

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE – CADRU –

### 1. Părțile contractante

**Municipiul Timișoara**, 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** Îl constituie închirierea bunului imobil aflat **în proprietate publică** a mun. Timișoara, situat în Timișoara, str \_\_\_\_\_, nr \_\_\_\_\_, având elementele de identificare CF \_\_\_\_\_/Nr. cadastral/top \_\_\_\_\_/ suprafața \_\_\_\_\_/ 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 \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_.

### 4. Prețul contractului și modalitățile de plată

**4.1. (1)** Prețul închirierii - chiria - este de \_\_\_\_\_ lei/mp/lună, adică \_\_\_\_\_ lei/an, pe care locatarul se obligă să o plătească locatorului, conform procesului verbal de adjudecare nr. SC2018 - \_\_\_\_\_.

(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.

**4.2. (1)** Plata chiriei se efectuează în două rate anuale în contul nr. RO17 TREZ 6215 0220 5X02 0362 deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara pe numele locatarului sau prin casieria Direcției Fiscale a Municipiului Timișoara.

(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 scadențe, 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 datele celei de a doua scadențe, 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\*- în aplicarea art. 4.2 se va identifica în concret situația incidentă, iar în contractul ce urmează a se încheia se va insera doar această situație fără celelalte cazuri.*

**4.3** (1). Plata chiriei se va efectua în baza unei facturi emise de către locatar în forma electronică, în format pdf.

(2) Factura se va comunica locatarului prin mijloace electronice de pe adresa de e-mail [veniturfiscale@dfmt.ro](mailto:veniturfiscale@dfmt.ro) pe adresa de e-mail validă, securizată și comunicată în mod oficial de către locatar. Comunicarea facturii prin modalitate electronică se va efectua cu cel puțin 20 de zile înainte de împlinirea termenului scadent.

(3) Părțile au obligația să întrețină funcționarea continuă a adreselor de e-mail pe toată durata executării contractului.

(4) Orice modificare sau nefuncționare a adresei de e-mail se va comunica celeilalte părți în cel mult 24 de ore de la data modificării sau deficienței, în acest ultim caz, cu indicarea timpului pentru remediere.

(5) Chiriașul va confirma, prin mijloace electronice la adresa de e-mail: [veniturfiscale@dfmt.ro](mailto:veniturfiscale@dfmt.ro) primirea facturii, în 5 zile de la data comunicării.

(6) În cazul neprimirii facturii în termenul prevăzut la art. 4.3 alin. 2, chiriașul va informa proprietarul despre acest aspect în termen de 5 zile lucrătoare de la data la care a expirat termenul menționat.

(7) În cazul în care comunicarea facturii nu este confirmată de către chiriaș în termenul prevăzut la alin. 5, factura va fi considerată comunicată și acceptată.

(8) Pe cale de excepție, dacă factura nu poate fi comunicată în format electronic, deoarece locatarul nu deține adresă de e-mail, fie aceasta nu este funcțională temporar, locatarul se obligă să se prezinte la sediul locatarului în vederea remiterii facturii pe suport de hârtie, în termen de 5 zile de la data expirării termenului prevăzut la art. 4.3 alin. 2. În acest caz, comunicarea se consideră îndeplinită la data la care locatarului i-a fost înmănată sub semnatura factura emisă pe suport de hârtie.

(9) În caz de neîndeplinire de către locatar a obligației prevăzută la alin. 8, factura se consideră comunicată în termen de 5 zile de la data expirării termenului prevăzut la art. 4.3 alin. 2, cu toate consecințele ce decurg din acest fapt.

(10) Corespondența aferentă prezentului contract, referitoare la realizarea veniturilor financiare se va purta pe adresele de email puse la dispoziție de către părți.

**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 reprezintă prețul chiriei calculat pentru 6 luni, respectiv de \_\_\_\_\_ lei.

(3) Locatarul are dreptul de a executa garanția de bună execuție ori de câte ori locatarul nu își îndeplinește obligația de plată a chiriei în termen de maxim 90 de zile de la data scadenței.

(4) În termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la data executării de către locatar a garanției de bună execuție, locatarul, sub sancțiunea rezilierii de drept a prezentului contract în condițiile art. 8.2 alin. 2 din Contract, este obligat să constituie o nouă garanție de bună execuție sau să suplinească diferența, după caz, până la nivelul prevăzut la alin. 2 al art.4.4.

(5) În cazul în care chiriașul achită integral obligația rezultată pe toată durata contractului în termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la data preluării contractului are obligația achitării garanției prevăzute la alin. (2), situație în care prețul stabilit în contract nu i se va aplica actualizarea reprezentând rata inflației prevăzută la art. 4.1 alin. (2). (completare prin HCL nr. 180/2016)

## **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**

Locatarul se obligă:

- 6.1.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 execuție în termenul prevăzut la art 4.4 alin. 1, să reîntregească 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 locatorului și în condițiile stabilite de acesta și cu respectarea condițiilor din caietul de sarcini.

Lucrările de amenajare a imobilului vor fi realizate pe cheltuiala chirieșului, fără recuperarea acestora de la Municipiul Timișoara.

### **6.3**

a) Chiriașul are obligația de a respecta prevederile Ordinului MSP nr.1563/2008 privind lista alimentelor nerecomandate preșcolărilor și școlărilor și a principiilor care stau la baza unei alimentații sănătoase pentru copii și adolescenți și ale Legii nr. 123/2008 pentru o alimentație sănătoasă în unitățile de învățământ preuniversitar:

- Se interzice comercializarea produselor care se încadrează la Anexa nr. 1 a Ordinului MSP 1563/2008, art. 1, alin. (2), așa cum este prevăzut și în Legea nr. 123/2008 cap. III, art. 10.
- b) Se interzice comercializarea băuturilor alcoolice, țigărilor, sucurilor acidulate, cafelei.
- c) Se interzice efectuarea activităților de producție produse alimentare tip fast food și barbeque.

- d) Se interzice utilizarea aparaturii electrice profesionale, care poate conduce la consumuri mari de energie electrică și trasee separate de alimentare, pentru a evita supraîncărcarea instalației electrice din unitatea de învățământ și a nu se crea premise de accidente/incidente în acest sens. De asemenea, sunt interzise orice intervenții/improvizații la instalația de alimentare cu energie electrică.
- e) Costul lucrărilor de amenajare, întreținere, reparații a spațiului și racordare la utilități cad în sarcina câștigătorului licitației.
- f) La eliberarea spațiului închiriat, chiriașul, nu va avea pretenții asupra investiției făcute.
- g) Câștigătorul licitației va amenaja spațiul închiriat numai pe suprafața licitată, fără a o depăși.
- h) Chiriașul va plăti pe întreaga durată a contractului, chiria și sarcinile fiscale privind spațiul închiriat.
- i) Chiriașul nu va schimba destinația locației închiriate pe toată perioada derulării contractului de închiriere.
- j) Să asigure respectarea normelor igienico-sanitare, normelor tehnico-metrologice, de protecția muncii, PSI, protecția mediului înconjurător precum și a cerințelor legale specifice activității desfășurate.
- k) Să ceară aprobarea, în scris, locatorului pentru instalarea oricărei modalități de reclamă care a ar modifica designul spațiului. Locatorul se va pronunța după consultarea cu unitatea de învățământ.
- l) Să respecte normele de acces în instituție, inclusiv cele privind circulația autovehiculelor.
- m) Să respecte ROF și ROI ale unității de învățământ.
- n) Să păstreze curățenia în zona publică ocupată și perimetrul ei, ordinea, liniștea publică în perimetrul unității de învățământ și să nu creeze disconfort elevilor și personalului unității de învățământ.
- o) Să încheie contract de prestări servicii pentru colectarea deșeurilor cu operatorul de servicii publice de salubritate. Să amplaseze recipiente speciale pentru deșeuri la locul desfășurării activității.
- p) Să nu aducă prejudicii zonelor verzi și mediului înconjurător. Este interzisă depozitarea deșeurilor în zona publică ocupată sau în perimetrul ei.
- q) În cazul în care bufetul/chioșcul se amplasează pe terenul din curtea unității de învățământ, chiriașul este obligat să respecte prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată), privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Obținerea tuturor avizelor și/sau autorizațiilor necesare construcțiilor provizorii demontabile revine în totalitate locatorului și se va face pe cheltuiala acestuia ulterior încheierii contractului fără să diminueze în nici un fel obligațiile de plată stabilite în contract.
- r) În ceea ce privește avizele necesare desfășurării activității, obținerea acestora cade exclusiv în sarcina chiriașului.
- s) Locatorul va purta integral răspunderea în cazul unor eventuale evenimente nedorite produse de efectuarea necorespunzătoare a unor construcții provizorii sau a altor evenimente ce pot conduce la producerea de pagube sau prejudicii locatorului.

## **7. Drepturile locatarului**

1. Chiriașul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile care fac obiectul contractului de închiriere;
2. Chiriașul are dreptul de a folosi bunurile care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunurilor și obiectivelor stabilite între părți prin contractul de închiriere.

## **8. Drepturile locatorului**

1. Locatorul va solicita constituirea unei taxe și a unei garanții de participare la licitație;
2. Garanția de bună execuție reprezintă o măsură asiguratorie pentru încadrarea în termenele prevăzute în contractul de închiriere. Această garanție se va restitui în momentul îndeplinirii de către chiriaș a obligațiilor privitor la realizarea investiției asumate;

3. Locatorul, cât și Directorul unității de învățământ, au dreptul să inspecteze bunul închiriat, precum și modul în care sunt îndeplinite obligațiile stabilite prin contract în desfășurarea activității, verificând respectarea acestora.
4. Locatorul, cât și Directorul unității de învățământ, au dreptul să verifice dacă sunt respectate prevederile legale în ceea ce privește tipul produselor comercializate, având în vedere că aceste produse sunt pentru consumul copiilor.
5. Locatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național și local;
6. Locatorul are dreptul de a rezilia unilateral contractul în cazul în care chiriașul nu respectă clauzele contractuale.

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

7.1 (1) Având în vedere prevederile art. 1166, 1178 din Legea nr. 287/2009 privind Noul Cod Civil, părțile, de comun acord, au convenit după cum urmează:

„în cazul neplății chiriei la termenele scadente, chiriașul datorează penalități de întârziere care se vor calcula în aceleași condiții prevăzute de Legea nr. 207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală, cu modificări și completări, vizând majorările de întârziere pentru neplata scadentă a impozitelor și taxelor locale”.

(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 prevederile 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 chiriaș constatată prin proces-verbal întocmit de locator.

(6) Corespondența aferentă prezentului contract, referitoare la îndeplinirea obligațiilor de natură financiară, se va purta pe adresele de e-mail puse la dispoziție de părțile implicate.

## **10. Încetarea contractului.**

**10.1.** 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 părților;
- 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 15 zile).

**10.2.** Încetarea 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 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 6.3 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, fara nicio notificare, fără punerea în întârziere a locatarului și fără intervenția instanțelor de judecată.

## **11. Caracterul executoriu.**

**11.1** (1). Părțile 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.

## **12. Forța majoră.**

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

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

**12.3** 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.

**12.4** 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.

**12.5** 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 pretindă celeilalte daune-interese.

## **13. Subînchirierea și cesiunea.**

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

## **14. 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 15 zile).

## **15. Relocațiunea tacită**

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

## **16. Litigii**

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

**16.2** 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.

## **17. Dispoziții finale**

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

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

**17.3** 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. 14.

**17. 4.** (1) Orice comunicare între părți se realizează în principal prin e-mail, prin remitere, postă cu confirmare de primire sau fax.

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

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

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

**Locator,**

**Municipiul Timișoara**

**Primar**

Nicolae Robu

**Viceprimar**

Dan Diaconu

**Director Economic**

Steliana Stanciu

**Șef Serviciu Școli Spitale**

Anca Lăudatu

**Șef Serviciu Juridic**

Caius Șuli

**Consilier juridic**

Daniela Ștefan

**Locatar,**

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

***Notă: clauzele prevăzute în cuprinsul acestui contract cadru au caracter obligatoriu și minimal, urmând a fi adaptat și completat cu datele fiecărei închirieri în parte.***

*Formular 5*