

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE – CADRU –

1. Părțile contractante

Municipiul Timisoara, cu sediul în _____, telefon _____, cod fiscal _____, având contul curent _____, deschis la Trezoreria _____, în calitate - **locator, 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

3. Durata contractului

3.1 Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 5 ani, de la data de _____ pana la data de _____.

3.2. Intentiona de prelungire a inchirierii, care face obiectul contractului , se notifica de catre locatar, in termen de 90 zile , inainte de expirarea duratei contractului

4. Prețul contractului și modalitățile de plată

4.1. (1) Prețul închirierii - chiria - este de lei/euro 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 aceluasi 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 aceluasi 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 locatar in forma electronica, in format pdf.

(2) Factura se va comunica locatarului prin mijloace electronice- email-, de pe adresa de email 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 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) Locatarul 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 locatar 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 locatorului

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 execuție în termenul prevăzut la art. 4.4 alin. 1, să reintrească garanția de bună execuție 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 nedeplinirea 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. În conformitate cu HCL nr.410/16.10.2015 privind modificarea HCL 444/12.09.2014 începând cu data de 01.01.2016 în cazul neplății chiriei la termenele scadente, locatarul va percepe penalități de întârziere calculate în cuantum de 1% 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 chirias 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 locatarului, 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 locatarului 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, locatarul 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 locatarului și fără intervenția instanțelor de judecată.

9. Caracterul executoriu.

9.1 (1). Partea 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.

Cedarea drepturilor rezultând din prezentul contract, subînchirierea totală sau parțială, sau utilizarea acestor drepturi în cadrul unei asocieri în participațiune, se va stabili doar cu acordul locatarului.

12. Relocatiunea tacită.

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,