

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

S.C

societate \_\_\_\_\_ comercială de naționalitate română, cu sediul în \_\_\_\_\_ str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Cod Unic de Inregistrare nr. \_\_\_\_\_ reprezentată prin \_\_\_\_\_, cu delegația nr \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, în calitate de LOCATOR, a intervenit următorul contract de închiriere .

Primul în calitate de LOCATOR închiriază în baza HCL nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, iar al doilea în calitate de LOCATOR ia cu chirie spațiul cu alta destinație decât aceea de locuință situat în Timisoara, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, în suprafața de \_\_\_\_\_ mp. , inscris in Cartea Funciara nr. \_\_\_\_\_, nr. top. \_\_\_\_\_

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.1.** Obiectul contractului constă în închirierea și exploatarea de către părțile contractante a spațiului construit în suprafață de \_\_\_\_\_ mp. , inscris in Cartea Funciara nr. \_\_\_\_\_, nr. top. \_\_\_\_\_.

**A. Suprafețele locative folosite în exclusivitate.**

Număr total încăperi \_\_\_\_\_ folosite pentru \_\_\_\_\_ în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, din care \_\_\_\_\_ anexe în suprafață de \_\_\_\_\_ mp.

**B. Suprafețele locative folosite în comun.**

Număr total încăperi \_\_\_\_\_ folosite pentru \_\_\_\_\_ în suprafață de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ mp, din care aferentă chiriaşului din prezentul contract în  
\_\_\_\_\_ încăperi sunt \_\_\_\_\_ mp.

C. Din curtea sau grădina aferentă clădirii în suprafaţă de \_\_\_\_\_ mp,  
revine chiriaşului o suprafaţă de \_\_\_\_\_ mp, folosită pentru \_\_\_\_\_

---

**Art.2.** Predarea-primirea suprafeţelor 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 \_\_\_\_\_ ani, cu începere de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_.

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

### IV. CHIRIA

**Art.4.** Chiria lunară datorată de LOCATAR pentru spaţiul închiriat este de \_\_\_\_\_ euro/m.p., stabilită prin fişa de calcul a chiriei ce face parte integrantă din prezentul contract, calculată pe baza Hotărârii Consiliului Local nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ şi se va achita în echivalentul în lei, la cursul BNR din ziua facturării. Preţul nu conţine TVA.

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

### V. TERMENUL ŞI MODALITĂŢILE DE PLATĂ

**Art.5.** Plata chiriei se face lunar, in primele **5 zile** lucratoare ale fiecărei luni, pentru luna in curs.

Contul de virament al locatorului Municipiul Timisoara \_\_\_\_\_  
deschis la Trezoreria Municipiului Timisoara.

Contul de virament al chiriaşului \_\_\_\_\_ deschis la  
Banca \_\_\_\_\_.

**Art.6.** Nerespectarea termenului de plată, respectiv pana in a treia zi lucratoare a fiecărei luni, pentru luna in curs, se penalizează cu **1%** pe zi întârziere din suma datorată. După perioada de **30 zile** de intarziere in plata chiriei, contractul este reziliat de drept, conform dispozitiilor art.19 din contractul de inchiriere.

În termen de **10 zile** de la constatarea rezilierii de drept a contractului, chiriaşul se obligă să pună la dispoziţia LOCATORULUI spaţiul în cauză; in caz contrar locatarul se obliga sa plateasca o despagubire pentru lipsa de folosinta a spatiului de 500 lei/zi pana la momentul evacuării si predării efective a spatiului.

### VI. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE LOCATORULUI

**Art.7.** a). LOCATORUL are dreptul sa controleze modul cum este folosită si întreținută de către LOCATAR suprafața locativă închiriată si să se ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri, a folosirii judicioase si potrivit destinației.

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

d). LOCATORUL are obligatia sa 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.

e). LOCATORUL are obligatia sa efectueze toate reparatiile care sunt necesare pentru a mentine bunul in stare corespunzatoare de intrebuintare pe toata durata locatiunii, conform destinatiei stabilite.

## VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

**Art.8.** 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 LOCATORULUI. Costurile acestor amenajări sunt în sarcina LOCATARULUI.

c). LOCATARUL are dreptul de a subînchiria spațiul numai cu aprobarea prealabilă și scrisă a LOCATORULUI.

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

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

f). 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.

g). 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. In caz contrar, LOCATARUL va datora chiria pe o perioada de **3 luni** de la data notificarii intentiei de reziliere a contractului.

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

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

j). LOCATARUL are obligația de a nu depozita materiale explozive, toxice sau radioactive în spațiul închiriat, în dependențele acestuia ori in imediata apropiere a spatiului inchiriat.

k). 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. Mentiunile prevazute mai sus sunt aplicabile cu exceptia cazului prevazut de art. 15 alin. f.

## VIII. NOTIFICĂRI

**Art.9.** 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.10.** Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare, părțile contractante datorează despăgubiri, conform legilor în vigoare.

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

**Art.11.** 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.12.** 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. 13.** 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.14.** 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 chiriașului, dacă acesta nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de **60 de zile**.
- e). Nerespectarea obligațiilor prevazute in contractul de inchiriere cu exceptia obligațiilor pentru a caror nerespectare se prevede o alta sanctiune;

f). Tacita relocațiune nu este permisă.

**Art.15.** Contractul de închiriere inceteaza de drept in urmatoarele situatii:

- a). În momentul încetării activității pentru care chiriașul 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). In situatia deschiderii procedurii generale de insolventa impotriva LOCATARULUI;
- e). Prin ajungerea la termen a contractului de inchiriere;
- f). Daca bunul este distrus in intregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinatiei stabilite prin contract;

**Art.16.** Locatiunea inceteaza de drept , odata cu schimbarea titularului dreptului de proprietate asupra spatiului. LOCATARUL va fi notificat cu privire la instrainarea spatiului.

**Art.17.** În cazul rezilierii sau încetării contractului de închiriere, **din alte cauze decât vina chiriașului acesta va putea emite pretenții privind** restituirea sumelor investite pe perioada contractului pentru diferite lucrări de întreținere și amenajări ale spațiului închiriat.

**Aceste pretenții nu vor putea fi emise în cazul în care contractul se reziliază din vina chiriașului.**

**Art.18.** Locatarul recunoaște dreptul locatorului de a recurge imediat la procedura prevăzută de cap. 2 din Titlul 11 Cod Procedură Civilă privind procedura de evacuare conform dispozițiilor art. 1037 – Cod Procedură Civilă.

**Art. 19.** Pentru spatiile închiriate urmare a licitării chiriei, caietul de sarcini face parte integrantă a contractului de închiriere.

**Art.20.** În caz de neexecutare a obligațiilor prevăzute la art. 8 lit d. din contract, contractul de inchiriere 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 chiriaşului sau personalului acestuia, de cel mult **30 zile** într-un an calendaristic.

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

c) afectarea spaţiului urmare a unor evenimente definite ca "forţă majoră" (incendii, inundaţii, cutremur etc.).

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

Părțile contractante acceptă faptul că închirierea spaţiului are drept scop desfășurarea de către chiriaş a unor activități în beneficiul clienței 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 chiriaşului, 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 locatarul la momentul rezilierii contractului de închiriere are datorii față de LOCATOR, acesta din urmă este îndreptățit să procedeze la indisponibilizarea bunurilor LOCATORULUI 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**

**LOCATAR**

PRIMAR

VICEPRIMAR

VIZAT PENTRU LEGALITATE  
SERVICIUL JURIDIC

DIRECTOR DIRECȚIA .....

SEF SERVICIU .....

INTOCMIT