenul menționat.

(7) În cazul în care comunicarea facturii nu este confirmată de către chirias în termenul prevăzut la aln.5, factura va fi considerată, comunicată și acceptată.

(8) Pe cale de excepție, dacă factura nu poate fi comunicată în format electronic, deoarece locatarul fie nu deține adresa de e-mail, fie aceasta nu este funcțională temporar, locatarul se obligă să se prezinte la sediul locatarului în vederea remiterii facturii pe suport de hârtie, în

termen de 5 zile de la data expirării termenului prevăzut la art. 4.3 alin. 2. În acest caz, comunicarea se consideră îndeplinită la data la care locatarului i-a fost înmănată sub semnătură factura emisă pe suport de hârtie.

(9) În caz de neîndeplinire de către locatar a obligației prevăzută la alin. 8, factura se consideră comunicată în termen de 5 zile de la data expirării termenului prevăzut la art. 4.3 alin. 2, cu toate consecințele ce decurg din acest fapt.

5 DREPTURILE PĂRȚILOR

5.1 Drepturile Locatarului

(1) Locatarul are dreptul de a folosi, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, spațiul care face obiectul prezentului contract.

(2) Locatarul are dreptul de a folosi spațiul care face obiectul contractului de închiriere, doar pentru destinația de sediu pentru desfășurarea activităților

5.2 Drepturile Locatorului

(1) Locatorul are dreptul să inspecteze bunurile închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.

(2) Verificarea va fi făcută de către personalul cu atribuții din cadrul aparatului de specialitate a Primarului Municipiului Timișoara, cu notificarea prealabilă a locatarului.

(3) Locatorul va denunța în mod unilateral contractul de închiriere, atunci când interesul public local sau național o impune, fără plata vreunei despăgubiri către locatar.

6. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

6.1 Locatorul se obligă:

(1) să predea bunul, liber de orice sarcină, pe bază de Proces verbal de predare-primire, în termen de cel mult 10 zile de la data semnării contractului de închiriere;

(2) să garanteze pentru liniștită și utila folosință a bunului închiriat;

(3) Locatorul poate să controleze periodic bunul imobil închiriat pentru a verifica dacă acesta este folosit sau exploatat în conformitate cu specificul bunului închiriat și în scopul pentru care a fost încheiat contractul de închiriere. Acest control se exercită fără a stânjeni folosința bunului imobil de către locatar.

(4) Locatorul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale.

(5) Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului de închiriere și pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului.

6.2 Obligațiile Locatarului

(1) Locatarul este obligat să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa.

(2) Locatarul este obligat să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat.

(3) Locatarul se obligă să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații locative a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului.

(4) Locatarul se obligă să plătească chiria la termenele stipulate în contract.

(5) Locatarul se obligă să folosească/exploateze bunul închiriat cu respectarea condițiilor impuse în autorizația de construire, conform destinației pentru care a fost închiriat, cu respectarea amplasamentului, formei, dimensiunilor, culorii și materialelor aprobate prin Autorizația de construire.

(6) Locatarul se obligă să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat, care s-ar datora culpei sale.

(7) Locatarul se obligă să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul închiriat și starea acestuia.

(8) Locatarul se obligă să nu aducă modificări bunului închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare.

(9) Locatarul se obligă să elibereze/restituie bunul la expirarea/încetarea contractului de închiriere, din orice motiv, în starea în care l-a primit, și este obligat să restituie locatorului, în deplină proprietate, bunul închiriat, în mod gratuit și liber de orice sarcini, prin proces-verbal de predare-primire.

(10) Locatarul nu poate subînchiria bunul ce face obiectul prezentului contract, fara acordul locatorului.

(11) Locatarul se obligă să răspundă pentru pagubele provocate din culpa sa.

(12) Locatarul se obligă să nu solicite niciun fel de despăgubire la încetarea contractului, indiferent de cauzele acesteia.

(13) Locatarul se obligă să înregistreze prezentul contract de închiriere la organul fiscal competent, în termen de 30 zile de la încheierea acestuia.

6.3 Orice amenajări, îmbunătățiri la bunul închiriat vor fi efectuate de locatar numai cu aprobarea locatorului și în condițiile stabilite de acesta și cu respectarea condițiilor impuse prin Autorizația de construire.

6.4. Contravaloarea lucrărilor executate asupra imobilului indiferent de natura acestora, rămân în proprietatea Municipiului Timișoara fiind integrate în valoarea bunului imobil și nu pot fi revendicate de locatar indiferent de natura lucrărilor executate.

7. SANCTIUNI PENTRU NEÂNDEPLINIREA CULPABILĂ A OBLIGAȚIILOR.

(1) Având în vedere prevederile art. 1166, 1178 din Legea nr.287/2009 privind Noul Cod Civil, părțile de comun acord, au convenit după cum urmează:

"În cazul neplătii chiriei la termenele scadente, chiriașul datorează penalități de întârziere care se vor calcula în aceleași condiții prevăzute de Legea nr.207/2015 privind codul de Procedură Fiscală, cu modificări și completări, vizând majorările de întârziere pentru neplata la scadență a impozitelor și taxelor locale"

(2) La expirarea scadenței, locatarul este de drept în întârziere fără a fi necesară vreo formalitate prealabilă în acest sens.

(3) În cazul neachitării chiriei în termen mai mare de 90 zile de la data scadenței, prin simplul fapt al neexecutării, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă.

(4) În conformitate cu prevederile art. 1831 alin. 2 NCC, locatarul este obligat la plata chiriei prevăzută în contract până la data eliberării efective a imobilului precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la data eliberării efective a imobilului.

8. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

8.1 Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

(1) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract sau a prelungirii dacă e cazul, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii și conform clauzelor contractuale.

(2) prin pieirea sau avarierea bunului de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației ;

(3) prin acordul părților, consemnat printr-un înscris.

(4) prin denunțarea unilaterală din partea locatorului în cazul în care interesul public național sau local o impune, cu un preaviz de 30 zile, fără plata unei despăgubiri și fără intervenția instanțelor de judecată.

În accepțiunea prezentului contract părțile convin ca interesul local să fie definit punctual prin Hotărâre a Consiliului Local fără nici un fel de restricții.

(5) prin renunțare, dintr-o cauză de forță majoră sau când locatarul este în cazul imposibilității obiective de a exploata bunul, fără plata unei despăgubiri, cu notificarea de îndată a locatorului.

(6) Renunțarea la contract de către locatar se face cu anunțarea în scris a locatorului, cu 30 zile înaintea disponibilizării bunului.

(7) Atât locatarul cât și locatorul, vor putea solicita încetarea contractului numai după notificarea intenției sale, celeilalte părți, cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

9. REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

9.1 Simplul fapt al neîndeplinirii de către locatar a obligațiilor prevăzute în contract la art. 6 pct 6.2. atrage rezilierea de plin drept a contractului de închiriere, fără nici o notificare, fără punerea în întârziere a locatarului și fără intervenția instanțelor de judecată.

(1) În cazul neachitării chiriei în termen mai mare de 90 zile de la data scadenței, prin simplul fapt al neexecutării, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanțelor de judecată.

(2) În cazul neplății chiriei la termenele scadente, locatorul va percepe penalități de întârziere calculate în cuantum de 1% pe lună sau fracțiune de lună.

(3) La expirarea scadenței, locatarul este de drept în întârziere fără a fi necesară vreo formalitate prealabilă în acest sens.

10. CARACTERUL EXECUTORIU

(1) Părțile declară în mod expres și confirmă ca prezentul Contract constituie titlu executoriu în conformitate cu dispozițiile art 1798 NCC și art 1809 alin 3 raportat la alin. 2 NCC.

11. FORȚA MAJORĂ

(1) Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

(2) Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

(3) Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

(4) Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

(5) Dacă forța majoră acționează sau se estimează ca va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

12. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

(1) Cedarea drepturilor rezultând din prezentul contract este interzisă.

(2) Subînchirierea totală sau parțială a spațiului este permisă doar cu acordul expres al locatorului.

13. DENUNȚAREA UNILATERALĂ A CONTRACTULUI

(1) Locatorul își rezervă dreptul de a denunța în mod unilateral contractul de închiriere, în situații ce privesc realizarea unor obiective de interes național sau local, după o prealabilă notificare a locatarului în termen de 30 zile.

14. RELOCAȚIUNEA TACITĂ

La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, neoperand tacita relocațiune.

15. CLAUZE SPECIALE

(1) Neuzul spațiului închiriat timp de un an cu destinația pentru care a fost atribuit, duce la rezilierea de plin drept a contractului de închiriere.

(2) Neuzul se constată de către personalul din cadrul aparatului de specialitate a Primarului Municipiului Timisoara.

15.1 Nerespectarea sau revocarea autorizației de construire a imobilului are drept efect rezilierea de plin drept a contractului de închiriere, fără a obliga locatorul la daune.

15.2 Schimbarea situației juridice a spațiului după semnarea contractului, nu obligă pe locator la despăgubiri.

15.3. Prezentul contract se încheie în 4 exemplare, din care două exemplare revine Compartimentului Spații cu Altă Destinație I Est, un exemplar revine locatarului și un exemplar revine Direcției Fiscale a Municipiului Timișoara, toate cu valoare de original și având aceeași forță juridică.

15.4 Dispozițiile legale ulterioare, care eventual vor fi în contradicție cu prevederile prezentului contract, vor modifica de drept prevederile sale.

15.5. Prezentul contract se încheie fără notarea în cartea funciară.

15.6. Eventualele pretenții de daune (despăgubiri) din partea locatarului la încetarea contractului, în pofida angajamentelor luate prin prezentul contract, vor fi considerate nule de drept.

16. LITIGII

16.1 Orice controversă sau pretenții care se vor naște din prezentul contract sau în legătură cu acesta, vor fi soluționate pe cale amiabilă.

16.2 Dacă părțile din prezentul contract nu ajung la o înțelegere în mod amiabil, litigiile născute se vor soluționa de către instanța competentă.

17. DISPOZIȚII FINALE

17.1 Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

17.2 Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți, cu excepția modificării unilaterale din partea locatorului prevăzută la art.13(1)

17.3 Orice comunicare/notificare între părți va fi considerată valabil îndeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

17.4 Notificările verbale nu vor fi luate în seamă.

17.5 Schimbarea adresei locatarului va fi notificată locatorului cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte sub sancțiunea neluării ei în seamă.

17.6 Locatarul recunoaște dreptul locatorului de a recurge imediat la procedura prevăzută de cap.II din Titlul XI Cod procedura civilă privind procedura de evacuare conform dispozițiilor art.1037 Cod procedura civilă.

17.7 Prezentul contract s-a încheiat azi, în 4(patru) exemplare, din care un exemplar a fost predat

**LOCATOR,
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
PRIMAR**

LOCATAR,

**DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR**

ȘEF SERVICIU JURIDIC

DIRECTOR D.C.T.D.D I EST

CONSILIER