

Înregistrat la Primăria Municipiului Timișoara

Nr. _____ din _____

Anexa 1 la HCLMT nr..../.....

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ din _____

pentru închirierea terenului aferent imobilului cu destinația de locuință situat în Timișoara

Str. _____ nr. _____ ap. _____

DEFINIȚII

În înțelesul prezentului titlu, expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

LOCATOR : Persoană fizică sau juridică, care, oferă spre închiriere o locuință/teren în baza unui contract și pentru o perioadă determinată, în schimbul unei sume de bani;

LOCATAR: Persoana fizică sau juridică, care în baza unui contract deține dreptul de folosință al unei locuințe care nu îi aparține, pentru o perioadă determinată, în schimbul unei remunerări adresate locatorului, sub forma plății unei chirii.

PREAMBUL

În temeiul Legii nr. 112/1995, Codului Civil, O.U.G 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuință, Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal actualizată și O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ și a Hotărârii nr. _____ a Consiliului Local al Municipiului Timișoara, s-a încheiat prezentul contract de închiriere, **între**:

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Timișoara, în calitate de locator, cu sediul în Timișoara, Blv. C.D. Loga nr.1, telefon 0256/408300, având codul fiscal RO32937000 și contul curent RO17TREZ621502205X020362, deschis la Trezoreria Timisoara reprezentat prin Primar NICOLAE ROBU

și

_____ domiciliat în Timișoara, str. _____ nr. _____, ap. _____, legitimat cu B.I./C.I./Pașaport seria _____ nr. _____ eliberat la data de _____, având CNP _____, cont nr. _____ deschis la _____, e-mail _____, în calitate de locatar, a intervenit prezentul contract de închiriere.

Apartamentul/construcția deținută în proprietate de numitul(a)/numiții (ele) _____ în cotă de ____/____, cu părți comune indivize de _____%, în baza contractului de vânzare cumpărare/actului de moștenitor/_____ nr. _____, înscris în CF nr. _____ Timișoara _____, nr. top. _____, are aferentă suprafața de _____ mp, situată în zona _____, din cadrul localității Timișoara.

II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art.1. Locatorul închiriază terenul cu sau fără construcții, care se identifică cu un număr cadastral/topografic unic, înscris în cartea funciară , în totalitate sau în cota parte indiviză.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.1. Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de _____, până la data de _____.

Art.2. La expirarea termenului, contractul de închiriere se prelungește automat cu aceeași perioadă pe care a fost el încheiat dacă niciuna din părți nu dispune altfel, întocmindu-se un nou contract.

Art.3. În cazul în care intervine o modificare în contractul de închiriere inițial, acesta se va modifica prin încheierea unui nou contract de închiriere.

IV. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art.1. Chiria lunară aferentă terenului supusă închirierii este _____ lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, pentru următoarele categorii de locatari:

-pentru chiriașii locuințelor/caselor deținute în baza unui contract de închiriere încheiat în baza Legii 114/1996 tariful este 0,04 lei/mp/lună multiplicat cu coeficientul de zonă conform O.U.G. 40/1999.

-pentru proprietarii locuințelor/caselor, persoane fizice, dobândite în temeiul Legii 112/1995, Legii 79/1997 și prin alte modalități translativ de obținere tariful este 0,06 lei/mp/lună multiplicat cu coeficientul de zonă conform O.U.G. 40/1999.

-pentru proprietarii locuințelor/caselor, persoane juridice, tariful este 0,1 lei/mp/lună multiplicat cu coeficientul de zonă conform O.U.G. 40/1999.

Chiriile pentru aceste terenuri se diferențiază pe categorii de zone, în conformitate cu zonarea avută în vedere la stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru terenuri, prin aplicarea unui coeficient la chiria de bază, după cum urmează:

Zona în cadrul localității	Categoria localității
	Municipii
A	3,5
B	2,5
C	2,0
D	1,5

Art.2. Tariful de bază lunar al chiriei se actualizează în funcție de rata anuală a inflației comunicată de Institutul Național de Statistică, astfel cuantumul chiriei modificându-se anual cu rata inflației.

Art.3.

(1) Plata chiriei se efectuează în două rate anuale în contul nr.RO17TREZ621502205X020362 deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara pe numele locatorului sau prin casieria Direcției Fiscale a Municipiului Timișoara. Termenul scadent pentru plata primei rate a chiriei este de 31 martie aferent lunilor ianuarie-iunie, respectiv 30 septembrie, aferent lunilor iulie-decembrie.

(2) În cazul în care contractul se încheie până la data de 01.03 termenul scadent pentru plata primei rate este 31 martie aferent lunilor ianuarie-iunie iar în cazul în care contractul se încheie până la data de 01.09 termenul scadent este 30 septembrie, aferent lunilor iulie-decembrie.

(3) În situația în care contractul urmează a se executa după data primei scadențe, adică 31 martie, termenul de plată scadent al primei rate este 30 septembrie al aceluiași an.

(4) În situația în care contractul urmează a se executa după data celei de a doua scadențe, adică 30 septembrie, termenul de plată scadent al primei rate este 15 decembrie al aceluiași an.

Art.4. În cazul neplății chiriei la termenele scadente, locatorul va percepe penalități de întârziere calculate în cuantum de 1% pe luna sau fracțiune de lună

Art.5. La expirarea scadenței, locatarul este de drept în întârziere fără a fi necesară vreă formalitate prealabilă în acest sens.

Art.6.

(1) Corespondența aferentă prezentului contract, referitoare la îndeplinirea obligațiilor de natură financiară, se va purta de pe adresa de email veniturifiscale@yahoo.ro pusă la dispoziție de Direcția Fiscală a Municipiului Timișoara către adresa de email a chiriașului iar în situația în care acesta nu deține adresă de email, comunicarea documentelor și a oricăror informații se face la sediul Direcției Fiscale a Municipiului Timișoara, chiriașul fiind notificat în scris.

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

(3) 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

V.OBLIGAȚIILE ȘI DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.1. Locatorul se obligă:

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

Art.2. Locatarul se obligă:

a. 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.

b. Locatarul se obligă să plătească chiria la termenele stipulate în contract.

c. Chiria se datorează pe perioada valabilității contractului prin care se constituie dreptul de închiriere.

d. Locatarul se obligă să permită locatarului să controleze modul în care este utilizat bunul închiriat și starea acestuia.

e. Locatarul se obligă să nu aducă modificări bunului închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatarului și cu respectarea legislației în vigoare.

f. 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.

g. Locatarul nu poate subînchiria sau concesiona bunul ce face obiectul prezentului contract.

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

i. Este interzisă în curțile/grădinile comune în care există teren în indiviziune, ocuparea terenului închiriat prin depozitarea unor bunuri pe termen mai mare de 3 zile sub sancțiunea aplicării prevederilor legale cu privire la ocuparea domeniului public.

j. Locatarul este obligat sa notifice Municipiul Timișoara prin Direcția Clădiri Terenuri si Dotări Diverse I Est/II Vest –Biroul Clădiri, Terenuri I Est/II Vest, în cazul în care își înstrăinează locuința. Prin respectiva notificare va solicita denunțarea contractului de închiriere și va anexa acesteia, în copie, contractul de vânzare cumpărare.

k. Locatarul care nu a notificat vânzarea construcției și nu a solicitat să se constate încetat contractul de închiriere, nu va fi exonerat de la plata chiriei aferente perioadei în care nu mai era proprietar al construcției;

Art.3. Locatarul are dreptul:

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

b. Locatarul nu are dreptul de a subînchiria terenul care face obiectul contractului de închiriere.

c. Locatarul unității locative cât și a terenului aferent nu are dreptul să construiască pe terenul închiriat.

d. Proprietarul locuinței/casă și chiriașul asupra terenului aferent are dreptul de a extinde locuința/casa în condițiile legale, după încheierea unui contract de concesiune și diminuarea corespunzătoare a terenului închiriat.

Art.4. Locatorul are dreptul:

a. Locatorul are dreptul să inspecteze bunurile închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.

b. Verificarea va fi făcută de către personalul cu atribuții din cadrul aparatului de specialitate a Primarului Municipiului Timisoara, cu notificarea prealabilă a locatarului.

c. 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. MODIFICAREA CONTRACTULUI

Contractul de închiriere se modifică în următoarele condiții:

a.) În cazul constatării unor inadvertențe cu privire la suprafața de teren aferentă apartamentului, locatorul se obligă să modifice contractul prin întocmirea unui nou contract de închiriere cu recalcularea chiriei aferente și respectiv în cazul încasării unor sume în plus ele să se constituie ca avans la chirie sau să fie restituite chiriașului.

b.) În cazul în care în urma efectuării unor documentații topo-cadastrale avizate și recepționate de către O.C.P.I. Timiș se constată diferențe cu privire la suprafața de teren reală măsurată și suprafața înscrisă în cartea funciară aferentă apartamentului, locatorul se obligă încheie un nou contract de închiriere, cu recalcularea chiriei aferente și respectiv în cazul încasării unor sume în plus ele să se constituie ca avans la chirie sau să fie restituite chiriașului.

c.) În cazul concesiunii unei părți din terenul închiriat în vederea extinderii spațiului locativ, locatorul se obligă să modifice contractul prin întocmirea unui nou contract de închiriere cu înscrierea noii suprafețe de teren diminuată, contract care se va încheia după achitarea taxei de concesiune.

VII. SANCTIUNI PENTRU NEÎNDEPLINIREA CULPABILĂ A OBLIGAȚIILOR.

Art.1. Avand in vedere prevederile art. 1166, 1178 din Legea nr.287/2009 privind Noul Cod Civil, partile de comun acord, au convenit dupa cum urmeaza:

"In cazul neplatii chiriei la termenele scadente, chiriasul datoreaza penalitati de intarziere care se vor calcula in aceleasi conditii prevazute de Legea nr.207/2015 privind codul de

Procedura Fiscala, cu modificari si completari, vizand majorarile de intarziere pentru neplata la scadenta a impozitelor si taxelor locale."

Art.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.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.1. Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a. La expirarea duratei stabilite în prezentul contract sau a duratei prelungirii, în condițiile legii și conform clauzelor contractuale.
- b. Rezilierea contractului pentru neexecutare.
- c. Desființarea titlului locatorului.
- d. Înstrăinarea terenului închiriat
- e. 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.

IX. REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Prezentul contract de închiriere se reziliază în următoarele situații:

Art.1. Nerespectarea obligațiilor prevăzute în prezentul contract de către una din părți, îndreptățite de către cealaltă parte să solicite rezilierea contractului.

Art.2. Simplul fapt al neîndeplinirii de către locatar a obligațiilor prevăzute în contract atrage rezilierea de plin drept a contractului de închiriere, fara nicio notificare, fără punerea în întârziere a locatarului si fara intervenția instantelor de judecată.

Art.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 si fără intervenția instanțelor de judecată.

Art.4. În cazul dobândirii unei alte calități de către locatar (proprietar, concesionar), contractul de închiriere se reziliază la solicitarea locatarului, cu data de 1 a lunii următoare.

Art.5. În cazul în care planul urbanistic local o impune.

X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Contractul încetează de drept prin decesul chiriașului sau prin confuziunea dreptului.

XI. CARACTERUL EXECUTORIU

Părțile declară în mod expres si confirma ca prezentul Contract constituie titlu executoriu în coformitate cu dispozitiile art 1798 NCC si art 1809 alin 3 raportat la alin. 2 NCC.

XII. FORȚA MAJORĂ

Art.1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

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

Art.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.

Art.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.

Art.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.

XIII. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

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

XIV. DENUNȚAREA UNILATERALĂ A CONTRACTULUI

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

XV. CLAUZE SPECIALE

Art.1. Schimbarea situației juridice a terenului după semnarea contractului, nu obligă pe locator la despăgubiri.

Art.2. Dispozițiile legale ulterioare, care eventual vor fi în contradicție cu prevederile prezentului contract, vor modifica de drept prevederile sale.

Art.3. Prezentul contract se încheie cu notarea în cartea funciară din partea părții interesate.

Art.4. Eventualele pretenții de daune (despăgubiri) din partea locatarului la încetarea contractului, în pofida angajamentelor luate prin prezentul contract, vor fi considerate nule de drept.

XVI. LITIGII

Art.1. Orice controversă sau pretenții care se vor naște din prezentul contract sau în legătura cu acesta, vor fi soluționate pe cale amiabilă.

Art.2. Dacă părțile din prezentul contract nu ajung la o înțelegere în mod amiabil, litigiile născute se vor soluționa de către instanța competentă.

XVII. DISPOZIȚII FINALE

Art.1. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Art.2. Orice comunicare/notificare între părți va fi considerată valabilă și îndeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin intermediul executorului judecătoresc sau prin mijloace electronice.

Art.3. Notificările verbale nu vor fi luate în seamă.

Prezentul contract a fost încheiat în 3 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă și unul pentru a fi transmis de către Direcția Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse I Est/II Vest la autoritățile fiscale competente (Direcția Fiscală a Municipiului Timișoara) pentru urmărire și încasare.

**LOCATOR,
MUNICIPIUL TIMISOARA
PRIMAR,**

LOCATAR,

**DIRECTOR
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI
ȘI DOTĂRI DIVERSE I EST/II VEST ,**

DIRECTOR ECONOMIC,

**ȘEF BIROU CLĂDIRI,TERENURI
I EST/II VEST,**

**P.ȘEF SERVICIUL JURIDIC,
ADRIANA ȘEITAN**

**CONSILIER JURIDIC,
AMELIA FAUR**

ÎNTOCMIT,