

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE  
pentru suprafețele locative cu altă destinație decât aceea de locuință  
Nr. \_\_\_\_\_/200\_\_**

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

Primăria Municipiului Timisoara, B-dul C.D. Loga nr. 1, reprezentată prin D-nul Primar  
GHEORGHE CIUHANDU,

S.C \_\_\_\_\_

cu sediul în \_\_\_\_\_ str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_  
înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Cod Unic de Inregistrare nr. \_\_\_\_\_ reprezentată prin  
\_\_\_\_\_, cu delegația nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_,  
a intervenit următorul contract de închiriere .

Primul în calitate de locatar închiriază în baza HCL nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, iar al  
doilea în calitate de locatar (denumit mai jos chiriaș) ia cu chirie spațiul cu alta destinație decât  
aceea de locuință situat în Timisoara, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_,  
în suprafața de \_\_\_\_\_ mp. , înscris în 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. , înscris în 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 chiriașului din prezentul contract în \_\_\_\_\_ încăperi sunt \_\_\_\_\_ mp.

**C.** Din curtea sau grădina aferentă clădirii în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, revine  
chiriașului o suprafață de \_\_\_\_\_ mp, folosită pentru \_\_\_\_\_

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

### III. TERMENUL CONTRACTULUI

**Art.3.** Termenul închirierii este de \_\_\_\_\_ ani, cu începere de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_.

La expirarea contractului de închiriere chiriașul trebuie să-și manifeste intenția prelungirii contractului de închiriere, în scris, cu cel puțin 30 zile înaintea expirării acestuia, în caz contrar contractul de închiriere se va rezilia de drept.

### IV. PREȚUL

**Art.4.** Chiria lunară pentru folosirea suprafețelor închiriate este stabilită prin fișa de calcul a chiriei, ce face parte integrantă din prezentul contract, calculată pe baza Hotărârii Consiliului Local nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

Chiria lunară va fi reactualizată (modificată) pe durata derulării contractului, prin hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Timișoara, după realizarea unei dezbateri publice.

### V. PLATA CHIRIEI

**Art.5.** Plata chiriei se face lunar, cel mai târziu până la expirarea lunii pentru care se face plata.

Contul de virament al locatorului Primăria Municipiului Timișoara \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara.

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

**Art.6.** Nerespectarea termenului de plată, respectiv ultima zi a lunii pentru care se face plata, se penalizează cu 0,5% pe zi întârziere din suma datorată. După perioada de 60 zile contractul este reziliat de drept.

În termen de 7 zile chiriașul se obligă să pună la dispoziția locatorului spațiul în cauză.

### VI. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

**Art.7.** a) Să predea suprafața locativă închiriată pe bază de proces-verbal de predare-primire, la standardele și condițiile de funcționare normale.

b) Să controleze modul cum este folosită și întreținută de către chiriaș suprafața locativă închiriată și să se ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri, a folosirii judicioase și potrivit destinației.

### VII. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

**Art.8.** a) Să plătească chiria la termenul și în condițiile stipulate prin contractul de închiriere.

b) Să elibereze spațiul la data împlinirii termenului prevăzut în contractul de închiriere, sau a încetării acestuia în orice alt mod.

c) Să comunice cu cel puțin 30 zile înainte de eliberare, intenția de a renunța la folosința spațiului închiriat sau a unei părți din acesta.

d) La încetarea contractului să predea spațiul închiriat în întregime în stare bună, inclusiv cu îmbunătățirile aduse prin lucrările de separare și modernizare executate pe perioada derulării contractului, liber de orice sarcini.

### VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

**Art.9.** 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.10.** 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.

## IX. CLAUZE SPECIALE

**Art.11.** 1) La expirarea contractului de închiriere acesta poate fi prelungit numai cu acordul scris al părților.

2) 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. Tacita relocațiune nu este permisă.

3) Contractul de închiriere se reziliază de drept fără punerea în întârziere a chiriașului.

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. Pentru neplata chiriei pe durata de 60 de zile;

d. De la data emiterii Hotărârii Consiliului Local prin care se hotărăște vânzarea, prin licitație publică, a anumitor spații cu altă destinație decât aceea de locuință.

e. 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 3 luni.

4) Locatiunea inceteaza de drept , odata cu schimbarea titularului dreptului de proprietate asupra spatiului.

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

6) Pentru spațiile închiriate urmare a licitării chiriei, caietul de sarcini face parte integrantă a contractului de închiriere.

**Art. 12.** 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. 13.

- b. "**Neuzul**" reprezintă nefolosirea (neexploatarea), totală sau parțială a spațiului, conform destinației sale, ori întreruperi ale folosinței (exploatării), mai mari de 60 zile în cursul unui an calendaristic.

**Art.13.** 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 90 zile într-un an calendaristic.
- c) afectarea spaţiului urmare a unor evenimente definite ca "forţă majoră" (incendii, inundaţii, cutremur etc.).

**Art.14.** Neuzul de către chiriaş a spaţiului dă dreptul locatorului la rezilierea de plin drept a prezentului contract.

Părţile contractante acceptă faptul că închirierea spaţiului are drept scop desfăşurarea de către chiriaş a unor activităţi în beneficiul clientelei sale, care este parte a comunităţii locale şi că aceste activităţi trebuie să aibă un caracter de continuitate.

**Art.15.** Situaţia de neuz se constată de către inspectorii de specialitate împuterniciţi de către Primăria Municipiului Timișoara prin întocmirea unor procese-verbale de constatare.

**Art.16.** În cazul rezilierii contractului de închiriere, locatarul care nu predă spaţiul va plăti o despăgubire de folosinţă egală cu cuantumul chiriei lunare, până la data predării efective.

**Art.17.** În situaţia în care Primăria hotărăşte consolidarea imobilului în care se găseşte spaţiul, dacă execuţia lucrărilor de consolidare necesită încetarea activităţii chiriaşului, acesta va evacua spaţiul.

**Art.18.** Chiriaşul se obligă ca în termen de 60 de zile de la semnarea contractului să prezinte releveul spaţiului deţinut întocmit de un proiectant autorizat.

În cazul constatării unor diferenţe între schiţa prezentată şi releveul întocmit, se vor face modificările corespunzătoare în contractul de închiriere.

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

## **X. LITIGII**

**Art.19.** Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de închiriere sunt de competenţa instanţei judecătoreşti de drept comun.

Dreptul aplicabil părţilor contractante este dreptul român.

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

**LOCATOR**

PRIMAR  
GHEORGHE CIUHANDU

VICEPRIMAR  
ADRIAN ORZA

VIZAT PENTRU LEGALITATE  
SERVICIUL JURIDIC

DIRECTOR DIRECȚIA PATRIMONIU  
NICUSOR CONSTANTIN MIUȚ

SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE  
CRISTINA SCUTARIU

INTOCMIT

**LOCATAR**

---

## Contract de închiriere

nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_

## FISA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei pentru spatiul cu altă destinatie decât aceea de locuință detinut  
de \_\_\_\_\_  
din str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ nivel \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
cu destinatia \_\_\_\_\_ zona \_\_\_\_\_ categ. \_\_\_\_\_

Nr crt	Elementele componente pentru calculul chiriei	Supraf. (mp)	Tarif (lei/mp)	Suma (col.2x3)
0	1	2	3	4
1.	Suprafata locativă plătită cu tariful de bază			
2.	Alte suprafete locative (spatii de depozitare, grupuri sanitare, codidoare, birouri) plătite cu 60% din tariful de bază			
3.	Majorarea cu 30% la tariful de bază, ce se aplică la suprafata locativă dotată cu instalatii de încălzire centrală în functiune sau gaze la sobe			
4.	Reducerea cu 10% la tariful de bază ce se aplică la clădirile lipsite de instalatii de apă, canal si electricitate sau numai una din ele			
5.	Reducerea cu 15% la tariful de bază ce se aplică la suprafete locative folosite ca birouri situate la subsol sau mansardă care nu au fost destinate prin constructie acestui scop			
6.	Terase acoperite sau neacoperite ce apartin din punct de vedere constructiv de suprafata locativă			
7.	Reducere cu 50% la tariful de bază pentru terase în perioada 1.X-1.IV			
8.	Magazii din lemn, metal sau alte materiale			
9.	Curte si grădină			
10.	<b>TOTAL CHIRIE (1+2+3-4-5+6-7+8+9)</b>			

Data cu care se aplică: \_\_\_\_\_

TVA 22%  
TOTAL

LOCATOR

LOCATAR

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
TIMIȘOARA  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
BIROU CONTRACTE**

**PROCES-VERBAL**

***De predare-primire a suprafeței locative cu altă destinație decât aceea de locuință***

din Timișoara, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. \_\_\_\_\_ din

\_\_\_\_\_ se încheie prezentul proces verbal de predare primire între Primăria Municipiului Timișoara, prin reprezentantul \_\_\_\_\_ său \_\_\_\_\_ având delegația nr. \_\_\_\_\_ care

predă și S.C. \_\_\_\_\_ prin reprezentantul său \_\_\_\_\_ având buletinul de identitate seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_

eliberat de \_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_ în calitate de chiriaș, care primește în folosință suprafața locativă având încăperile, curtea și grădina (în folosință exclusivă și în folosință comună) așa cum sunt specificate în contractul de închiriere.

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește suprafața locativă, sunt următoarele:

a). Pereții, dușumele și tavane (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet etc.) \_\_\_\_\_

b). Ușile, ferestrele (vopsitorii, încuietori, druckere, broaște, jaluzele, geamuri etc.) \_\_\_\_\_

c). Instalația electrică (prize, întrerupătoare, comutatoare, locuri de lampă, candelabre, aplice, tablouri electrice, globuri, etc.) \_\_\_\_\_

d). Instalația de încălzire (radiatoare, conducte, sobe, etc.) \_\_\_\_\_

e). Instalația sanitară (chiuvete, lavoare, robinete WC, capace WC, dușuri, căzi, cazan baie, etc.) \_\_\_\_\_



---

---

f). Altele neprevăzute mai sus :

---

---

3. Acest proces verbal s-a încheiat azi \_\_\_\_\_ în 4 exemplare din care unul a fost predat chiriaşului..

**Am predat**  
PRIMAR  
GHEORGHE CIUHANDU

**Am primit**  
CHIRIAŞ

ŞEF BIROU CONTRACTE    INSPECTOR                      DE  
VERONICA TRIF            SPECIALITATE