

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

NR. _____ / _____

Prezentul contract se încheie între:

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

MUNICIPIUL TIMISOARA, cu sediul in Timișoara, Bv.C.D.Loga nr. 1, telefon 0256.408.300, având codul fiscal R 14756536,, având contul curent _____, deschis la Trezoreria _____, **reprezentat prin Primar - Nicolae Robu**, în calitate de proprietar sau administrator al dreptului de proprietate al Statului Român, denumit în continuare **locatar**, pe de o parte,

și

_____, cu domiciliul/sediul în localitatea _____, Jud. _____ str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, B.I./C.I./pasaport/Oficiul Național al Registrului Comerțului sub seria _____, nr. _____, eliberat de _____ la data de _____, CNP/CUI/CIF _____, cont nr. _____, deschis la _____, e-mail _____, reprezentată prin _____, având funcția de _____ în calitate de **locatar**, au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere în temeiul HCLMT nr. _____ / _____ privind reglementarea situației terenurilor ocupate cu garaje autorizate pe raza Municipiului Timisoara, cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1

Obiectul contractului de închiriere îl constituie închirierea bunului imobil aflat în proprietatea publică/privată a Municipiului Timișoara ori in proprietatea Statului Roman, respectiv terenul situat în Timișoara, str. _____, având suprafață de _____ mp, înscris în C.F. nr. _____ Timisoara, nr.topo _____, asa cum rezulta din Autorizatia de constructie nr. _____.

Destinatia terenului închiriat este pentru garajul nr. _____ din bateria _____ situată in Timișoara, Str./Zona _____.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.2. Prezentul contract se incheie pe o perioada de 3(trei) ani, începând cu data de _____, cu posibilitatea de prelungire cu acordul prealabil al locatorului.

Art.3. La expirarea termenului de valabilitate a prezentului contract, acesta poate fi prelungit numai prin acordul scris si expres al părților, pentru o perioadă cel mult egală cu durata sa inițială, putându-se aplica prelungiri succesive.

Art.4. Prelungirea termenului prezentului contract poate avea loc la cererea locatorului, depusă cu cel mult 30 zile înainte de sfârșitul termenului de închiriere, dar nu mai târziu de 10 zile inainte de expirarea contractului. În cazul aprobării prelungirii termenului de închiriere se încheie un act aditional la prezentul contract.

IV. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art.5.

(1) Prețul închirierii terenului – **chiria**- este de _____ lei/mp./an așa cum a fost stabilită prin Hotărârea nr. _____ / _____ a Consiliului Local a Municipiului Timișoara, reactualizată anual cu rata inflației și se calculează prin aplicarea tarifului mai sus menționat la suprafața aferentă garaului, pe care locatarul se obligă să o plătească locatorului.

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

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

Art.6

(1) Plata chiriei se efectueaza in doua rate anuale in contul nr. deschis la Trezoreria Municipiului Timisoara pe numele locatarului 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.

Art.7

(1) Plata chiriei se va efectua în baza unei facturi emisa de catre locator.

(2) Pentru neachitarea la termenele stabilite a chiriei se vor percepe majorari de intarziere conform actelor normative in vigoare, la data plății.

V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile Locatarului

Art.8.

(1) Locatarul are dreptul de a folosi, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul prezentului contract.

(2) Locatarul are dreptul de a folosi terenul care face obiectul contractului de închiriere, doar pentru amplasarea garajului edificat cu autorizația de construire.

Drepturile Locatarului

Art.9.

(1) Locatarul are dreptul să inspecteze bunurile închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.

(2) Verificarea va fi făcută de către personalul cu atribuții din cadrul aparatului de specialitate a Primarului Municipiului Timisoara, cu notificarea prealabilă a locatarului.

(3) Locatarul va denunta în mod unilateral contractul de închiriere, atunci când interesul public local sau național o impune, fără plata vreunei despăgubiri către locatar.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.10 *Obligațiile Locatarului*

(1) Locatarul se obligă să predea bunul, liber de orice sarcină, în starea corespunzătoare folosinței pentru care a fost închiriat.

(2) Locatarul se obligă să garanteze pentru liniștită și utila folosință a bunului închiriat.

(3) Locatarul 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.

(4) Locatarul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale.

(5) Locatarul nu raspunde pentru viciile care erau aparente la data incheierii contractului de inchiriere si pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluarii bunului.

Art.11 *Obligațiile Locatarului*

(1) Locatarul este obligat 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.

(2) Locatarul este obligat să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat.

(3) Locatarul se obligă 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.

(4) Locatarul se obligă să plătească chiria la termenele stipulate în contract.

(5) Locatarul se obligă să folosească/exploateze bunul închiriat cu respectarea condițiilor impuse în autorizația de construire, conform destinației pentru care a fost închiriat, cu respectarea amplasamentului, formei, dimensiunilor, culorii și materialelor aprobate prin Autorizația de construire.

(6) Locatarul se obligă să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat, care s-ar datora culpei sale.

(7) Locatarul se obligă să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul închiriat și starea acestuia.

(8) Locatarul se obligă să nu aducă modificări bunului închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare.

(9) Locatarul se obligă să elibereze/restituie bunul la expirarea/încetarea contractului de închiriere, din orice motiv, în starea în care l-a primit, și este obligat să restituie locatorului, în deplină proprietate, bunul închiriat, în mod gratuit și liber de orice sarcini, prin proces-verbal de predare-primire.

(10) Locatarul nu poate subînchiria bunul ce face obiectul prezentului contract.

(11) Locatarul, are obligația de a afișa la loc vizibil pe garaj, numărul autorizației de construire și data emiterii acesteia, autorizație în baza căreia s-a edificat garajul pe amplasamentul care face obiectul prezentului contract.

(12) Locatarul se obligă să recunoască interesul public asupra terenului care face obiectul prezentului contract așa cum a fost el stabilit prin Hotărârea Consiliului Local. Locatarul se obliga să dezafecteze amplasamentul, pe cheltuiala sa, în termen de 30 zile de la notificarea Primarului emisă ca urmare a hotărârii Consiliului Local al Municipiului Timișoara de declarare a interesului public local și să predea terenul în starea în care a fost preluat la încheierea contractului de închiriere și liber de construcții și de orice sarcini. Totodată locatarul se obliga să nu atace în instanță hotărârea de declarare a interesului local pentru amplasamentul care face obiectul prezentului contract.

(13) Locatarul se obligă să răspundă pentru pagubele provocate din culpa sa.

(14) Locatarul se obligă să nu solicite niciun fel de despăgubire la încetarea contractului, indiferent de cauzele acesteia.

(15) Locatarul se obliga să notifice locatorului înstrăinarea construcției în termen de 30 zile de la încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

(16) Locatarul se obliga să înregistreze prezentul contract de închiriere la organul fiscal competent, în termen de 30 zile de la încheierea acestuia.

Art.12 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 impuse prin Autorizația de construire.

VII. SANCTIUNI PENTRU NEÎNDEPLINIREA CULPABILĂ A OBLIGAȚIILOR.

Art.13

(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 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 conformitate 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.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.14. Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

(1) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract sau a prelungirii dacă e cazul, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii și conform clauzelor contractuale.

(2) prin pierderea sau avarierea bunului de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației ;

(3) prin acordul părților, consemnat printr-un înscris.

(4) prin denunțarea unilaterală din partea locatorului în cazul în care interesul public național sau local o impune, cu un preaviz de 30 zile. În accepțiunea prezentului contract părțile convin ca interesul local să fie definit punctual prin Hotărâre a Consiliului Local fără nici un fel de restricții. Se recunoaște în mod implicit de către ambele părți drept interes local, spre exemplu: amenajarea de carosabile, trotuare, piste de biciclete., locuri de parcare, locuri de joacă, locuri de odihnă, spații verzi, etc. Încetarea contractului în cazul în care interesul local o impune se face fără intervenția instanței de judecată.

(5) prin renunțare, dintr-o cauză de forță majoră sau când locatarul este în cazul imposibilității obiective de a exploata terenul, fără plata unei despăgubiri, cu notificarea de îndată a locatorului.

(6) Renunțarea la contract de către locatar se face cu anunțarea în scris a locatorului, cu 30 zile înaintea disponibilizării terenului.

Art.15 Atât locatarul cât și locatorul, vor putea solicita încetarea contractului numai după notificarea intenției sale, celeilalte părți, cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

X. REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.16 Simplul fapt al neîndeplinirii de către locatar a obligațiilor prevăzute în contract atrage rezilierea de plin drept a contractului de închiriere, fără nicio notificare, fără punerea în întârziere a locatorului și fără intervenția instanțelor de judecată.

Art. 17

(1) În cazul neachitării chiriei în termen mai mare de 90 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 și fără intervenția instanțelor de judecată.

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

(3) La expirarea scadenței, locatarul este de drept în întârziere fără a fi necesară vreo formalitate prealabilă în acest sens.

Art. 18. Contractul de închiriere se reziliază de drept fără punere în întârziere, fără intervenția instanței de judecată și fără nici o altă formalitate prealabilă în caz de sistematizare a zonei sau schimbarea situației juridice a terenului.

XI. CARACTERUL EXECUTORIU

Art. 19 Părțile declară în mod expres și confirmă ca prezentul Contract constituie titlu executoriu în conformitate cu dispozițiile art 1798 NCC și art 1809 alin 3 raportat la alin. 2 NCC.

XII. FORȚA MAJORĂ

Art.20 Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

Art.21 Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Art.22 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.

Art.23 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.

Art.24 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.

XIII. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

Art.25 Cedarea drepturilor rezultând din prezentul contract, subînchirierea totală sau parțială, sau utilizarea acestor drepturi în cadrul unei asocieri în participațiune, este interzisă.

XIV. DENUNTAREA UNILATERALĂ A CONTRACTULUI

Art.26 Proprietarul își rezervă dreptul de a denunța în mod unilateral contractul de închiriere, în situații ce privesc realizarea unor obiective de interes național sau local, după o prealabilă notificare a chiriașului în termen de 30 zile conform art. 39 alin. 1.

XV. RELOCAȚIUNEA TACITĂ

Art.27 La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, neoperand tacita relocațiune.

XVI. CLAUZE SPECIALE

Art.28.

(1) Neuzul terenului închiriat în timp de un an cu destinația care i-a fost atribuit, duce la rezilierea de plin drept a contractului de închiriere.

(2) Neuzul se constată de către personalul din cadrul aparatului de specialitate a Primarului Municipiului Timisoara.

Art.29. Nerespectarea sau revocarea autorizației de construire a garajului are drept efect rezilierea de plin drept a contractului de închiriere, fără a obliga locatorul la daune.

Art.30. Schimbarea situației juridice a terenului după semnarea contractului, nu obligă pe locator la despăgubiri.

Art.31. Prezentul contract se încheie în trei exemplare, din care un exemplar revine Biroului Garaje, Cimitire, Coșerit și Spații Utilitare, un exemplar revine locatarului și un exemplar revine Direcției Fiscale a Municipiului Timișoara, toate cu valoare de original și având aceeași forță juridică.

Art.32. Dispozițiile legale ulterioare, care eventual vor fi în contradicție cu prevederile prezentului contract, vor modifica de drept prevederile sale.

Art. 33. Prezentul contract se încheie fără notarea în cartea funciară.

Art. 34. Eventualele pretenții de daune (despăgubiri) din partea locatarului la încetarea contractului, în pofida angajamentelor luate prin prezentul contract, vor fi considerate nule de drept.

XVII. LITIGII

Art. 35 Orice controversă sau pretenții care se vor naste din prezentul contract sau în legatura cu acesta, vor fi solutionate pe cale amiabilă.

Art. 36 Dacă părțile din prezentul contract nu ajung la o intelegere în mod amiabil, litigiile născute se vor soluționa de către instanța competentă.

XVIII. DISPOZIȚII FINALE

Art.37 Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Art.38 Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți, cu excepția modificării unilaterale din partea locatorului prevazuta la Art. 26.

Art.39

(1) Orice comunicare/notificare între părți va fi considerată valabilă și îndeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau prin intermediul executorului judecătoresc.

(2) Notificările verbale nu vor fi luate în seamă.

(3) Schimbarea adresei locatarului va fi notificată locatorului cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte sub sancțiunea neluării ei în seamă.

Art.40 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.

Art.41 Prezentul contract s-a încheiat azi _____, în 3(trei) exemplare, din care un exemplar a fost predat locatarului și un exemplar revine Direcției Fiscale a Municipiului Timișoara.

LOCATOR,

LOCATAR,

PRIMAR,

ADMINISTRATOR PUBLIC,

SERVICIUL JURIDIC,

DIRECTOR

Direcția Clădiri Terenuri și Dotări Diverse

ȘEF BIROU

Garaje, Cimitire, Coșerit și Spații Utilitare

Întocmit,