

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

NR. _____ / _____

Prezentul contract se încheie între:

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

MUNICIPIUL TIMIȘOARA, cu sediul în Timișoara, Bv.C.D.Loga nr. 1, telefon 0256.408.300, având codul fiscal RO 32937000, având contul curent _____, deschis la Trezoreria _____, **reprezentat prin Primar – DOMINIC FRITZ**, în calitate de proprietar sau administrator al dreptului de proprietate al Statului Român/Municipiului Timișoara, denumit în continuare locator, pe de o parte,

și _____, cu domiciliul/sediul în localitatea _____, Jud. _____ str. _____ nr. _____ bl. _____, sc. _____, ap. _____, având C.N.P. _____ și B.I./C.I. seria _____, nr. _____, eliberat de _____ la data de _____, cont nr. _____, deschis la _____, e-mail _____, telefon _____ reprezentată prin _____, având funcția de _____ în calitate de locatar, au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere în temeiul HCL 257/14.05.2013, HCL 599/09.12.2014, HCLMT 623/2014, HCL 131/20.03.2015, HCL 462/30.10.2015, HCL 179/10.05.2016 și H.C.L. nr. / *, privind reglementarea situației terenurilor ocupate cu garaje autorizate pe raza Municipiului Timișoara, cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1

Obiectul contractului de închiriere îl constituie închirierea bunului imobil aflat în proprietatea publică/privată a Municipiului Timișoara ori în proprietatea Statului Român, respectiv terenul situat în Timișoara, str. _____, având suprafață de _____ mp, înscris în C.F. nr. _____ Timișoara, nr.topo _____, așa cum rezulta din Autorizația de construcție nr. _____.

Destinația terenului închiriat este pentru garajul nr. _____ din bateria _____ situată în Timișoara, Str./Zona _____.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.2. Prezentul contract se încheie pe o perioadă de *1(un) an*, începând cu data de _____, cu posibilitatea de prelungire cu acordul prealabil al locatorului.

Art.3. La expirarea termenului de valabilitate a prezentului contract, acesta poate fi prelungit numai prin acordul scris și expres al părților, pentru o perioadă cel mult egală cu durata sa inițială, putându-se aplica prelungiri succesive.

Art.4. Prelungirea termenului prezentului contract poate avea loc la cererea locatarului, depusă cu cel mult 30 zile înainte de sfârșitul termenului de închiriere, dar nu mai târziu de 10 zile înainte de expirarea contractului. În cazul aprobării prelungirii termenului de închiriere se încheie un act adițional la prezentul contract.

IV. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art.5.

(1) Prețul închirierii terenului – **chiria**- este de _____ lei/mp./an așa cum a fost stabilită prin Hotărârea nr. 257/14.03.2013 și Hotărârea nr. 25/23.01.2015 a Consiliului Local

a Municipiului Timișoara, indexată anual cu rata inflației și se calculează prin aplicarea tarifului mai sus menționat la suprafața aferentă garajului, pe care locatarul se obligă să o plătească locatarului.

(2) Acestei valori i se va aplica o indexare la începutul fiecărui an calendaristic, reprezentând rata inflației, conform datelor furnizate de către Institutul Național de Statistică.

(3) Pretul închirierii neindexate poate fi modificat unilateral prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Timișoara.

Art.6

(1) Plata chiriei se efectuează în două rate anuale în contul nr. deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara pe numele locatarului 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 scadențe, 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 plată 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 (zile) 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 lei.

(7) Locatarul are dreptul de a executa garanția de bună execuție ori de câte ori locatarul nu își îndeplinește obligația de plată 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 locator a** garanției de bună execuție, locatarul, sub sancțiunea rezilierii de drept a prezentului contract, este obligat să constituie o nouă 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. al DFMT, CUI deschis la Trezoreria Timișoara.

(10) Corespondența aferentă prezentului contract, referitoare la îndeplinirea obligațiilor de natură financiară se va purta pe adresele de e-mail puse la dispoziție de părțile implicate.

(11) În cazul în care chiriașul 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 alin. (6), situație în care prețului stabilit în contract nu i se va aplica actualizarea reprezentând rata inflației prevăzută la art. 5 alin. (2)

Art.7

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

(2) Factura se va comunica locatarului prin mijloace electronice- e-mail, de pe adresa de e-mail veniturifiscale@dfmt.ro pe adresa de e-mail validă, securizată și comunicată în mod oficial de către locator. Comunicarea facturii prin modalitate electronică se va efectua cu cel puțin 20 zile înainte de împlinirea termenului scadent.

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

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

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

(6) În cazul neprimirii facturii în termenul prevăzut la Art. 7, alin. 2, chiriașul 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 chiriaș în termenul prevăzut la alin. 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 adresă de e-mail, fie aceasta nu este funcțională temporar, locatarul se obligă să se prezinte la sediul locatorului în vederea remiterii facturii pe suport de hârtie, în termen de 5 zile de la data expirării termenului prevăzut la art. 7, 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. 7, alin. 2, cu toate consecințele ce decurg din acest fapt.

(10) Corespondența aferentă prezentului contract referitoare la îndeplinirea obligațiilor de natură financiară se va purta pe adresele de e-mail puse la dispoziție de părțile implicate.

V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile Locatarului

Art.8.

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

(2) Locatarul are dreptul de a folosi terenul care face obiectul contractului de închiriere, doar pentru amplasarea garajului edificat cu autorizația de construire.

Drepturile Locatorului

Art.9.

(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 Timisoara, 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.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.10 *Obligațiile Locatorului*

(1) Locatorul se obligă să predea bunul, liber de orice sarcină, în starea corespunzătoare folosinței pentru care a fost închiriat.

(2) Locatorul se obligă 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.

Art.11 *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 normale ce îi incumbă, 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, forme, 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 locatarului 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 locatarului 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 locatarului, 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.
- (11) Locatarul, are obligația de a afișa la loc vizibil pe garaj, numărul autorizației de construire și data emiterii acesteia, autorizație în baza căreia s-a edificat garajul pe amplasamentul care face obiectul prezentului contract.
- (12) Locatarul se obligă să recunoască interesul public asupra terenului care face obiectul prezentului contract așa cum a fost el stabilit prin Hotărârea Consiliului Local. Locatarul se obligă să dezafecteze amplasamentul, pe cheltuiala sa, în termen de 30 zile de la notificarea Primarului emisă ca urmare a hotărârii Consiliului Local al Municipiului Timișoara de declarare a interesului public local și să predea terenul în starea în care a fost preluat la încheierea contractului de închiriere și liber de construcții și de orice sarcini. Totodată locatarul se obligă să nu atace în instanță hotărârea de declarare a interesului local pentru amplasamentul care face obiectul prezentului contract.
- (13) Locatarul se obligă să răspundă pentru pagubele provocate din culpa sa.
- (14) Locatarul se obligă să nu solicite niciun fel de despăgubire la încetarea contractului, indiferent de cauzele acesteia.
- (15) Locatarul se obligă să notifice locatarului înstrăinarea construcției în termen de 30 zile de la încheierea contractului de vânzare-cumpărare.
- (16) Locatarul se obligă să înregistreze prezentul contract de închiriere la organul fiscal competent, în termen de 30 zile de la încheierea acestuia.

Art.12 Orice amenajări, îmbunătățiri la bunul închiriat vor fi efectuate de locatar numai cu aprobarea locatarului și în condițiile stabilite de acesta și cu respectarea condițiilor impuse prin Autorizația de construire.

VII. SANCTIUNI PENTRU NEÎNDEPLINIREA CULPABILĂ A OBLIGAȚIILOR.

Art.13

(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 neplății chiriei la termenele scadente, chiriașul datorează majorări 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 locatarului până la data eliberării efective a imobilului.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.14. 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 avariarea 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. În accepțiunea prezentului contract părțile convin ca interesul local să fie definit punctual prin Hotărâre a Consiliului Local fără nici un fel de restricții. Se recunoaște în mod implicit de către ambele părți drept interes local, spre exemplu: amenajarea de carosabile, trotuare, piste de biciclete, locuri de parcare, locuri de joacă, locuri de odihnă, spații verzi, etc. Încetarea contractului în cazul în care interesul local o impune se face fără intervenția instanței de judecată.
- (5) prin renunțare, dintr-o cauză de forță majoră sau când locatarul este în cazul imposibilității obiective de a exploata terenul, 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 terenului.

Art.15 Atât locatarul cât și locatorul, vor putea solicita încetarea contractului numai după notificarea intenției sale, celeilalte părți, cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

X. REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.16 Simplul fapt al neîndeplinirii de către locatar a obligațiilor prevăzute în contract atrage rezilierea de plin drept a contractului de închiriere, fără nicio notificare, fără punerea în întârziere a locatorului și fără intervenția instanțelor de judecată.

Art. 17

(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.

Art. 18. Contractul de închiriere se reziliază de drept fără punere în întârziere, fără intervenția instanței de judecată și fără nici o altă formalitate prealabilă în caz de sistematizare a zonei sau schimbarea situației juridice a terenului.

XI. CARACTERUL EXECUTORIU

Art. 19 Părțile declară în mod expres și confirmă că prezentul Contract constituie titlu executoriu în conformitate cu dispozițiile art 1798 NCC și art 1809 alin 3 raportat la alin. 2 NCC.

XII. FORȚA MAJORĂ

Art.20 Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

Art.21 Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Art.22 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.

Art.23 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.

Art.24 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.

XIII. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

Art.25 Cedarea drepturilor rezultând din prezentul contract, subînchirierea totală sau parțială, sau utilizarea acestor drepturi în cadrul unei asocieri în participațiune, este interzisă.

XIV. DENUNTAREA UNILATERALĂ A CONTRACTULUI

Art.26 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 chiriașului în termen de 30 zile conform art. 14..

XV. RELOCAȚIUNEA TACITĂ

Art.27 La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, neoperand tacita relocalațiune.

XVI. CLAUZE SPECIALE

Art.28.

(1) Neuzul terenului închiriat în timp de un an cu destinația care i-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.

Art.29. Nerespectarea sau revocarea autorizației de construire a garajului are drept efect rezilierea de plin drept a contractului de închiriere, fără a obliga locatorul la daune.

Art.30. Schimbarea situației juridice a terenului după semnarea contractului, nu obligă pe locator la despăgubiri.

Art.31. Prezentul contract se încheie în trei exemplare, din care un exemplar revine Biroului Administrare Spații Utilitare, Servicii Conexce și Contracte Garaje, un exemplar revine locatarului și un exemplar revine Direcției Fiscale a Municipiului Timișoara, toate cu valoare de original și având aceeași forță juridică.

Art.32. Dispozițiile legale ulterioare, care eventual vor fi în contradicție cu prevederile prezentului contract, vor modifica de drept prevederile sale.

Art. 33. Prezentul contract se încheie fără notarea în cartea funciară.

Art. 34. Eventualele pretenții de daune (despăgubiri) din partea locatarului la încetarea contractului, în pofida angajamentelor luate prin prezentul contract, vor fi considerate nule de drept.

XVII. LITIGII

Art. 35 Orice controversă sau pretenții care se vor naste din prezentul contract sau in legatura cu acesta, vor fi soluționate pe cale amiabilă.

Art. 36 Dacă părțile din prezentul contract nu ajung la o înțelegere în mod amiabil, litigiile născute se vor soluționa de către instanța competentă.

XVIII. DISPOZIȚII FINALE

Art.37 Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Art.38 Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți, cu excepția modificării unilaterale din partea locatarului prevăzută la Art. 26.

Art.39

(1) Orice comunicare/notificare între părți va fi considerată valabil îndeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau prin intermediul executorului judecătoresc.

(2) Notificarile verbale nu vor fi luate în seamă.

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

Art.40 Locatarul recunoaște dreptul locatorului de a recurge imediat la procedura prevăzută de cap.II din Titlul XI Cod procedură civilă privind procedura de evacuare conform dispozițiilor art.1037 Cod procedura civilă.

Art.41 Prezentul contract s-a încheiat azi _____, în 3(trei) exemplare, din care un exemplar a fost predat locatarului și un exemplar revine Direcției Fiscale a Municipiului Timișoara.

LOCATOR,
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
PRIMAR,

LOCATAR,

DIRECTOR DIRECȚIA ECONOMICĂ,

ȘEF SERVICIU JURIDIC,

CONSILIER JURIDIC,

DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR

BIROUL ADMINISTRARE SPAȚII UTILITARE,
SERVICII CONEXE ȘI CONTRACTE GARAJE
ȘEF BIROU

Întocmit,

**(se va completa cu nr. hotărâri de consiliu local care se va adopta)*