

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
nr. din

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE :

MUNICIPIUL TIMIȘOARA, cu sediul în Timișoara, Bv. Constantin Diaconovici Loga, nr.1, telefon 0256/408300, CUI RO32937000, având contul curent RO17TREZ621502205X020362, deschis la Trezoreria Timișoara, în calitate - **locatar**, reprezentat prin Primar, **DOMINIC FRITZ** pe de o parte și

..... cu sediul în Timișoara, str.
nr....., județul Timiș, cod Poștal, CNP/CIF/CUI:....., cont IBAN
..... deschis la Timișoara, tel fix:
....., tel mobil:....., email:.....,
reprezentant legal:, în calitate de **locatar**, în temeiul
HCLMT nr., 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, str..... nr., în suprafață de m.p, înscris în CF nr....., nr. top, în proprietatea/administrarea Municipiului Timișoara, valoare inventar.....

2.2 Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat, în termen de cel mult 5 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 folosința locatarului pentru desfășurarea activităților de
.....
.....

3. DURATA CONTRACTULUI

3.1 Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de ani, de la data semnării contractului.

3.2 La expirarea termenului de valabilitate a prezentului contract, acesta poate fi prelungit numai prin acordul scris și expres al părților, prelungirea perioadei de valabilitate se va face prin act adițional la contractul de închiriere, dacă locatarul îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) și-a îndeplinit în mod corespunzător și integral obligațiile asumate prin Contractul de Închiriere;
- b) nu a fost sancționat contravențional cu privire la abateri grave și repetate în legătură cu desfășurarea activității în spațiul închiriat;

3.3. 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 deeuro/mp/lună, pe care locatarul se obligă să o plătească locatorului, plata se va face în lei la cursul valutar din data plății.

(2) Acestei valori i se va aplica o actualizare (doar la tarifele în lei) la începutul fiecărui an calendaristic, reprezentând rata inflației, dacă e cazul (pentru chiria în lei), conform datelor furnizate de către Institutul Național de Statistică.

- (3) Prețul închirierii neindexate poate fi modificat unilateral prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Timișoara.
- 4.2.** (1) Plata chiriei în cotă parte de.....se va efectua în două rate anuale în contul cu numărul **RO17TREZ621502205X020362**, deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara pe numele locatorului sau prin casieria Direcției Fiscale a Municipiului Timișoara.
Plata chiriei, în cote părți se va face conform prevederilor art. 333 din OUG 57/2019.
- (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(cinci) zile lucrătoare de la data înmânării contractului de închiriere, garanția de bună execuție a contractului.**
- (6) Valoarea garanției de bună execuție reprezintă prețul chiriei calculat pentru 2 luni, respectiv de lei.
- (7) Locatorul 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.RO68TREZ621505901XXXXXXX al DFMT, CUI 21666630, deschis la Trezoreria Timișoara.
- (10) Corespondența aferentă prezentului contract, referitoare la îndeplinirea obligațiilor de natura financiară, inclusiv comunicarea extraselor anuale de cont, se va purta pe adresele de email puse la dispoziție de părțile implicate.
- 4.3** (1) Plata chiriei se datorează de la data încheierii procesului verbal de predare primire a spațiului, predarea –primirea bunului se face în termen de 30 zile de la data constituirii garanției și 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- email-, de pe adresa de email **veniturfiscale@dfmt.ro** pe adresa de email validă, securizată și comunicată în mod oficial de către locator. Comunicarea facturii prin modalitate 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) Chiriașul 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, 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 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) In 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.

(10) Plata chiriei se datorează de la data încheierii procesului verbal de predare-primire al spațiului.

(11) Chiriașul va plăti pe întreaga durată a contractului de închiriere atât chiria cât și sarcinile fiscale privind spațiul închiriat.

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

5.2 Drepturile Locatarului

(1) Locatarul 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.

(3) Locatarul 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 Locatarul se obligă:

(1) Să predea bunul, liber de orice sarcină, pe bază de Proces verbal de predare-primire, în termen de cel mult 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție a contractului;

(2) Să garanteze pentru liniștită și utilă folosință a bunului închiriat;

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

(5) Locatarul 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 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, 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 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, fără posibilitatea de recuperare a investiției de la locatar.

(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, da în folosință altei persoane juridice, bunul ce face obiectul prezentului contract. De asemenea nu poate încheia contracte de asociere având ca obiect spațiul închiriat.

(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.

(14) Chiriașul este obligat să plătească toate cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat, a impozitului la Direcția Fiscală, precum și alte costuri necesare întreținerii și administrării părților comune ale spațiului comercial.

(15) 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.

(16) De a executa lucrările de amenajare în vederea punerii în funcțiune a spațiului comercial, din fonduri financiare proprii și de a obține toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată în spațiul închiriat, locatarul renunțând în mod expres la dreptul de a pretinde despăgubiri pentru lucrările efectuate în spațiul închiriat sau pentru materialele utilizate. Totodată, Locatarul are obligația de a încheia direct toate contractele de furnizare de utilități publice necesare funcționării spațiului închiriat.

(17) Orice intervenție la interiorul și exteriorul imobilului (întreținere, reparații, curent – înlocuiri la instalații, tâmplării interioare, zugrăveli și vopsiri interioare, reparații și înlocuiri pardoseli, modificări de compartimentare interioare precum și ale imaginii și volumetriei exterioare prin intervenții la parament, zugrăveli, tencuieli, ornamentații, signalistică, tâmplării exterioare, etc.) se efectuează numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii, prevăzut la Art. 23 alin.(1), (2), (3), (4), respectiv art.24 alin. (1) din Legea 422/2001 – republicată privind protejarea monumentelor istorice.

7. SANCTIUNI PENTRU NEÎNDEPLINIREA CULPABILĂ A OBLIGAȚIILOR.

(1) Având în vedere prevederile art. 1166, 1178 Codul Civil, părțile de comun acord, au convenit după cum urmează:

"In cazul neplății 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. Codul Civil, 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 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 locatarului în cazul în care interesul public național sau local o impune, cu un preaviz de 30 zile.

(5) în cazul în care locatarul nu a obținut toate avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității, în termen de 6 luni de la data semnării contractului.

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

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 spațiul, fără plata unei despăgubiri, cu notificarea de îndată a locatarului.

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

(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, art. 6.2, atrage rezilierea de plin drept a contractului de închiriere, fără nicio 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 luna sau fracțiune de lună.

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

(4) Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

10. CARACTERUL EXECUTORIU

(1) Părțile declară în mod expres și confirmă că prezentul Contract constituie **titlu executoriu** în conformitate cu dispozițiile art 1798 Codul Civil și art. 1809 alin. 3 raportat la alin. 2 Codul civil.

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 că 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, subînchirierea totală sau parțială, sau utilizarea acestor drepturi în cadrul unei asocieri în participațiune, este interzisă.

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

(1) La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, neoperând tacita relocalațiune, dacă părțile nu hotărăsc prelungirea lui.

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 Timișoara.

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. Presentul contract se încheie în 4 exemplare, din care două exemplare revine compartimentului de specialitate, un exemplar revin 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. Presentul 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 locatarului 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 locatarului cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte sub sancțiunea neluării ei în seamă.

17.6 Locatarul recunoaște dreptul locatarului 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 procedură civilă.

17.7 Presentul contract s-a încheiat azi, în 4 (patru) exemplare, din care un exemplar a fost predat locatarului și un exemplar revine Direcției Fiscale a Municipiului Timișoara.

LOCATOR,
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
PRIMAR,
DOMINIC FRITZ

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR,

LOCATAR,

.....
.....

ŞEF SERVICIU JURIDIC,

DIRECTOR,

CONSILIER,

DRAFT