**ROMÂNIA**

JUDETUL TIMIŞ

MUNICIPIUL TIMIŞOARA

*Timisoara 2021 Capitala Europeana a Culturii*

Înregistrat la Primăria Municipiului Timişoara

Nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Anexa 1 la HCLMT nr..../...........

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**

**Nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

pentru închirierea terenului aferent imobiluluicu destinaţia de locuinţă situat în Timişoara Str. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_ ap.\_\_\_\_

**DEFINIŢII**

În înţelesul prezentului titlu, expresiile de mai jos au următoarele semnificaţii:

**LOCATOR** :  Persoană fizică sau juridică, care, oferă spre închiriere o locuinţă/teren în baza unui contract şi pentru o perioadă determinată, în schimbul unei sume de bani;

**LOCATAR**: Persoana fizică sau juridică, care în baza unui contract deţine dreptul de folosinţă al unei locuinţe care nu îi aparţine, pentru o perioadă determinată, în schimbul unei remunerări adresate locatorului, sub forma plăţii unei chirii.

**PREAMBUL**

În temeiul Legii nr. 112/1995, Codului Civil, O.U.G 40/1999 privind protecţia chiriaşilor şi stabilirea chiriei pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţă, Legii nr. 227/2015privind Codul Fiscal actualizată şi O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ şi a Hotărârii nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ a Consiliului Local al Municipiului Timişoara, s-a încheiat prezentul contract de închiriere, **între:**

1. **PĂRŢILE CONTRACTANTE**

**Municipiul Timişoara**, în calitate de locator**,** cu sediul în Timişoara, Blv. C.D. Loga nr.1, telefon 0256/408300, având codul fiscal RO32937000 si contul curent RO17TREZ621502205X020362, deschis la Trezoreria Timisoara reprezentat prin Primar NICOLAE ROBU

 şi

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** domiciliat în Timişoara, str. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_\_\_, legitimat cu B.I./C.I./Paşaport seria \_\_\_\_ nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ eliberat la data de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, având CNP\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, cont nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ deschis la \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, e-mail\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , în calitate de locatar, a intervenit prezentul contract de închiriere.

 Apartamentul/construcţia deţinut/ă în proprietate de numitul(a)/numiţii (ele) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ în cotă de \_\_\_\_/\_\_\_\_\_, cu părţi comune indivize de \_\_\_\_\_\_%, în baza contractului de vânzare cumpărare/actului de moştenitor/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, înscris în CF nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Timişoara \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nr. top. \_\_\_\_\_\_\_\_, are aferentă suprafaţa de \_\_\_\_\_mp, situată în zona\_\_\_\_, din cadrul localităţii Timişoara.

1. **OBIECTUL ÎNCHIRIERII**

 **Art.1.** Locatorul închiriază terenul cu sau fără construcţii, care se identifică cu un număr cadastral/topografic unic, înscris în cartea funciară , în totalitate sau în cota parte indiviză.

1. **DURATA CONTRACTULUI**

 **Art.1.** Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, până la data de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Art.2.** La expirarea termenului, contractul de închiriere se prelungeşte automat cu aceeaşi perioadă pe care a fost el încheiat dacă niciuna din părţi nu dispune altfel, intocmindu-se un nou contract.

**Art.3.** În cazul în care intervine o modificare in contractul de închiriere iniţial, acesta se va modifica prin încheierea unui nou contract de închiriere.

1. **PREŢUL CONTRACTULUI ŞI MODALITĂŢILE DE PLATĂ**

 **Art.1.** Chiria lunară aferentă terenului supusă închirierii este \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, pentru următoarele categorii de locatari:

 -pentru chiriaşii locuinţelor/caselor deţinute în baza unui contract de închiriere încheiat în baza Legii 114/1996 tariful este 0,04 lei/mp/lună multiplicat cu coeficientul de zonă conform O.U.G. 40/1999.

 -pentru proprietarii locuinţelor/caselor, persoane fizice, dobândite în temeiul Legii 112/1995, Legii 79/1997 şi prin alte modalităţi translative de obţinere tariful este 0,06 lei/mp/lună multiplicat cu coeficientul de zonă conform O.U.G. 40/1999.

 -pentru proprietarii locuinţelor/caselor, persoane juridice, tariful este 0,1 lei/mp/lună multiplicat cu coeficientul de zonă conform O.U.G. 40/1999.

 Chiriile pentru aceste terenuri se diferenţiază pe categorii de zone, în conformitate cu zonarea avută în vedere la stabilirea impozitelor şi taxelor locale pentru terenuri, prin aplicarea unui coeficient la chiria de bază, după cum urmează:

Zona Categoria localităţii

în cadrul

localităţii Municipii

 A 3,5

 B 2,5

 C 2,0

 D 1,5

**Art.2.** Tariful de bază lunar al chiriei se actualizează în funcţie de rata anuală a inflaţiei comunicată de Institutul Naţional de Statistică, astfel cuantumul chiriei modificându-se anual cu rata inflaţiei.

**Art.3.**

 **(1)**Plata chiriei se efectuează lunar , până la data de 25 a lunii următoare fiecărei luni din perioada de valabilitate a contractului prin care se transmite dreptul de închiriere, în contul nr. RO17TREZ621502205X020362 deschis la Trezoreria Municipiului Timisoara, pe numele proprietarului sau prin casieria Directiei Fiscale a Municipiului Timisoara.

**(2)** In cazul in care contractul seincheie pana la data de 01.03termenul scadent pentru plata primei rate este 31 martie aferent lunilor ianuarie-iunie iar in cazul in care contractul se incheie pana la data de 01.09 termenul scadent este 30 septembrie, aferent lunilor iulie-decembrie.

**(3)** In situaţia în care contractul urmează a se executa dupa data primei scadenţe, adică 31 martie, termenul de plată scadent al primei rate este 30 septembrie al aceluiaşi an.

**(4)** In situaţia in care contractul urmează a se executa dupa data celei de a doua scadenţe, adică 30 septembrie, termenul de plată scadent al primei rate este 15 decembrie al aceluiaşi an.

**Art.4.** În cazul neplăţii chiriei la termenele scadente, locatorul va percepe penalitaţi de întârziere calculate în cuantum de 1% pe luna sau fracţiune de lună

**Art.5.** La expirarea scadenţei, locatarul este de drept în întârziere fără a fi necesară vreo formalitate prealabilă în acest sens.

 **Art.6.**

**(1)** Corespondenta aferenta prezentului contract referitoare la indeplinirea obligatiilor de natura financiara se va purta pe adresea de e-mail veniturinefiscale@dfmt.ro si a adresei de e-mail puse la dispoziţie de chiriaş sau la adresa de domiciliu.

**(2)** Partile au obligaţia sa intreţină funcţionarea continuă a adreselor de email pe toată durata executării contractului.

**(3)** Orice modificare sau nefuncţionare a adresei de email se va comunica celeilalte părţi în cel mult 24 de ore de la data modificării sau deficienţei, în acest ultim caz, cu indicarea timpului pentru remediere

**V.OBLIGAŢIILE ŞI DREPTURILE PĂRŢILOR**

**Art.1. Locatorul se obligă:**

 a. Locatorul este obligat să notifice locatarului apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale.

 **Art.2. Locatarul se obligă:**

a. Locatarul este obligat să întrebuinţeze, pe toată durata închirierii, bunul ca un bun proprietar, cu bună-credinţă şi potrivit destinaţiei, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa.

b. Locatarul se obligă să plătească chiria la termenele stipulate în contract.

 c.Chiria se datorează pe perioada valabilităţii contractului prin care se

constituie dreptul de închiriere.

d. Locatarul se obligă să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul închiriat şi starea acestuia.

e. Locatarul se obligă să nu aducă modificări bunului închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare.

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

g. Locatarul nu poate subînchiria sau concesiona bunul ce face obiectul prezentului contract.

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

i. Este interzisă în curţile/grădinile comune în care există teren în indiviziune, ocuparea terenului închiriat prin depozitarea unor bunuri pe termen mai mare de 3 zile sub sancţiunea aplicării prevederilor legale cu privire la ocuparea domeniului public.

j.Locatarul este obligat sa notifice Municipiul Timişoara prin Direcţia Clădiri Terenuri si Dotări Diverse I Est/II Vest –Biroul Clădiri, Terenuri I Est/II Vest, în cazul în care îşi înstrăinează locuinţa. Prin respectiva notificare va solicita denunţarea contractului de închiriere şi va anexa acesteia, în copie, contractul de vânzare cumpărare.

 k.Locatarul care nu a notificat vânzarea construcţiei şi nu a solicitat să se constate încetat contractul de închiriere, nu va fi exonerat de la plata chiriei aferente perioadei în care nu mai era proprietar al construcţiei;

 **Art.3. Locatarul are dreptul:**

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

b. Locatarul nu are dreptul de a subînchiria terenul care face obiectul contractului de închiriere.

c.Locatarul unităţii locative cât şi a terenului aferent nu are dreptul să construiască pe terenul închiriat.

d.Proprietarul locuinţei/casă şi chiriaşul asupra terenului aferent are dreptul de a extinde locuinţa/casa în condiţile legale, după încheierea unui contract de concesiune şi diminuarea corespunzătoare a terenului închiriat.

 **Art.4. Locatorul are dreptul:**

a. Locatorul are dreptul să inspecteze bunurile închiriate, verificând respectarea obligaţiilor asumate de locatar.

b. Verificarea va fi facută de către personalul cu atribuţii din cadrul aparatului de specialitate a Primarului Municipiului Timisoara, cu notificarea prealabilă a locatarului.

c. Locatorul va denunţa în mod unilateral contractul de închiriere, atunci când interesul public local sau naţional o impune, fără plata vreunei despăgubiri către locatar

**VI. MODIFICAREA CONTRACTULUI**

 Contractul de închiriere se modifică în următoarele condiţii:

a.) În cazul constatării unor inadvertenţe cu privire la suprafaţa de teren aferentă apartamentului, locatorul se obligă să modifice contractul prin întocmirea unui nou contract de închiriere cu recalcularea chiriei aferente şi respectiv în cazul încasării unor sume în plus ele să se constituie ca avans la chirie sau să fie restituite chiriaşului.

b.) În cazul în care în urma efectuarii unor documentaţii topo-cadastrale avizate şi recepţionate de către O.C.P.I. Timiş se constată diferenţe cu privire la suprafaţa de teren reală măsurată şi suprafaţa înscrisă în cartea funciară aferentă apartamentului, locatorul se obligă încheie un nou contract de închiriere, cu recalcularea chiriei aferente şi respectiv în cazul încasării unor sume în plus ele să se constituie ca avans la chirie sau să fie restituite chiriaşului.

c.)În cazul concesionării unei părţi din terenul închiriat în vederea extinderii spaţiului locativ, locatorul se obligă să modifice contractul prin întocmirea unui nou contract de închiriere cu înscrierea noii suprafeţe de teren diminuată, contract care se va încheia după achitarea taxei de concesiune.

**VII. SANCŢIUNI PENTRU NEÎNDEPLINIREA CULPABILĂ A OBLIGAŢIILOR.**

 **Art.1.** Avand in vedere prevederile art. 1166, 1178 din Legea nr.287/2009 privind Noul Cod Civil, partile de comun acord, au convenit dupa cum urmeaza:

"*In cazul neplatii chiriei la termenele scadente, chiriasul datoreaza penalitati de intarziere care se vor calcula in aceleasi conditii prevazute de Legea nr.207/2015 privind codul de Procedura Fiscala, cu modificari si completari, vizand majorarile de intarziere pentru neplata la scadenta a impozitelor si taxelor locale."*

**Art.3.** În cazul **neachitării chiriei în termen mai mare de 90 zile de la data scadenţei, prin simplul fapt al neexecutarii, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă.**

**VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

**Art.1.** Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situaţii:

**a.** La expirarea duratei stabilite în prezentul contract sau a duratei prelungirii, în condiţiile legii şi conform clauzelor contractuale.

**b.** Rezilierea contractului pentru neexecutare.

**c.** Desfiinţarea titlului locatorului.

**d.** Înstrăinarea terenului închiriat

**e.** Prin denunţarea unilaterală din partea locatorului în cazul în care interesul public naţional sau local o impune, cu un preaviz de 30 zile. În accepţiunea prezentului contract părţile convin ca interesul local să fie definit punctual prin Hotărâre a Consiliului Local fără nici un fel de restricţii. Se recunoaşte în mod implicit de către ambele părţi drept interes local, spre exemplu: amenajarea de carosabile, trotuare, piste de biciclete, locuri de parcare, locuri de joacă, locuri de odihnă, spaţii verzi,etc. Încetarea contractului în cazul în care interesul local o impune se face fără intervenţia instanţei de judecată.

**IX. REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

 Prezentul contract de închiriere se reziliază în următoarele situaţii:

**Art.1.** Nerespectarea obligaţiilor prevăzute în prezentul contract de către una din părţi, îndreptăţite de către cealaltă parte să solicite rezilierea contractului.

**Art.2.** Simplul fapt al neîndeplinirii de către locatar a obligatiilor prevăzute in contract

atrage rezilierea de plin drept a contractului de închiriere, fara nicio notificare, fără punerea in întarziere a locatarului si fara intervenţia instantelor de judecată.

**Art.3.** În cazul neachitării chiriei în termen mai mare de 90 zile de la data scadenţei, prin simplul fapt al neexecutării, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă si fără intervenţia instanţelor de judecată.

**Art.4.** În cazul dobândirii unei alte calităţi de către locatar (proprietar, concesionar), contractul de închiriere se reziliază la solicitarea locatarului, cu data de 1 a lunii următoare.

**Art.5**. În cazul în care planul urbanistic local o impune.

**X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

 Contractul încetează de drept prin decesul chiriaşului sau prin confuziunea dreptului.

**XI. CARACTERUL EXECUTORIU**

 Părţile declară în mod expres si confirma ca prezentul Contract constituie titlu executoriu în coformitate cu dispozitiile art 1798 NCC si art 1809 alin 3 raportat la alin. 2 NCC.

**XII. FORŢA MAJORĂ**

**Art.1.** Forţa majoră este constatată de o autoritate competentă.

**Art.2.** Forţa majoră exonerează parţile contractante de îndeplinirea obligaţiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acţionează.

**Art.3.** Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acţiune a forţei majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părţilor până la apariţia acesteia.

**Art.4.** Partea contractantă care invocă forţa majoră are obligaţia de a notifica celeilalte părţi, imediat şi în mod complet, producerea acesteia şi să ia orice măsuri care îi stau la dispoziţie în vederea limitării consecinţelor.

**Art.5.** Dacă forţa majoră acţionează sau se estimează ca va acţiona o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte parţi încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din parţi să poată pretinde celeilalte daune-interese.

**XIII. SUBÎNCHIRIEREA ŞI CESIUNEA**

 Cedarea drepturilor rezultând din prezentul contract, subînchirierea totală sau parţială, sau utilizarea acestor drepturi în cadrul unei asocieri în participaţiune, este interzisă.

 **XIV. DENUNŢAREA UNILATERALĂ A CONTRACTULUI**

 Locatorul îşi rezervă dreptul de a denunta în mod unilateral contractul de închiriere, în situaţii ce privesc realizarea unor obiective de interes naţional sau local, după o prealabilă notificare a locatarul în termen de 30 zile

**XV. CLAUZE SPECIALE**

**Art.1.** Schimbarea situaţiei juridice a terenului după semnarea contractului, nu obligă pe locator la despăgubiri.

**Art.2.** Dispoziţiile legale ulterioare, care eventual vor fi în contradicţie cu prevederile prezentului contract, vor modifica de drept prevederile sale.

**Art.3.** Prezentul contract se încheie cu notarea în cartea funciară din partea parţii interesate.

**Art.4**. Eventualele pretenţii de daune (despăgubiri) din partea locatarului la încetarea contractului, în pofida angajamentelor luate prin prezentul contract, vor fi considerate nule de drept.

**XVI. LITIGII**

**Art.1.** Orice controversă sau pretenţii care se vor naşte din prezentul contract sau în legătura cu acesta, vor fi soluţionate pe cale amiabilă.

**Art.2.** Dacă părţile din prezentul contract nu ajung la o inţelegere in mod amiabil, litigiile născute se vor soluţiona de către instanţa competentă.

**XVII. DISPOZIŢII FINALE**

**Art.1.** Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

**Art.2.** Orice comunicare/notificare între părţi va fi considerata valabil indeplinită daca va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin intermediul executorului judecatoresc sau prin mijloace electronice.

**Art.3.** Notificările verbale nu vor fi luate in seamă.

 Prezentul contract a fost încheiat în 3 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă şi unul pentru a fi transmis de către Direcţia Clădiri, Terenuri şi Dotări Diverse I Est/II Vest la autorităţiile fiscale competente (Direcţia Fiscală a Municipiului Timişoara) pentru urmărire şi încasare.

**LOCATOR , LOCATAR,**

**MUNICIPIUL TIMISOARA**

**PRIMAR,**

**DIRECTOR**

**DIRECŢIA CLĂDIRI, TERENURI**

**ŞI DOTĂRI DIVERSE I EST/II VEST ,**

**DIRECTOR ECONOMIC,**

**ŞEF BIROU CLĂDIRI,TERENURI**

**I EST/II VEST,**

**P.ŞEF SERVICIUL JURIDIC,**

**ADRIANA ŞEITAN**

**CONSILIER JURIDIC,**

**AMELIA FAUR**