

## **REGULAMENT**

### **privind desfășurarea licitațiilor organizate pentru închirierea bunurilor aflate în proprietatea publică sau privată a Municipiului Timisoara**

#### **CAPITOLUL I**

##### **DOMENIUL DE APLICARE, PREVEDERI GENERALE**

**Art. 1** Prezentul Regulament reglementează procedura închirierii bunurilor imobile aflate în proprietatea publică și privată a Municipiului Timisoara.

**Art. 2** Închirierea bunurilor imobile aflate în proprietate publică și privată a municipiului Timisoara, se realizează pe bază de licitație publică, organizată în conformitate cu prevederile prezentului Regulament întocmit și adoptat în temeiul prevederilor art. 36 alin.1 lit. c, art 36 alin. 2 lit. a și b, art 45, 123 alin.1 și 2 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, rep., modificată și completată, și în considerarea dispozițiilor art. 136 alin. 4 din Constituția României, art. 14 și 15 din Legea 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 861 alin.3 din Legea 287/2011 privind Noul Cod Civil, ale Codului de Procedură Civilă, precum și ale prezentului **Regulament**.

**Art. 3** (1) Studiul de oportunitate, închirierea bunurilor imobile aflate în proprietate publică sau privată a municipiului, prețul chiriei, durata contractului de închiriere, se aprobă prin hotărâre de consiliu local.

Pretul de pornire va fi stabilit de către aparatul de specialitate al primarului și aprobat de acesta, având la bază HCL a municipiului Timisoara privind stabilirea tarifelor de închiriere și indicii de inflație.

(2) Ulterior aprobării, licitația se organizează și contractul de închiriere se încheie de către persoanele juridice care au în administrare bunurile respective.

**Art. 4** (1) Închirierea (locatiunea) este contractul prin care o parte, numită locatar, se obligă să asigure celelalte părți, numite locatar, folosința unui bun pentru o perioadă limitată de timp, în schimbul unui preț, denumit chirie.

(2) În cazul bunurilor imobile aflate în proprietatea publică a municipiului Timisoara, închirierea acestora se face în baza unui contract de închiriere prin care municipiul Timisoara, în calitate de locatar, transmite locatarului dreptul de folosință asupra unui bun imobil exclusiv cu respectarea specificului acestuia, pe o perioadă limitată de timp, în schimbul unei sume încasate cu titlu de chirie.

**Art. 5** Ofertant, respectiv locatar poate fi orice persoană fizică sau juridică de drept public sau privat, română sau străină, în condițiile legii. Ofertanții pot participa la licitație fie în nume propriu fie prin reprezentanți împuterniciți.

**Art. 6** Licitația publică se va desfășura după procedura **licitației publice deschise - cu ofertă prin strigare**, cu adjudecare la cel mai mare preț oferit.

#### **CAPITOLUL II - DEFINIȚII**

**Art. 7** În sensul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- a) *contract de închiriere* - contractul prin care o persoană, denumită locatar, se obligă să asigure unei alte persoane, denumită locatar, folosința temporară, totală ori parțială, a unui bun în schimbul unei sume de bani, denumită chirie;
- b) *bunuri imobile* - terenurile și clădirile cu altă destinație decât cea de locuință, aflate în proprietatea publică sau privată al municipiului Timisoara;

- c) *oferant*- orice persoana fizica sau juridica care a depus ofertă în termenul de depunere a ofertelor indicat în anunțul/invitația de participare ;
- d) *documentație de licitație* – documentație ce cuprinde toate informațiile legate de obiectul licitației și procedura aplicată;
- e) *încheierea contractului de închiriere* - etapă în cadrul procedurii de închiriere în care titularul dreptului de proprietate încheie contractul de închiriere cu ofertantul câștigător;
- f) *proprietatea publica a municipiului* – proprietatea publică este dreptul de proprietate ce aparține unității administrativ-teritoriale, respectiv a Municipiului Timisoara asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz ori de interes public, cu condiția să fie dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege.

Proprietatea publica a municipiului Timisoara este alcatuita din bunurile prevazute la pct. III din anexa la Legea 213/1998 modificata si din alte bunuri de uz sau de interes public local, declarate ca atare prin hotarare a consiliului local, daca nu sunt declarate prin lege bunuri de uz sau de interes public national ori judetean.

g) *Proprietatea privata a mun. Timisoara* este alcatuita din totalitatea bunurilor mobile si imobile care nu constituie proprietate publica si cu privire la care mun. timisoara detine un titlu de proprietate conf. dispozitiilor legale din vigoare;

h) *Conflict de interese* -Acea situatie sau imprejurare in care interesul personal, direct sau indirect, al functionarului public contravine interesului public, astfel incat afecteaza sau ar putea afecta independenta si impartialitatea sa in luarea deciziilor ori indeplinirea la timp si cu obiectivitate a indatoririlor care ii revin in exercitarea functiei publice detinute;

### **CAPITOLUL III - ETAPELE PROCEDURII DE LICITATIE**

#### **Subcapitol III.1. Elaborarea „Documentației de licitație”**

**Art. 8** (1) După aprobarea închirierii, conform prevederilor art.3 alin.(1), titularul dreptului de proprietate inițiază procedura de licitație prin întocmirea „**Documentației de licitație**” ce va conține 4 secțiuni :

- **Secțiunea I – Caiet de sarcini;**
- **Secțiunea II – Instrucțiuni pentru ofertanți;**
- **Secțiunea III – Formulare;**
- **Secțiunea IV – Formular de contract;**

(2) Documentația de licitație elaborată potrivit alin.(1) va fi supusă spre aprobare conducătorului instituției organizatoare.

**Art. 9** Documentația de licitație va conține, minim, următoarele elemente:

**Secțiunea I – Caietul de sarcini trebuie sa cuprinda, in mod obligatoriu, cel putin urmatoarele elemente;**

- a) datele de identificare ale organizatorului licitației;
- b) descrierea bunului ce face obiectul închirierii ( denumire, adresă, suprafață, elemente constructive, tehnice etc.) ;
- c) regimul juridic al bunului ce face obiectul închirierii (proprietate publica sau privata a municipiului) ;
- d) durata inchirierii care nu va putea depasi 5 ani;
- e) in cazul cladirilor proprietate publica se vor arata conditiile de exploatare, fara ca prin acestea sa se denatureze specificul acestora sub aspect arhitectural, ambiental traditional-cultural etc;
- f) destinația închirierii, cu precizarea ca in cazul cladirilor proprietate publica a municipiului destinatia inchirieri se va corela in mod obligatoriu cu specificul acestora;
- g) procedura de licitație și cadrul legal al închirierii;
- h) chiria minima, stabilita dupa evaluarea, in prealabil, a bunurilor imobile ce constituie obiectul inchirierii si aprobata prin HCL;
- i) natura garantiilor si cuantumul acestora;
- j) clauze contractuale specifice (după caz) ;

## **Secțiunea II – Instrucțiuni pentru ofertanți;**

- a) informații generale privind organizatorul licitației și procedura de licitație;
- b) data limită și locul de depunere a documentelor de eligibilitate ;
- c) data și locul verificării îndeplinirii condițiilor de eligibilitate de către ofertanți ;
- d) data și locul deschiderii licitației ;
- f) elemente de preț (prețul de pornire al licitației - lei/ lună-, contravaloarea documentației de licitație, pasul de strigare, garanția de participare, etc.) ;
- g) condiții de participare la licitație, condiții de eligibilitate ( documente de eligibilitate solicitate);
- h) modul de desfășurare a licitației;
- i) contestații ;
- j) forme de publicitate și modul de depunere a documentelor solicitate ;

## **Secțiunea III – Formulare;**

- a) declarație de participare la procedură - conform **Formular nr. 1** din anexa la prezentul Regulament;
- b) împuternicire (după caz) - conform **Formular nr. 2** din anexa la prezentul Regulament;
- c) declarație de eligibilitate - conform **Formular nr. 3** din anexa la prezentul Regulament;
- d) declarație pe proprie răspundere ca nu se afla în situație de conflict de interes- conform **Formular nr 4** din anexa la prezentul Regulament (*se va completa doar de către membrii comisiei*)
- e) Formulare de contract (**formularul nr. 5 și formularul nr. 6**, după caz) care vor cuprinde obligatoriu următoarele elemente minimale ;
  - părțile contractante
  - obiectul contractului ;
  - forma dreptului de proprietate
  - durata contractului ;
  - prețul contractului și modalități de plată ;
  - obligațiile părților ;
  - răspunderea contractuală ;
  - încetarea contractului ;
  - forța majoră ;
  - subînchirierea și cesiunea contractului ;
  - litigii ;
  - clauze finale ;

**Art. 10 (1) Garanția de participare** este obligatorie și se constituie de către ofertant, de regulă, în numerar la casieria instituției organizatoare, în scopul protejării organizatorului licitației față de riscul unui comportament necorespunzător al acestuia pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de închiriere.

(2) Valoarea garanției de participare la licitație va fi stabilită într-un quantum care nu poate fi mai mic decât 10% din quantumul chiriei stabilite la nivelul de pornire a licitației calculate pe un an calendaristic.

(3) În cazul în care un ofertant urmează să liciteze pentru mai multe bunuri în cadrul aceleași proceduri, va achita garanția de participare și contravaloarea documentațiilor de licitație pentru fiecare bun în parte.

**Art. 11 (1) Garanția de participare** se restituie, în cazul ofertanților a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, în termen de cel mult 10 zile de la data declarării ofertei castigatoare respectiv de la data aprobării Referatului de anulare a procedurii de licitație de către conducătorul instituției organizatoare.

(2) În cazul adjudecatarului licitației, garanția de participare se restituie doar după constituirea **garanției de bună execuție** așa cum aceasta va fi prevăzută sau stabilită prin contract.

(3) Instituția organizatoare are dreptul de a reține garanția de participare, ofertantul câștigător pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă refuză să semneze contractul de

închiriere în termenul precizat în documentația de licitație sau nu constituie garanția de bună execuție a contractului în cel mult 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului.

### **Subcapitolul III. 2. Desfășurarea licitației**

**Art. 12** Licitația publică - cu ofertă prin strigare - se va desfășura în **două etape**, respectiv:

- a) preselecția, etapă care se va desfășura la data ora și locul precizat în documentația de licitație și în anunțul publicitar, în cadrul căreia va fi verificată eligibilitatea ofertanților;
- b) licitația propriu-zisă, care se va desfășura la data și locul precizat în documentația de licitație și în anunțul publicitar;

**Art. 13 Anunțul** privind organizarea licitației va fi adus la cunoștință publică concomitent prin publicare într-un cotidian de circulație locală, prin afișare la sediul și pe site-ul organizatorului licitației, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data fixată pentru desfășurarea licitației, și va cuprinde cel puțin următoarele elemente :

- a) informații privind organizatorul licitației ;
- b) informații privind obiectul închirierii, descrierea și identificarea acestuia ;
- c) informații privind obținerea documentației de licitație ;
- d) data limită și locul de depunere a documentelor de eligibilitate ;
- e) data și locul de desfășurare a preselecției și a ședinței de licitație propriu-zisă.

**Art. 14 (1)** Ofertanții vor depune, până la data limită stabilită în documentația de licitație și anunțul publicitar, documentele de eligibilitate solicitate, care pot consta în:

- a) Certificat de înmatriculare emis de Oficiul Registrului Comerțului (sau echivalent pentru persoane juridice străine) – în original sau în copie certificată pentru conformitate cu originalul, *doar pentru persoane juridice*;
- b) Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului (sau echivalent pentru persoane juridice străine) – în original sau copie certificată pentru conformitate cu originalul, valabil la data licitației - *doar pentru persoane juridice*;
- c) Dovada achitării garanției de participare la licitație - în copie;
- d) Dovada achitării contravalorii documentației de licitație - în copie ;
- e) Declarație de participare la procedură – în original -;
- f) Împuternicire prin care reprezentantul persoanei juridice/ fizice este autorizat să-l angajeze pe acesta în procedura pentru atribuirea contractului de închiriere (dacă este cazul) – în original. Împuternicirea va fi însoțită de o copie a actului de identitate a persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport) ;
- g) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că acesta nu se află în litigii, reorganizare judiciară sau faliment -*doar pentru persoane juridice*;
- h) Copie act de identitate (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport) – în copie legalizată - *doar pentru persoane fizice*.
- i) Declarație ”*De însusire a contractului propus*”- *doar în cazul contractelor de închiriere având ca obiect locatiunea bunurilor imobile proprietate publică a mun. Timisoara.*

(2) În cazul în care ofertanții nu prezintă sau nu îndeplinesc cel puțin una din condițiile de eligibilitate solicitate prin documentația de licitație, aceștia vor fi excluși de la licitație.

(3) Ofertanții care îndeplinesc cumulativ toate condițiile de eligibilitate solicitate prin documentația de licitație, vor fi declarați **eligibili** și vor putea participa la licitație.

**Art. 15 (1)** Documentele de eligibilitate vor fi depuse prin posta sau la registratura institutiei organizatoare de către ofertanți într-un plic închis, ce va fi marcat, la expeditor, cu adresa ofertantului (pentru returnarea documentației fără a fi deschisă, în cazul în care a fost depusă după data și ora limită de depunere, sau la o altă adresă decât cea stabilită), iar la destinatar, cu denumirea, adresa organizatorului licitației și cu mențiunea:

„Pentru licitația: *Închirierea imobilului \_\_\_\_\_ situat în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, aflat în proprietatea publică/ privată a Municipiului Timisoara. A nu se deschide înainte de data \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_*”.

(2) Plicul care este depus/transmis la o altă adresă decât cea stabilită în documentația de

licitație, ori este primit de către organizatorul licitației după expirarea datei și orei limită pentru depunere, se returnează de către comisia de licitație fără a fi deschis.

**Art. 16** Desfășurarea licitației va fi asigurată de către o **comisie de licitație** numită prin dispoziția/ decizia conducătorului instituției organizatoare.

**Art. 17** (1) Comisia de licitație se va constitui prin dispoziție/decizie emisă de către conducătorul instituției organizatoare și va fi formată dintr-un număr de minim **5 membri** ( număr impar), dintre care unul va fi președintele acesteia.

În mod obligatoriu, cel puțin unul din membrii comisiei trebuie să aibă calitate de consilier juridic.

(2) Comisia de licitație este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor, iar deciziile se iau cu votul majorității acestora.

(3) Membrii comisiei vor declara pe proprie răspundere că nu se află în situație de conflict de interese.

**Art. 18** Atribuțiile comisiei de licitație sunt:

- a) verificarea îndeplinirii condițiilor de eligibilitate de către ofertanți ;
- b) întocmirea Procesului - verbal și afișarea listei cu ofertanții declarați eligibili;
- c) asigurarea derulării procedurii de licitație propriu-zisă, stabilirea ofertantului câștigător și întocmirea Procesului verbal respectiv a Raportului procedurii de licitație;

**Art. 19** Etapele licitației publice - cu ofertă prin strigare - se vor desfășura la data, locul și orele menționate în anunțul publicitar, respectiv în documentația de licitație.

**Art. 20** (1) Comisia de licitație va verifica documentele de eligibilitate prezentate de ofertanți și va întocmi lista cu ofertanții eligibili, excluzând de la participare pe cei care fie nu îndeplinesc condițiile, fie nu au prezentat în totalitate, până la data limită de depunere, documentele de eligibilitate solicitate.

(2) La finalizarea etapei de verificare a eligibilității (preselecție), Comisia de licitație va întocmi un **Proces-verbal** în care va fi consemnat rezultatul acesteia ce va fi afișat la locul desfășurării licitației cu cel puțin 30 de minute înainte de începerea licitației propriu-zise.

**Art. 21** (1) Ședința de licitație propriu-zisă este condusă de președintele comisiei de licitație care declară deschisă ședința de licitație, prezintă obiectul licitației, anunță prețul de pornire al licitației și precizează pasul de supralicitare stabilit.

Primul pasul de supralicitare se stabilește procentual, începând cu 5% din prețul de pornire a licitației, pentru pașii următori nemaifiind impus vreun procent.

(2) Participanții la licitație vor prezenta oferta de preț prin strigări, ofertă care trebuie să respecte condițiile de salt precizate la deschiderea licitației. Președintele comisiei de licitație anunță tare și clar suma oferită de licitant.

(3) Dacă la a treia strigare a ultimei oferte nu se oferă o sumă mai mare, președintele comisiei de licitație anunță adjudecarea licitației în favoarea participantului la licitație care a oferit cea mai mare sumă.

(4) În cazul în care la licitație se prezintă un singur participant care îndeplinește condițiile de eligibilitate și oferă cel puțin prețul de pornire al licitației la care se adaugă o singură dată pasul de licitație, licitația poate fi adjudecată în favoarea acestuia.

**Art. 22** În cazul în care nu s-a prezentat nici un participant la licitație sau în cazul în care nici un ofertant nu a oferit cel puțin prețul de pornire plus primul pas de licitație, licitația se va repeta, încheindu-se în acest sens proces-verbal de amânare a licitației, prevederile articolului 11 alin. 1 din Regulament aplicându-se corespunzător.

**Art. 23.** În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere, contractul se va încheia cu ofertantul clasat pe poziția imediat următoare, doar în condițiile în care acesta din urmă a oferit cel puțin prețul de pornire pus primul pas de licitație.

**Art. 24** La finalizarea procedurii, comisia de licitație întocmește Procesul-verbal de desfășurare a licitației ce va fi semnat de către toți membrii comisiei de licitație precum și de către ofertanții participanți sau reprezentanții acestora. O copie a Procesului verbal al ședinței de licitație va fi comunicată ofertanților, respectiv împuterniciților acestora.

**Art. 25** (1) Candidații participanți la licitație, care apreciază că au fost declarați neeligibili din motive neîntemeiate sau că nu au fost respectate prevederile Documentației de licitație, pot face contestație. Orice ofertant care a fost declarat neeligibil din motive neîntemeiate sau care considera ca nu au fost respectate prevederile prezentului regulament fiind lezat în acest fel într-un drept al său, poate face contestație.

(2) Contestația se formulează în scris, în cel mult 3 zile de la data comunicării procesului verbal de licitație, și se adresează spre soluționare conducătorului instituției organizatoare a licitației.

(3) Conducătorul instituției organizatoare va soluționa contestația printr-o dispoziție/decizie, după caz, în termen de cel mult 5 zile lucrătoare, de la data depunerii acesteia.

Contestația va fi soluționată prin dispoziție în cazul în care instituția organizatoare este primăria mun. Timisoara și respectiv decizie, în cazul în care instituția organizatoare este un serviciu public cu personalitate juridică din subordinea primarului sau a consiliului local, precum și în cazul celorlalte instituții publice aflate în subordinea primarului sau a consiliului local.

(4) Dacă în urma analizării contestației se stabilește că aceasta a fost întemeiată, organizatorul anulează prin dispoziție/decizie licitația și ia măsuri pentru organizarea unei noi licitații, în condițiile prezentului Regulament.

(5) Împotriva dispoziției/deciziei de soluționare contestatorul se poate adresa instanței de contencios administrativ, condițiile Legii 544/2004.

### **Subcapitolul III.3. Atribuirea contractului de închiriere**

**Art. 26** (1) În baza Procesului verbal de desfășurare a licitației, Comisia de licitație întocmește **Raportul procedurii de licitație** care se semnează de către toți membrii comisiei și se înaintează conducătorului instituției organizatoare care îl va aproba în maxim 5 zile de la data primirii.

(2) Raportul procedurii de licitație va fi înaintat spre aprobare conducătorului autorității organizatoare a licitației, doar după expirarea perioadei de contestații sau după soluționarea eventualelor contestații formulate.

**Art. 27** În termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la aprobarea Raportului procedurii de licitație, ofertantul adjudecatar va fi invitat pentru semnarea contractului de închiriere.

**Art. 28** Contractul de închiriere se încheie în cel mult 10 zile de la data aprobării de către conducătorul organizatorului licitației a Raportului procedurii de licitație.

**Art. 29** Contractul de închiriere va cuprinde obligatoriu minim prevederile din contractul-cadru de închiriere aprobat și înscris de către ofertantul adjudecatar, și alte clauze specifice, în funcție de natura și regimul bunului ce face obiectul închirierii.

### **CAPITOLUL IV - DISPOZITII FINALE**

**Art. 30** Documentația de licitație se pune la dispoziția ofertanților, contra cost. Contravaloarea acesteia se stabilește de către instituția organizatoare a licitației astfel încât să fie acoperite cheltuielile ocazionate de organizarea licitației.

**Art. 31** Dacă din diferite motive, înainte de data stabilită pentru desfășurarea licitației, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz, ofertanților li se va înapoia, în termen de cel mult 10 zile, garanția de participare la licitație și contravaloarea documentației de licitație, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la sediul organizatorului licitației.

**Art. 32** Organizatorul licitației are obligația de a asigura păstrarea și arhivarea documentelor care au stat la baza încheierii contractului de închiriere.

**Art. 33** Formularele nr. 1-6 fac parte integrantă din prezentul regulament.

*DIRECTIA FISCALA A MUNICIPIULUI TIMISOARA  
DIRECTOR EXECUTIV  
ADRIAN BODO*

**DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA PROCEDURĂ**  
Nr. ....../.....

1. Denumirea completă a ofertantului

.....  
(în situația în care oferta depusă este ofertă comună se vor menționa toți operatorii economici asociați, precum și liderul de asociație)

2. Sediul ofertantului (adresa completă)

.....  
telefon ..... fax .....

3. Date de identificare a ofertantului (număr de înregistrare în Registrul Comerțului și cod unic de înregistrare) .....

4. Garanția de participare la procedură a fost constituită, în data de ..... prin chitanța nr.: .....

5. Persoana fizică împuternicită să reprezinte societatea la procedură este :

.....  
6. Ne angajăm, ca, în cazul în care oferta noastră este adjudecată să încheiem cu organizatorul licitației contractul de închiriere și să constituim garanția de bună execuție a contractului, în termenle stipulate în documentația de licitație.

7. Am luat cunoștință de faptul că, în cazul neîndeplinirii angajamentului stipulat la punctul a), vom fi decăzuți din drepturile câștigate în urma atribuirii contractului și vom pierde garanția de participare constituită.

8. Ne angajăm răspunderea exclusivă, sub sancțiunile aplicate faptelor penale de fals și uz de fals, pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în original și/sau copie, în vederea participării la procedură, precum și pentru realitatea informațiilor, datelor și angajamentelor furnizate/făcute în cadrul procedurii.

9. Am luat cunoștință de prevederile Documentației de licitație și suntem de acord ca procedura să se desfășoare în conformitate cu acestea.

\_\_\_\_\_  
(Nume, prenume)

\_\_\_\_\_  
(Funcție)

\_\_\_\_\_  
(Semnătura autorizată și ștampila)

## ÎMPUTERNICIRE

Subscrisa ....., cu sediul în .....,  
înmatriculată  
la Registrul Comerțului sub nr. ...., CUI ....., atribut fiscal .....,  
reprezentată legal prin ....., în calitate de  
....., împuternicim prin prezenta pe  
....., domiciliat în .....,  
....., identificat cu B.I./C.I. seria ....., nr. ...., CNP  
....., eliberat de ....., la data de .....,  
având funcția de ....., să ne reprezinte la procedura de  
licitație publică deschisă cu ofertă prin strigare inițiată de \_\_\_\_\_ în calitate de  
\_\_\_\_\_.

În îndeplinirea mandatului său, împuternicitul va avea următoarele drepturi și obligații:

1. Să semneze toate actele și documentele care emană de la subscrisa în legătură cu participarea la procedură;
2. Să participe în numele subscrisei la procedură și să semneze toate documentele rezultate pe parcursul și/sau în urma desfășurării procedurii.
3. Să depună în numele subscrisei contestațiile cu privire la procedură.
4. Prin prezenta, împuternicitul nostru este pe deplin autorizat să angajeze răspunderea subscrisei cu privire la toate actele și faptele ce decurg din participarea la procedură.

**Notă:** Împuternicirea va fi însoțită de o copie după actul de identitate al persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport).

**Data**

### Denumirea mandantului

.....  
Reprezentat legal prin

\_\_\_\_\_  
(Nume, prenume)

\_\_\_\_\_  
(Funcție)

\_\_\_\_\_  
(Semnătura autorizată și ștampila)



## DECLARAȚIE

Subsemnatul(a)..... [se inserează numele persoanei juridice], în calitate de ofertant la procedura de licitație publică deschisă cu ofertă prin strigare organizată de \_\_\_\_\_ în vederea închirierii bunului \_\_\_\_\_ aflat în proprietatea publică/ privată a mun.

Timisoara, declar pe proprie răspundere următoarele:

a) nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii.

b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);

c) la data prezentei mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țara în care sunt stabilit ;

c1) în ultimii 2 ani nu m-am aflat în situația neîndeplinirii sau îndeplinirii în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, și respectiv nu am săvârșit fapte care să producă sau să fie de natură să producă grave prejudicii beneficiarilor;

d) nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data completării

.....  
*Persoană juridică,*

**DECLARATIE**

Subsemnatul \_\_\_\_\_, avand calitate de membru al comisiei de licitatiei constituita conform dispozitiei/deciziei nr \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ privind inchieria bunului/bunurilor aflate in proprietatea publica/privata a municipiului Timisoara, cunoscand prevederile legii penale cu privire la falsul in decalartile publice, declar ca nu am niciun interes personal, direct sau indirect, in prezenta procedura, ca nu ma aflu in relatii de rudenie cu niciunul dintre ofertantii participant si prin urmare nu ma aflu in nicio situatie care sa afecteaza sau care ar putea afecta independenta si impartialitatea mea in luarea deciziilor ori indeplinirea la timp si cu obiectivitate a indatoririlor care ii revin in exercitarea atributilor conferite de calitatea de membru a comisiei de licitatie.

**Semnatura**

\_\_\_\_\_

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE – CADRU –

### 1. Părțile contractante

**Municipiul Timisoara**, cu sediul în \_\_\_\_\_, telefon \_\_\_\_\_, cod fiscal \_\_\_\_\_, având contul curent \_\_\_\_\_, deschis la Trezoreria \_\_\_\_\_, în calitate - **locatar, reprezentat prin Primar**, pe de o parte, și \_\_\_\_\_, cu sediul în localitatea \_\_\_\_\_, județul \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, CI/BI/Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. \_\_\_\_\_, cont nr. \_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_, CNP/CUI/CIF \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, reprezentată prin \_\_\_\_\_, având funcția de \_\_\_\_\_, în calitate de **locatar**, au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

### 2. Obiectul contractului

**2.1** Il constituie inchirierea bunului imobil aflat **in proprietate publica** a mun. Timisoara, situat în Timisoara, str \_\_\_\_\_, nr \_\_\_\_\_, având elementele de identificare CF \_\_\_\_\_/Nr cadastral/top \_\_\_\_\_/ suprafata \_\_\_\_\_/ etc.

**2.2** Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat, în termen de cel mult \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ (conform destinației stabilite prin documentația de licitație)

### 3. Durata contractului

**3.1** Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de ..... luni/ani, de la data de \_\_\_\_\_ pana la data de \_\_\_\_\_.

### 4. Prețul contractului și modalitățile de plată

**4.1. (1)** Prețul închirierii - chiria - este de ..... lei/stabilit pe lună calendaristica, pe care locatarul se obligă să o plătească locatorului.

(2) Acestei valori i se va aplica o actualizare la începutul fiecărui an calendaristic, reprezentând rata inflației, conform datelor furnizate de către Institutul Național de Statistică.

(3) Pretul închirierii neindexate poate fi modificat unilateral prin Hotărâre a Consiliului Local mun. Timisoara.

**4.2. (1)** Plata chiriei se efectuează în două rate anuale în contul nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Municipiului Timisoara pe numele locatorului sau prin casieria Direcției Fiscale a Municipiului Timisoara.

(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 scadente, 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 scadente, 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.

*NOTA\*- in aplicarea art. 4.2 se va identifica in concret situatia incidenta, iar in contractul ce urmeaza a se incheia se va insera doar aceasta situatie fara celealte cazuri.*

**4.3** (1). Plata chiriei se va efectua în baza unei facturi emisa de catre locator in forma electronica, in format pdf.

(2) Factura se va comunicata locatarului prin mijloace electronice- email-, de pe adresa de email [veniturnefiscale@dfmt.ro](mailto:veniturnefiscale@dfmt.ro) pe adresa de email valida, securizata si comunicata in mod oficial de catre locatar. Comunicarea facturii prin modalitate electronica se va efectua cu cel putin 20 de zile inainte de implinirea termenului scadent.

(3) Partile au obligatia sa intretina functionarea continua a adreselor de email pe toata durata executarii contractului.

(4) Orice modificare sau nefunctionare a adresei de email se va comunica celeilalte parti in cel mult 24 de ore de la data modificarii sau deficientei, in acest ultim caz, cu indicarea timpului pentru remediere.

(5) Chiriasul va confirma, prin mijloace electronice la adresa de e-mail [veniturnefiscale@dfmt.ro](mailto:veniturnefiscale@dfmt.ro) primirea facturii, in 5 cinci zile de la data comunicarii.

(6) In cazul neprimirii facturii in termenul prevazut la art 4.3 alin. 2, chiriasul va informa proprietarul despre acest aspect in termen de 5 zile lucratoare de la data la care a expirat termenul mentionat.

(7) In cazul in care comunicarea facturii nu este confirmata de catre chirias in termenul prevazut la alin. 5, factura va fi considerata comunicata si acceptata.

(8) Pe cale de exceptie, daca factura nu poate fi comunicata in format electronic, deoarece locatarul fie nu detine adresa de e-mail, fie aceasta nu este functionala temporar, locatarul se obliga sa se prezinte la sediul locatarului in vederea remiterii facturii pe suport de hartie, in termen de 5 zile de la data expirarii termenului prevazut la art. 4.3 alin. 2. In acest caz, comunicarea se considera indeplinita la data la care locatarului i-a fost inmanata sub semnatura factura emisa pe suport de hartie.

(9) In caz de neindeplinire de catre locatar a obligatiei prevazuta la alin. 8, factura se considera comunicata in termen de 5 zile de la data expirarii termenului prevazut la art. 4.3 alin. 2, cu toate consecintele ce decurg din acest fapt.

**4.4** (1) Pentru buna executare a prezentului contract, locatarul va constitui în termen de cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere, garanția de bună execuție a contractului.

(2) Valoarea garanției de bună execuție reprezinta pretul chiriei calculat pentru 6 luni, respectiv de \_\_\_\_\_ lei.

(3) Locatorul are dreptul de a executa garantia de bună execuție ori de câte ori locatarul nu își îndeplinește obligația de plata a chiriei in termen de maxim 90 de zile de la data scadentei.

(4) In termen de cel mult 5 zile lucratoare de la data executarii de catre locator a garantiei de buna executie, locatarul, sub sanctiunea rezilierii de drept a prezentului contract in conditiile art. 8.2 alin. 2 din Contract, este obligat sa constituie o noua garantie de buna executie sau sa plineasca diferenta, dupa caz, pana la nivelul prevazut la alin. 2 al art.4.4.

## **5. Obligațiile locatarului**

**5.1** Locatorul se obligă:

a) să predea bunul , liber de orice sarcină, pe bază de Proces verbal de predare-primire, în termen de cel mult 10 zile de la data semnării contractului de închiriere;

b) să garanteze pentru liniștita și utila folosință a bunului închiriat;

**5.2** Locatorul poate să controleze periodic bunul imobil închiriat pentru a verifica dacă acesta este folosit sau exploatat in conformitate cu specificul bunului inchiriat si in scopul pentru care a fost încheiat contractul de închiriere. Acest control se exercită fără a stânjeni folosința bunului imobil de către locatar.

## **6. Obligațiile locatarului**

### **6.1** Locatarul se obligă:

- a) 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) să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat.
- c) 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;
- d) să plătească chiria la termenele stipulate în contract;
- e) să folosească/exploateze bunul închiriat cu respectarea condițiilor impuse în caietul de sarcini;
- f) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități desfășurate în cadrul imobilului (după caz);
- g) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat, care s-ar datora culpei sale;
- h) să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul închiriat și starea acestuia;
- i) să nu aducă modificări bunului închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare;
- j) să elibereze/restituie bunul la expirarea/încetarea contractului în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire;
- k) să răspundă integral pentru deteriorările aduse bunului de către locatar precum și de persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc.;
- l) să constituie garanția de bună executie în termenul prevăzut la art 4.4 alin. 1, să reintrească garanția de bună executie în condițiile și la termenul prevăzut la art 4.4 alin.4 din Contract.

**6.2** 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 din caietul de sarcini.

## **7. Sancțiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor.**

**7.1** (1) În cazul neplății chiriei la termenele scadente, locatorul va percepe penalități de întârziere calculate în cuantum de 2% pe luna sau fracțiune de luna.

(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 de 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 situația prevăzută la alin. 3, în conformitate cu prevederile art 1778 alin. 3 coroborate cu prev. art. 1831 alin. 2 NCC, 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.

(5) Chiria prevăzută la alin 4 se va factura de către locator în condițiile prevăzute la art 4.3 din Contract până la eliberarea efectivă a imobilului de către chirias constatată prin proces-verbal întocmit de locator.

## **8. Încetarea contractului.**

### **8.1.** Locațiunea încetează prin:

- a) expirarea termenului contractului;
- b) pierderea sau avarierea bunului de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației ;
- c) acordul partilor;
- d) denunțarea unilaterală din partea locatorului, pentru situații excepționale ce privesc realizarea unor obiective de interes național sau local, după o prealabilă notificare a chiriașului ( \_\_\_\_\_ de zile).

## **8.2. Incetarea contractului prin reziliere.**

(1) Nerespectarea obligatiilor prevazute in contract de catre una din parti indreptateste cealalta parte sa solicite rezilierea contractului.

(2) Simplul fapt al neindeplinirii de catre locatar a obligatiilor prevazute la art. 6 .1 lit a, b, d, i si l din Contract atrage rezilierea de plin drept a Contractului, fara nicio notificare, fara punerea in intarziere a locatarului si fara interventia instantelor de judecata.

(3) In cazul nerespectarii de catre locatar a obligatiilor prevazute la art 6.1 lit. c, e, f, g, h, k, locatorul va proceda la notificarea catre locatar a unui termen de conformare de \_\_\_\_\_ zile, in vederea indeplinirii obligatiei/obligatiilor.

Neindeplinirea obligatiei sau obligatiilor la implinirea termenului (de conformare) indicat in cuprinsul notificarii atrage rezilierea de plin drept a Contractului, fara nicio notificare, fara punerea in intarziere a locatarului si fara interventia instantelor de judecata.

## **9. Caracterul executoriu.**

**9.1** (1). Partile declara in mod expres si confirma ca prezentul Contract constituie titlu executoriu in coformitate cu dispozitiile art 1798 NCC si art 1809 alin 3 raportat la alin. 2 NCC.

## **10. Forța majoră.**

**10.1** Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

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

**10.3** 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.

**10.4** 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.

**10.5** 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.

## **11. Subînchirierea și cesiunea.**

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

## **12. Modificarea unilaterală a contractului.**

(1) Fiind un contract administrativ, proprietarul își rezervă dreptul de a modifica sau rezilia în mod unilateral contractul de închiriere, în situații excepționale ce privesc realizarea unor obiective de interes național sau local, după o prealabilă notificare a chiriașului ( \_\_\_\_\_ de zile).

## **13. Relocatiunea tacita.**

La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează.

## **14. Litigii**

**14.1** Orice litigiu privind încheierea, executarea sau modificarea prezentului contract se soluționează prin parcurgerea procedurii prelabile prevazuta la art. 7 alin. 6 din Legea nr 554/2004 privind contenciosul administrativ.

**14.2** Fiind un contract administrativ, competența de soluționare a litigiilor născute în legătură cu încheierea, modificarea, interpretarea, executarea și încetarea contractului revine în exclusivitate

instanțelor de contencios administrativ, incidente fiind prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

### **15. Dispoziții finale**

**15.1.** Prezentul contract reprezintă un contract administrativ în sensul definit de art. 2 alin. 2 lit c din Legea 554/2004 privind contenciosul administrativ.

**15.2** Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

**15.3** Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți, cu excepția modificării unilaterale din partea locatorului prevăzută la art. 12.

**15.4.** (1) Orice comunicare între părți se realizează în principal prin email, prin remitere, posta cu confirmare de primire sau fax.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii.

**15.5.** Locatarul recunoaște dreptul locatorului de a recurge imediat la procedura prevăzută de cap.II din Titlul XI Cod procedura civilă privind procedura de evacuare conform dispozițiilor art.1037 Cod procedura civilă.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi ....., la ....., în (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Locator,

Locatar,

***NOTA\* Prezentul reprezintă Contract Cadru, clauzel prevăzute în cuprinsul acestuia având caracter obligatoriu și minimal, urmand a fi adaptat și completat corespunzător fiecărei închirieri în parte.***

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE – CADRU –

### 1. Părțile contractante

**Municipiul Timisoara**, cu sediul în \_\_\_\_\_, telefon \_\_\_\_\_, cod fiscal \_\_\_\_\_, având contul curent \_\_\_\_\_, deschis la Trezoreria \_\_\_\_\_, în calitate - **locatar, reprezentat prin Primar**, pe de o parte, și \_\_\_\_\_, cu sediul în localitatea \_\_\_\_\_, județul \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, CI/BI/Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. \_\_\_\_\_, cont nr. \_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_, CNP/CUI/CIF \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, reprezentată prin \_\_\_\_\_, având funcția de \_\_\_\_\_, în calitate de **locatar**, au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

### 2. Obiectul contractului

**2.1** Il constituie inchirierea bunului imobil aflat **in proprietate privata** a mun. Timisoara, situat în Timisoara, str \_\_\_\_\_, nr \_\_\_\_\_, având elementele de identificare CF \_\_\_\_\_/Nr cadastral/top \_\_\_\_\_/ suprafata \_\_\_\_\_/ etc.

**2.2** Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat, în termen de cel mult \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ (conform destinației stabilite prin documentația de licitație)

### 3. Durata contractului

**3.1** Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de ..... luni/ani, de la data de \_\_\_\_\_ pana la data de \_\_\_\_\_.

### 4. Prețul contractului și modalitățile de plată

**4.1. (1)** Prețul închirierii - chiria - este de ..... lei/stabilit pe lună calendaristica, pe care locatarul se obligă să o plătească locatorului.

(2) Acestei valori i se va aplica o actualizare la inceputul fiecarui an calendaristic, reprezentand rata inflatiei, conform datelor furnizate de catre Institutul National de Statistica.

(3) Pretul inchirierii neindexate poate fi modificat unilateral prin Hotarare a Consiliului Local mun. Timisoara.

**4.2. (1)** Plata chiriei se efectueaza in doua rate anuale in contul nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Municipiului Timisoara pe numele locatorului sau prin casieria Directiei Fiscale a Municipiului Timisoara



(2)Termenul scadent **pentru plata primei rate a** chiriei este 31 martie aferent lunilor ianuarie-iunie, respectiv 30 septembrie, aferent lunilor iulie-decembrie.

(3)In situatia in care contractul urmeaza a se executa dupa data primei scadente, adica 31 martie, sau cu cel mult 30 de zile inainte de implinirea acestuia, termenul de plata scadent al primei rate este 30 septembrie a aceluiasi an.

(4) In situatia in care contractul urmeaza a se executa dupa date celei de a doua scadente, adica 30 septembrie, sau cu cel mult 30 de zile inainte de implinirea acestuia, termenul de plata scadent al primei rate este 15 decembrie a aceluiasi an.

*NOTA\*- in aplicarea art. 4.2 se va identifica in concret situatia incidenta, iar in contractul ce urmeaza a se incheia se va insera doar aceasta situatie fara celealte cazuri.*

**4.3** (1). Plata chiriei se va efectua în baza unei facturi emisa de catre locator in forma electronica, in format pdf.

(2) Factura se va comunicata locatarului prin mijloace electronice- email-, de pe adresa de email [veniturnefiscale@dfmt.ro](mailto:veniturnefiscale@dfmt.ro) pe adresa de email valida, securizata si comunicata in mod oficial de catre locator. Comunicarea facturii prin modalitate electronica se va efectua cu cel putin 20 de zile inainte de implinirea termenului scadent.

(3) Partile au obligatia sa intretina functionarea continua a adreselor de email pe toata durata executarii contractului.

(4) Orice modificare sau nefunctionare a adresei de email se va comunica celeilalte parti in cel mult 24 de ore de la data modificarii sau deficientei, in acest ultim caz, cu indicarea timpului pentru remediere.

(5) Chiriasul va confirma, prin mijloace electronice la adresa de e-mail [veniturnefiscale@dfmt.ro](mailto:veniturnefiscale@dfmt.ro) primirea facturii, in 5 cinci zile de la data comunicarii.

(6) In cazul neprimirii facturii în termenul prevazut la art 4.3 alin. 2, chiriasul va informa proprietarul despre acest aspect in termen de 5 zile lucratoare de la data la care a expirat termenul mentionat.

(7) In cazul in care comunicarea facturii nu este confirmata de catre chirias in termenul prevazut la alin. 5, factura va fi considerata comunicata si acceptata.

(8) Pe cale de exceptie, daca factura nu poate fi comunicata in format electronic, deoarece locatarul fie nu detine adresa de e-mail, fie aceasta nu este functionala temporar, locatarul se obliga sa se prezinte la sediul locatarului in vederea remiterii facturii pe suport de hartie, in termen de 5 zile de la data expirarii termenului prevazut la art. 4.3 alin. 2. In acest caz, comunicarea se considera indeplinita la data la care locatarului i-a fost inmanata sub semnatura factura emisa pe suport de hartie.

(9) In caz de neindeplinire de catre locator a obligatiei prevazuta la alin. 8, factura se considera comunicata in termen de 5 zile de la data expirarii termenului prevazut la art. 4.3 alin. 2, cu toate consecintele ce decurg din acest fapt.

**4.4** (1) Pentru buna executare a prezentului contract, locatarul va constitui în termen de cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere, garanția de bună execuție a contractului.

(2) Valoarea garanției de bună execuție reprezinta pretul chiriei calculat pentru 6 luni, respectiv de \_\_\_\_\_ lei.

(3) Locatorul are dreptul de a executa garantia de bună execuție ori de câte ori locatarul nu își îndeplinește obligația de plata a chiriei in termen de maxim 90 de zile de la data scadentei.

(4) In termen de cel mult 5 zile lucratoare de la data executarii de catre locator a garantiei de buna executie, locatarul, sub sanctiunea rezilierii de drept a prezentului contract in conditiile art. 8.2 alin. 2 din Contract, este obligat sa constituie o noua garantie de buna executie sau sa plineasca diferenta, dupa caz, pana la nivelul prevazut la alin. 2 al art.4.4.

## **5. Obligațiile locatarului**

### **5.1** Locatorul se obligă:

- a) să predea bunul , liber de orice sarcină, pe bază de Proces verbal de predare-primire, în termen de cel mult 10 zile de la data semnării contractului de închiriere;
- b) să garanteze pentru liniștită și utila folosință a bunului închiriat;

**5.2** Locatorul 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.

## **6. Obligațiile locatarului**

### **6.1** Locatarul se obligă:

- a) 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) să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat.
- c) 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;
- d) să plătească chiria la termenele stipulate în contract;
- e) să folosească/exploateze bunul închiriat cu respectarea condițiilor impuse în caietul de sarcini;
- f) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități desfășurate în cadrul imobilului ( după caz);
- g) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat, care s-ar datora culpei sale;
- h) să permită locatarului să controleze modul în care este utilizat bunul închiriat și starea acestuia;
- i) să nu aducă modificări bunului închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatarului și cu respectarea legislației în vigoare;
- j) să elibereze/restituie bunul la expirarea/încetarea contractului în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire;
- k) să răspundă integral pentru deteriorările aduse bunului de către locatar precum și de persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc.;
- l) să constituie garanția de bună executie în termenul prevăzut la art 4.4 alin. 1, să reintrească garanția de bună executie în condițiile și la termenul prevăzut la art 4.4 alin.4 din Contract.

**6.2** Orice amenajări, îmbunătățiri la bunul închiriat vor fi efectuate de locatar numai cu aprobarea locatarului și în condițiile stabilite de acesta și cu respectarea condițiilor din caietul de sarcini.

## **7. Sancțiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor.**

**7.1** (1) În cazul neplății chiriei la termenele scadente, locatarul va percepe penalități de întârziere calculate în cuantum de 2% pe luna sau fracțiune de luna.

(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 de 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 situația prevăzută la alin. 3, în conformitate cu prevederile art 1778 alin. 3 coroborate cu prev. art. 1831 alin. 2 NCC, 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 locatarului până la data eliberării efective a imobilului.

(5) Chiria prevăzută la alin 4 se va factura de către locatar în condițiile prevăzute la art 4.3 din Contract până la eliberarea efectivă a imobilului de către chirieș constatată prin proces-verbal întocmit de locatar.

## **8. Încetarea contractului.**

### **8.1.** Locațiunea încetează prin:

- a) expirarea termenului contractului;
- b) pieirea sau avarierea bunului de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației ;
- c) acordul partilor;
- d) denunțarea unilaterală din partea locatorului, pentru situații excepționale ce privesc realizarea unor obiective de interes național sau local, după o prealabilă notificare a chiriașului ( \_\_\_\_\_ de zile).

### **8.2.** Incetarea contractului prin reziliere.

(1) Nerespectarea obligațiilor prevăzute în contract de către una din părți îndreptățește cealaltă parte să solicite rezilierea contractului.

(2) Simplul fapt al neîndeplinirii de către locatar a obligațiilor prevăzute la art. 6.1 lit a, b, d, i și l din Contract atrage rezilierea de plin drept a Contractului, fără nicio notificare, fără punerea în întârziere a locatorului și fără intervenția instanțelor de judecată.

(3) În cazul nerespectării de către locatar a obligațiilor prevăzute la art 6.1 lit. c, e, f, g, h, k, locatorul va proceda la notificarea către locatar a unui termen de conformare de \_\_\_\_\_ zile, în vederea îndeplinirii obligației/obligațiilor.

Neîndeplinirea obligației sau obligațiilor la împlinirea termenului (de conformare) indicat în cuprinsul notificării atrage rezilierea de plin drept a Contractului, fără nicio notificare, fără punerea în întârziere a locatorului și fără intervenția instanțelor de judecată.

## **9. Caracterul executoriu.**

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

## **10. Forța majoră.**

**10.1** Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

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

**10.3** 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.

**10.4** 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.

**10.5** 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.

## **11. Subînchirierea și cesiunea.**

**NOTA\*** Cedarea drepturilor rezultând din prezentul contract, subînchirierea totală sau parțială, sau utilizarea acestor drepturi în cadrul unei asocieri în participațiune, se va stabili în condițiile caietului de sarcini.

## **12. Relocatiunea tacita.**

La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează.

## **13. Litigii**

(1) Orice litigiu privind încheierea, executarea sau modificarea prezentului contract se soluționează pe cale amiabilă.

(2) În situația în care părțile nu ajung la un acord comun pe cale amiabilă, litigiile născute din încheierea, executarea sau modificarea contractului vor fi supuse spre soluționarea instanțelor de drept comun.

#### **14. Dispoziții finale**

**14.1.** Prezentul contract reprezintă un contract administrativ de gestiune, având un regim juridic mixt, de drept administrativ și civil.

**14.2** Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

**14.3** Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți, cu excepția modificării unilaterale din partea locatorului prevăzută la art. 12.

**14.4.** (1) Orice comunicare între părți se realizează în principal prin email, prin remitere, posta cu confirmare de primire sau fax.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii.

**14.5.** Locatarul recunoaște dreptul locatorului de a recurge imediat la procedura prevăzută de cap. II din Titlul XI Cod procedura civilă privind procedura de evacuare conform dispozițiilor art. 1037 Cod procedura civilă.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi ....., la ....., în (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Locator,

Locatar,

***NOTA\* Prezentul reprezintă Contract Cadru, clauzele prevăzute în cuprinsul acestuia având caracter obligatoriu și minimal, urmând a fi adaptat și completat corespunzător fiecărei închirieri în parte.***