

**MUNICIPIUL TIMIȘOARA**

Înregistrat la nr \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_

**HCL nr.**

din data de

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
**pentru suprafețele locative cu altă destinație decât aceea de locuință**  
Nr.

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**Municipiul Timisoara**, B-dul C.D. Loga nr. 1, reprezentat prin D-nul Primar **NICOLAE ROBU**, în calitate de LOCATOR și

**Inspectoratul de Poliție Județean Timiș**, cu sediul în Timișoara Bulevardul Take Ionescu nr. 46 Cod Unic de Inregistrare nr. 4250697 reprezentată prin Inspector Șef, comisar șef de poliție Mirescu Ion, în calitate de LOCATAR, a intervenit următorul contract de închiriere.

Primul în calitate de LOCATOR închiriază în baza HCL nr. ...., iar al doilea în calitate de LOCATAR ia cu chirie spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință din Timisoara, str. Renașterii nr.24, în suprafața de 1.019,19 mp, situat în Căminul nr. 2 cu P+3 etaje și a terenului în suprafața de 510 mp, al Colegiului Tehnic,,Regele Ferdinand I", pentru Secția 1 Poliție Timișoara.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.1.** Obiectul contractului constă în închirierea și exploatarea de către părțile contractante a spațiului construit în suprafață de 1.019,19 mp și a terenului în suprafață de 510 mp, situat în Timisoara, str. Renașterii nr.24, în Căminul nr. 2 cu P+3 etaje, al Colegiului Tehnic,,Regele Ferdinand I".

**Art.2.** Predarea-primirea suprafețelor închiriate este consemnată în alăturatul proces-verbal, ce face parte integrantă din prezentul contract.

**III. DURATA CONTRACTULUI**

**Art.3.** Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 4 ani, cu începere de la data de ..... până la data de....

Intenția de prelungire a contractului va fi notificată de LOCATAR, LOCATORULUI cu cel puțin **90 de zile** înainte de expirarea contractului, prin scrisoare recomandată.

#### IV. CHIRIA

**Art.4.** Chiria lunară datorată de LOCATAR pentru spațiul închiriat este de 2,5 lei/mp, pentru suprafața de 1.019,19 mp, în sumă de 2.547,97 lei/lună, și pentru teren în suprafață de 510 mp cu 1,25 lei/mp în sumă de 637,50 lei/lună, calculată pe baza Hotărârii Consiliului Local nr.387/01.08.2014. Prețul nu conține TVA.

Chiria lunară va fi modificată pe durata derulării contractului, prin hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Timișoara.

**Art.5.** Plata utilităților se va face lunar, în baza unei convenții încheiate cu unitatea de învățământ, locatarul obligându-se să achite eventualele diferențe rezultate ca modificare din variația prețurilor și tarifelor percepute prin apariția de noi acte normative.

#### V. TERMENUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

**Art.6.** Plata chiriei se face lunar, în baza facturii emise de locator, în termen de 15 zile de la primirea facturii de către locatar.

Contul de virament al locatorului Municipiul Timișoara RO08TREZ62121300205XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara.

Contul de virament al locatorului RO55TREZ62123610120XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara .

**Art.7.** Nerespectarea termenului de plată, se penalizează cu 0,1% pe zi întârziere din suma datorată, după o perioadă de 30 de zile de la expirarea termenului de plată. După perioada de **90 zile** de întârziere la plata chiriei, contractul este reziliat de drept, conform dispozițiilor art.19 din contractul de închiriere.

În termen de **10 zile** de la constatarea rezilierii de drept a contractului, locatarul se obligă să pună la dispoziția LOCATORULUI spațiul în cauză; în caz contrar locatarul se obliga să plătească o despăgubire pentru lipsa de folosință a spațiului egală cu chiria până la momentul evacuării și predării efective a spațiului.

#### VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

**Art.8.** a) LOCATORUL are dreptul să controleze modul cum este folosită și întreținută de către LOCATAR suprafața locativă închiriată și să se ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri, a folosirii judicioase și potrivit destinației.

b) LOCATORUL are obligația să predea suprafața locativă închiriată pe bază de proces-verbal de predare-primire, la standardele și condițiile de funcționare normale, conform destinației pentru care a fost închiriat.

c) LOCATORUL are obligația să garanteze pe LOCATAR că are calitatea de unic utilizator al spațiului închiriat.

d) LOCATORUL are obligația să asigure LOCATARULUI liberul acces la spațiul supus închirierii în regimul de funcționare al LOCATARULUI. Accesele la spațiul închiriat se fac conform traseelor indicate în planul anexat și care face parte integrantă din contract.

#### VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

**Art.9.** a) LOCATARUL are dreptul de folosință exclusivă a spațiului pe întreagă perioadă de valabilitate a prezentului contract de închiriere cu condiția de a se conforma destinației declarate a spațiului închiriat.

b) LOCATARUL are dreptul să facă lucrări de amenajare interioară necesare desfășurării activității sale în spațiul închiriat, numai cu aprobarea scrisă din partea

LOCATARULUI. Costurile acestor amenajări sunt în sarcina LOCATARULUI.

c) LOCATARUL se obligă să plătească chiria la termenul și în condițiile stipulate prin contractul de închiriere.

d) LOCATARUL se obligă să efectueze lucrările de întreținere și reparații a elementelor de construcții și instalații aflate în folosința sa exclusivă.

e) LOCATARUL se obligă să elibereze spațiul la data împlinirii termenului prevăzut în contractul de închiriere, sau a încetării acestuia în orice alt mod, în aceleași condiții tehnice și de igienă în care au fost preluate pe bază de proces verbal.

f) LOCATARUL se obligă să comunice cu cel puțin **90 zile** înainte de eliberare, intenția de a renunța la folosința spațiului închiriat, în situația intenției de reziliere a contractului înainte de împlinirea perioadei pentru care s-a încheiat contractul. În caz contrar, LOCATARUL va datora chiria pe o perioadă de cel puțin **3 luni** de la data notificării intenției de reziliere a contractului.

g) LOCATARUL se obligă să ia toate măsurile privind prevenirea și stingerea incendiilor, prevăzute de normele legale în vigoare pentru spațiul închiriat.

h) LOCATARUL are obligația de a asigura curățenia și igienizarea în interiorul spațiului închiriat pe toată durata contractului de închiriere.

i) LOCATARUL are obligația de a nu depozita materiale explozive, toxice sau radioactive în spațiul închiriat, în dependențele acestuia ori în imediata apropiere a spațiului închiriat.

j) LOCATARUL are obligația să predea spațiul închiriat, cel puțin în starea de folosință, la calitatea finisajelor și al dotărilor din momentul predării spațiului pe bază de proces-verbal de predare-primire. În situația în care LOCATARUL a adus îmbunătățiri spațiului închiriat prin lucrări de amenajare și modernizare executate pe perioada derulării contractului, spațiul se va preda cu aceste îmbunătățiri. Totodată LOCATARUL va preda spațiul închiriat liber de orice sarcini. Mențiunile prevăzute mai sus sunt aplicabile cu excepția cazului prevăzut de art. 15 alin. e.

## VIII. NOTIFICĂRI

**Art.10.** În înțelesul prezentului contract, orice notificare adresată de o parte contractantă celeilalte, va fi valabil îndeplinită dacă va fi transmisă acestei ultimei părți la adresa menționată în preambulul prezentului contract, ori menționată în eventualele acte adiționale încheiate la contractul de închiriere, cu confirmare de primire.

Notificările verbale nu sunt luate în considerare de nici una din părți dacă nu sunt confirmate printr-un act scris.

## XI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

**Art.11.** Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare, părțile contractante datorează despăgubiri, conform legilor în vigoare.

Locatorul răspunde de stricăciunile și distrugerile de orice natură, provocate imobilului din culpa sa.

**Art.12.** Forța majoră, legal invocată și dovedită, apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de **3 zile** de la producerea evenimentului.

Cazul de forță majoră se va comunica celeilalte părți de către partea interesată, prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentului de acest gen de către organele competente.

## X. CLAUZE SPECIALE

**Art.13.** La expirarea contractului de închiriere acesta poate fi prelungit numai cu acordul scris al părților, cu notificare formulată cu cel puțin **90 de zile** înainte de expirarea contractului, în condițiile prevăzute de dispozițiile art.3 alin. 2.

**Art. 14.** Denunțarea unilaterală a contractului de către LOCATAR se poate face cu un preaviz de **90 de zile**, comunicat în condițiile prevăzute de art. 3 alin. 2.

**Art.15.** Contractul de închiriere poate fi reziliat din inițiativa LOCATORULUI în următoarele situații:

a) Neacceptarea clauzei privind actualizarea anuală a chiriei;

b) În cazul schimbării destinației spațiului închiriat, fără acordul scris al LOCATORULUI;

c) În cazul subînchirierii sau folosirii spațiului prin asociere fără acordul scris al LOCATORULUI;

d) Contractul de închiriere se reziliază de drept fără punerea în întârziere a locatarului, dacă acesta nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de **90 de zile**.

e) Nerespectarea obligațiilor prevăzute în contractul de închiriere cu excepția obligațiilor pentru a căror nerespectare se prevede o altă sancțiune;

f) Tacita relocațiune nu este permisă.

**Art.16.** Contractul de închiriere încetează de drept în următoarele situații:

a) În momentul încetării activității pentru care locatarul a fost autorizat, indiferent de motivul acestei încetări;

b) De la data emiterii Hotărârii Consiliului Local de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu sau a Planului Urbanistic de Zonă, care schimbă destinația anumitor spații;

c) De la data emiterii Hotărârii Consiliului Local prin care se hotărăște vânzarea, prin licitație publică, a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință închiriat;

d) În situația deschiderii procedurii generale de insolvență împotriva LOCATORULUI;

e) Prin ajungerea la termen a contractului de închiriere;

f) Dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite prin contract;

**Art.17.** Locațiunea încetează de drept, odată cu schimbarea titularului dreptului de proprietate asupra spațiului. LOCATARUL va fi notificat cu privire la înstrăinarea spațiului.

**Art.18.** În cazul rezilierii sau încetării contractului de închiriere, locatorul nu va putea emite pretenții privind restituirea sumelor investite pe perioada contractului pentru diferite lucrări de întreținere și amenajări ale spațiului închiriat.

**Art.19.** 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 Procedură Civilă.

**Art.20.** În caz de neexecutare a obligațiilor prevăzute la art. 8 lit d. din contract, contractul de închiriere va fi reziliat de plin drept, fără punere în întârziere, conform dispozițiilor art. 1553 alin. 2 C.Civ.

**Art. 21.** Prin acordul de voință, părțile contractante convin să definească înțelesul noțiunilor de "uz" și "neuz" în cadrul prezentului contract, după cum urmează:

- a. "**Uzul**" reprezintă folosirea (exploatarea) efectivă, cu caracter de continuitate, pe toată durata contractului, a spațiului închiriat.  
Prin "caracter de continuitate" părțile înțeleg folosirea (exploatarea) spațiului conform destinației avute în vedere la încheierea contractului, fără întreruperi, cu excepția situațiilor prevăzute la art. 21 din contract.
- b. "**Neuzul**" reprezintă nefolosirea (neexploatarea), totală sau parțială a spațiului, conform destinației sale, ori întreruperi ale folosinței (exploatării), mai mari de **30 zile** în cursul unui an calendaristic.

**Art.22.** Nu constituie situații de "neuz" următoarele întreruperi în folosința (exploatarea) continuă a spațiului.

a) concediul de odihnă al locatorului sau personalului acestuia, de cel mult **30 zile** într-un an calendaristic.

b) efectuarea unor lucrări de reamenajare, modernizare sau reparație, de cel mult **60 zile** într-un an calendaristic.

c) afectarea spațiului urmare a unor evenimente definite ca "forță majoră" (incendii, inundații, cutremur etc.).

**Art.23.** Neuzul de către locator a spațiului dă dreptul LOCATORULUI la rezilierea deplin drept a prezentului contract, conform dispozițiilor art. 19 din contract.

Părțile contractante acceptă faptul că închirierea spațiului are drept scop desfășurarea de către locator a unor activități în beneficiul clientelei sale, care este parte a comunității locale și că aceste activități trebuie să aibă un caracter de continuitate.

**Art.24.** Situația de neuz se constată de către inspectorii de specialitate împuterniciți de către Primăria Municipiului Timișoara prin întocmirea unor procese-verbale de constatare.

**Art.25.** În cazul rezilierii contractului de închiriere, LOCATARUL care nu predă spațiul va plăti o despăgubire de folosință egală cu cuantumul chiriei lunare, până la data predării efective.

**Art.26.** În situația în care Municipiul Timișoara hotărăște consolidarea imobilului în care se găsește spațiul, dacă execuția lucrărilor de consolidare necesită încetarea activității locatorului, acesta va evacua spațiul.

**Art.27** LOCATARUL se obligă ca în termen de **60 de zile** de la semnarea contractului să prezinte releveul spațiului deținut întocmit de un proiectant autorizat.

În cazul constatării unor diferențe între schița prezentată și releveul întocmit, se vor face modificările corespunzătoare în contractul de închiriere.

Costul aferent întocmirii releveului nu va fi scăzut din suma reprezentând chiria datorată.

**Art. 28.** În cazul constatării rezilierii de drept a contractului ori a încetării acestuia, LOCATARUL va putea fi evacuat din spațiu. În acest sens, LOCATARUL va fi notificat, în scris, prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze și să-i predea liber imobilul. Notificarea se va face cu cel puțin **30 zile** înainte de expirarea termenului.

**Art. 29.** În situația în care locatorul la momentul rezilierii contractului de închiriere are datorii față de LOCATOR, acesta din urmă este îndreptățit să procedeze la indisponibilizarea bunurilor LOCATARULUI și să exercite un drept de retenție asupra acestora până la data achitării întregului debit, pe baza unui proces-verbal întocmit de reprezentanții ambelor părți.

## **XI.LITIGII**

**Art.30.** Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de închiriere sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

Dreptul aplicabil părților contractante este dreptul român.

## **XII.DISPOZITII FINALE**

**Art. 31.** Completările și ori/sau modificările la prezentul contract pot fi aduse numai prin act adițional, semnat de ambele părți contractante.

Anexele constituie parte integrantă din prezentul contract.

Prezentul contract se încheie azi \_\_\_\_\_, în 4 exemplare, din care unul pentru locatar.

### **LOCATOR,**

**MUNICIPIUL TIMISOARA  
PRIMAR,  
NICOLAE ROBU**

**VICEPRIMAR,  
DAN DIACONU**

**DIRECTOR ECONOMIC,  
STELIANA STANCIU**

**BIROUL SCOLI-SPITALE  
ADRIAN FAUR**

**SERVICIUL JURIDIC,  
DANIELA STEFAN**

**COMPARTIMENT ȘCOLI,  
ANCA LĂUDATU**

### **LOCATAR,**

**INSPECTORATUL DE POLIȚIE  
JUDEȚEAN TIMIȘ  
INSPECTOR ȘEF,  
COMISAR ȘEF DE POLIȚIE,  
MIRESCU ION**

**CONTABIL ȘEF,  
COMISAR ȘEF DE POLIȚIE  
GHIB IOAN**

**COMPARTIMENT JURIDIC,**