**ROMÂNIA ANEXA 3 LA HCL NR...................................**

**JUDETUL TIMIŞ**

**MUNICIPIUL TIMIŞOARA**

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**

**nr. .................. din ................**

**1.PĂRȚILE CONTRACTANTE**:

**MUNICIPIUL TIMIȘOARA,** cu sediul în Timișoara, Bv. Constantin DiaconoviciLoga, nr.1, telefon 0256/408300, CUI RO32937000, având contul curent RO17TREZ621502205X020362, deschis la Trezoreria Timișoara, în calitate **- locator**, reprezentat prin Primar, **DOMINIC FRITZ** pe de o parte și

....................................................................................cu sediul în Timișoara, str. .............................. nr..........., județul Timiș,cod Poștal………………, CNP/CIF/CUI:…………….., cont IBAN……………………………………………. deschis la …………………….Timișoara, tel fix:…………………..,telmobil:……………………….., email:…..[………………………………..](mailto:dirschljohann@yahoo.de), reprezentant legal: …………………………………………………, în calitate de **locatar,**in temeiul HCLMT nr. ........................................, au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

**2. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**2.1** Obiectul contractului de închiriere îl constituie închirierea amplasamentului, situat în Timișoara,str.......................................... nr. ..............,în suprafață de .................. m.p, înscris în CF nr......................., nr. top .................., în proprietatea/administrarea Primăriei Municipiului Timișoara.

**2.2** Locatorul predă locatarului amplasamentul, în termen de cel mult 10 zile de la data emiterii Aurorizației de Construire. Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna prin proces-verbal de predare-primire, care va fi încheiat, datat, semnat de părţile contractante, menţionându-se totodată starea fizică a amplasamentului, dotările şiutilităţile de care acesta beneficiază în momentul predării primirii.

**2.3.** Bunul închiriat este dat în folosinţa locatarului pentru desfăşurareaactivităţilor de ................

.........................................................................................................................................................

.........................................................................................................................................................

**2.4.** Amplasarea chioșcurilor se face cu respectarea art.50 și art.51 din HCLMT nr.369/2022 *Privind aprobarea Regulamentului privind conditiile de desfasurare a activitatilor de comert stradal pe raza Municipiului Timisoara,* modificat prin HCLMT nr.98/21.03.2023 (***Art. 50.*** *Pentru amplasarea chioscurilor la locul adjudecat prin licitatie publica, comerciantul va solicita autorizatie de construire, in conditiile legii, iar amplasarea acestora, care include si procedura de obtinere a autorizatiei de construire nu poate depasi termenul de 6 luni de la data castigarii licitatiei/ intocmirii contractului de inchiriere. Dupa emiterea autorizatiei de construire, se va proceda la predarea amplasamentului unde se va monta chioscul, iar plata chiriei va curge de la data predarii amplasamentului.*

*In situatia in care chiriasul nu se incadreaza in termenul de 6 luni, se va proceda la anularea contractului de inchiriere si se reia licitatia pe acel amplasament, fara nici un fel de obligatie pentru Municipiul Timisoara de a achita contravaloarea cheltuielilor efectuate de catre chirias pentru procedura de obtinere a autorizatiei de construire.*

*De asemenea, comerciantul este obligat sa obtina acordul pentru desfasurarea exercitiilor comerciale eliberat de catre Primaria Timisoara in conformitate cu reglementarile in vigoare.*

*In situatia in care in locatia pe care a fost amplasat chioscul se efectueaza lucrari de utilitate publica care impun incetarea contractelor de inchiriere inainte de ajungere la termen, acestea se vor ridica de catre proprietari de pe domeniul public la somatia prealabila a Primariei Timisoara, urmand a fi amplasate temporar in cazul in care se identifica un alt amplasament de catre Directia Generala Urbanism si Planificare Teritoriala, amplasamente care vor fi supuse spre aprobare Consiliului Local prin Hotarare a Consiliului Local .*

*In cazul in care situatia permite si daca se incadreaza in perioada de contract de 5 ani, chioscurile vor reveni pe vechiul amplasament .*

*Somatia se expedieaza cu cel putin 30 de zile inainte de data limita a ridicarii acestora, iar in termen de 10 zile de la primirea notificarii sa procedeze la mutare/restrangere/suspendare activitate.*

***Art. 51.*** *Chioscurile pot fi racordate la utilitati urbane pe cheltuiala comerciantului si cu riscul determinat de o dezafectare prematura a acestora, caz in care terenul trebuie adus la forma initiala).*

**3. DURATA CONTRACTULUI**

**3.1** Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 5 ani, fără posibilitate de prelungire.

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

**4.1.** (1)Preţul închirierii spațiului -chiria- este de ......................lei/mp/lună calendaristică, conform procesului verbal de adjudecare la licitație........................................................................................................................................................................, se calculează prin aplicarea tarifului mai sus menționat la suprafața spațiului, pe care locatarul se obligă să o plătească locatorului.

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

(3)Prețul închirierii neindexate poate fi modificat unilateral prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Timișoara.

**4.2.** (1)Plata chiriei în cotă parte de........................se va efectua in două rate anuale in contul cu numarul **RO17TREZ621502205X020362**, deschis la Trezoreria Municipiului Timisoara pe numele locatorului sau prin casieria Direcției Fiscale a Municipiului Timișoara.

(2))Plata chiriei în cotă parte de........................se va vira de către locator, în contul cu numarul**........................................................**deschis la .....................................................................................

Plata chiriei, în cote părți se va face conform prevederilor art. 333 din OUG 57/2019.

(3)Termenul scadent pentru plata primei rate achiriei este 31 martie aferent lunilor ianuarie-iunie, respectiv 30 septembrie, aferent lunilor iulie-decembrie.

(4) În situația în care contractul urmează a se executa dupa data primei scadențe, adică 31 martie, sau cu cel mult 30 de zile inainte de împlinirea acestuia, termenul de plată scadent al primei rate este 30 septembrie a aceluiași an.

(5) În situația in care contractul urmează a se executa după data celei de a doua scadențe, adică 30 septembrie, sau cu cel mult 30 de zile inainte de implinirea acestuia, termenul de plată scadent al primei rate este 15 decembrie a aceluiași an.

(6) Pentru buna executare a prezentului contract, **locatarul va constitui în termen de cel mult 5(cinci) zile lucrătoare de la data înmânării contractului de închiriere, garanţia de bună execuţie a contractului**.

(7) Valoarea garanţiei de bună execuţie reprezintă prețul chiriei calculat pentru 6 luni, respectivde .................... lei.

(8) Locatorul are dreptul de a executa garanția de bună execuţie ori de câte ori locatarul nu îşiîndeplineşteobligaţia de plată a chiriei in termen de maxim 90 de zile de la data scadenței.

(9) In termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la data executării de către locator a garanției de bună execuție, locatarul, sub sancțiunea rezilierii de drept a prezentului contract, este obligat să constituie o noua garanție de bună execuție sau să suplinească diferența, după caz, până la nivelul prevăzut la alin.(6)

(10) Plata garanţiei se efectuează prin casieria Direcţiei Fiscale a Municipiului Timişoara sau în contul nr.RO75TREZ6215059XXX017211 al DFMT, CUI 21666630, deschis la Trezoreria Timişoara.

(11) Corespondența aferentă prezentului contract, referitoare la indeplinirea obligațiilor de natura financiară,inclusiv comunicarea extraselor anuale de cont,se va purta pe adresele de email puse la dispoziție de părțile implicate.

**4.3** (1) Plata chiriei se datorează de la data încheierii procesului verbal de predare primire a spațiului, predarea –primirea bunului se face în termen de 30 zile de la data constituirii garanției și se va efectua în baza unei facturi emisă de către locator in forma electronică, in format pdf.

(2) Factura se va comunica locatarului prin mijloace electronice- email-, de pe adresa de email [**veniturinefiscale@dfmt.ro**](mailto:veniturinefiscale@dfmt.ro) pe adresa de email validă, securizatăși comunicată in mod oficial de către locatar. Comunicarea facturii prin modalitate electronică se va efectua cu cel putin 20 de zile inainte de implinerea termenului scadent.

(3) Părtile au obligația săintrețină funcționarea continuă a adreselor de email pe toată durata executarii contractului.

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

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

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

(7) In cazul in care comunicarea facturii nu este confirmatăde către chiriaș in termenul prevăzut la aln.5, factura va fi considerată comunicată si acceptată.

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

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

**5 DREPTURILE PĂRŢILOR**

**5.1Drepturile Locatarului**

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

(2) Locatarul are dreptul de a folosi spațiul care face obiectul contractului de închiriere, doar pentru destinația de .......................

**5.2 Drepturile Locatorului**

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

(2) Verificarea va fi facută de către personalul cu atribuţii din cadrul aparatului de specialitate a Primarului Municipiului Timișoara.

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

**6. OBLIGAŢIILEPĂRŢILOR**

**6.1 Locatorul** se obligă:

(1) 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;

(2) Să garanteze pentru liniştitaşi utila folosinţă a bunului închiriat;

(3) Locatorul poate să controleze periodic bunul imobil închiriat pentru a verifica dacă acesta este folosit sau exploatat in conformitate cu specificul bunului inchiriatși in scopul pentru care a fost încheiat contractul de închiriere. Acest control se exercită fără a stânjeni folosinţa bunului imobil de către locatar.

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

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

**6.2Obligaţiile Locatarului**

(1) 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.

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

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

(4) Locatarul se obligă să folosească/exploateze bunul închiriat cu respectarea condițiilor impuse în autorizaţia de construire, conform destinaţiei pentru care a fost închiriat, cu respectarea amplasamentului, formei, dimensiunilor, culorii si materialelor aprobate prin Autorizaţia de construire.

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

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

(7) Locatarul se obligă să nu aducă modificări bunului închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare, fără posibilitatea de recuperare a investiției de la locator.

(8) 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.

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

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

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

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

**6.3** Orice amenajări, îmbunătăţiri la bunul închiriat vor fi efectuate de locatar numai cu aprobarea locatorului și în condițiile stabilite de acesta și cu respectarea condițiilor impuse prin Autorizaţia de construire.

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

(1) Având in vedere prevederile art. 1166, 1178 Codul Civil, părțile de comun acord, au convenit după cum urmează:

***"In cazul neplății chiriei la termenele scadente, chiriașul datorează penalități de întârziere care se vor calcula in aceleați condiții prevăzute de Legea nr.207/2015 privind codul de Procedură Fiscală, cu modificări și completări, vizând majorarile de intârziere pentru neplata la scadență a impozitelor și taxelor locale"***

(2) La expirarea scadenţei, 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 scadenţei, prin simplul fapt al neexecutării, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă.

(4) In conformitate cu prevederile art. 1831 alin. Codul Civil, locatarul este obligat la plata chiriei prevazută in contract pănă la data eliberării efective a imobilului precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la data eliberării efective a imobilului.

**8. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

8.1 Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situaţii:

(1) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract.

(2) prin pieirea sau avarierea bunului de aşa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuinţat conform destinaţiei ;

(3) prin acordulpărţilor, consemnat printr-un înscris.

(4) prin denunțarea 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 că interesul local să fie definit punctual prin Hotărâre a Consiliului Local fără nici un fel de restricţii.

Încetarea contractului în cazul în care interesul local o impune se face fără intervenţiainstanţei de judecată.

(5) prin renunţare, dintr-o cauză de forţă majoră sau când locatarul este în cazul imposibilităţii obiective de a exploata spațiul, fără plata unei despăgubiri, cu notificarea de îndată a locatorului.

(6) Renunţarea la contract de către locatar se face cu anunţarea în scris a locatorului, cu 30 zile înaintea disponibilizării spațiului.

(7) Atât locatarul cât şi locatorul, vor putea solicita încetarea contractului numai după notificarea intenţiei sale, celeilalte părţi, cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

**9.REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

9.1 Simplul fapt al neîndeplinirii de către locatar a obligațiilor prevăzute în contract, art. 6.2, atrage rezilierea de plin drept a contractului de închiriere, fără nicio notificare, fără punerea în întârziere a locatarului și fără intervenţia instanțelor de judecată.

(1) 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 și fărăintervenţia instanțelor de judecată.

(2) În cazul neplăţii chiriei la termenele scadente, locatorul va percepe penalitaţi de întârziere calculate în cuantum de 1% pe luna sau fracțiune de lună.

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

(4) Atunci când, fără justificare, una dintre părţile contractului de locaţiune nu îşi execută obligaţiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locaţiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

**10. CARACTERUL EXECUTORIU**

**(1)**Părţile declară în mod expres și confirmă că prezentul Contract constituie ***titlu executoriu*** în coformitate cu dispozițiile art 1798 Codul Civilși art. 1809 alin. 3 raportat la alin. 2 Codul civil.

**11. FORŢA MAJORĂ**

(1)Forţa majoră este constatată de o autoritate competentă.

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

(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.

(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.

(5) Dacă forţa majoră acţionează sau se estimează că 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.

**12. SUBÎNCHIRIEREAŞI CESIUNEA**

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

**13. DENUNȚAREA UNILATERALĂ A CONTRACTULUI**

(1) Locatorul îşi rezervă dreptul de a denunța în mod unilateral contractul de închiriere, în situaţii ce privesc realizarea unor obiective de interes naţional sau local, după o prealabilă notificare a locatarului în termen de 30 zile .

**14. RELOCAŢIUNEA TACITĂ**

(1)La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, neoperând tacita relocaţiune.

**15. CLAUZE SPECIALE**

(1) Neuzul ,spațiului închiriat timp de un an cu destinaţia pentru care 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 Timișoara.

15.1Nerespectarea sau revocarea autorizaţiei de construire a imobilului are drept efect rezilierea de plin drept a contractului de închiriere, fără a obliga locatorul la daune.

15.2 Schimbarea situaţiei juridice a spațiului după semnarea contractului, nu obligă pe locator la despăgubiri.

15.3. Prezentul contract se încheie in 4 exemplare, din care două exemplar revine compartimentului de specialitate, unexemplar revin locatarului și un exemplar revine Direcţiei Fiscale a Municipiului Timişoara, toate cu valoare de original şi având aceeaşiforţă juridică.

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

15.5. Prezentul contract se încheie fără notarea în cartea funciară.

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

**16. LITIGII**

16.1Orice controversă sau pretenţii care se vor naște din prezentul contract sau în legatură cu acesta, vor fi soluționate pe cale amiabilă.

16.2 Dacă părţile din prezentul contract nu ajung la o înțelegere in mod amiabil, litigiile născute se vor soluţiona de către instanţa competentă.

**17. DISPOZIŢII FINALE**

17.1 Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

17.2 Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adiţional semnat de ambele părţi, cu excepția modificării unilaterale din partea locatorului prevazută la art.13(1)

17.3 Orice comunicare/notificare între părţi va fi considerată valabilindeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

17.4 Notificările verbale nu vor fi luate in seamă.

17.5 Schimbarea adresei locatarului va fi notificată locatorului cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte sub sancţiuneaneluarii ei în seamă.

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

17.7 Prezentul contract s-a încheiat azi ..............................., în 4 (patru) exemplare, din care un exemplar a fost predat locatarului şi un exemplar revine Direcţiei Fiscale a Municipiului Timişoara.

**LOCATOR, LOCATAR,**

**MUNICIPIUL TIMIȘOARA**

**PRIMAR, .......................................................**