

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
MUNICIPIUL REȘIȚA  
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE nr. 125  
DIN 29.03.2016

privind aprobarea modelului de contract pentru închirierea spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință aflate în proprietatea Municipiului Reșița

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară de lucru din data de 29.03.2016,

Având în vedere expunerea de motive și raportul de specialitate întocmit de Serviciul Public-„Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița”

Având în vedere prevederile art.1777-1835 din Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare:

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2), lit.c, alin.9, art. 45 alin. 1 , art. 49 alin.1, art. 115 alin.1 lit.b) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1-** Se aprobă modelul de contract privind închirierea spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință aflate în proprietatea Municipiului Reșița, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

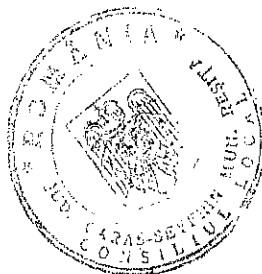
**Art.2** -Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

**Art.3** -Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărârii se încredințează Serviciul Public Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița”

**Art.4** Prezenta hotărârea se comunică :

- Pentru Primarul Municipiului Reșița-Viceprimar Crina Ioan;
- Prefectului și Instituției Prefectului Județului Caraș-Severin;
- Serviciului Public-„Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
TURĂU ION DORIN



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR  
BUCUR NICOLAE CORNEL



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
CONSILIUL LOCAL REȘIȚA  
Serviciul Public - Direcția pentru Administrarea  
Domeniului Public și Privat al Mun. Reșița  
Serviciul Administrarea Spațiilor Construite  
Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

ANEXĂ LA H.C.L.  
NR 125/29.03.2016

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
**pentru spații cu altă destinație decât cea de locuință**

**CAP. I PARTI CONTRACTANTE**

Consiliul Local al Municipiului Resita, prin Serviciul public – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Resita”, cu sediul în Reșița, Str. Petru Maior, nr. 2 (Bloc 800), județul Caraș – Severin, având contul nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Reșița, reprezentat prin Director executiv \_\_\_\_\_, în calitate de **LOCATOR**, și \_\_\_\_\_, cu sediul în \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_, etaj \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, având codul de înregistrare fiscală nr. \_\_\_\_\_, reprezentat(ă) prin \_\_\_\_\_, cu domiciliul în \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_, etaj \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, legitimat cu B.I. (Cartea de Identitate) seria \_\_\_\_\_, nr \_\_\_\_\_, eliberat (a) de \_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, în calitate de **LOCATAR**,

au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere în baza : referatului nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, a Procesului verbal nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ al Comisiei Sociale de Analiza a Solicitațiilor de Locuințe sau a prevederilor Procesului verbal de adjudecare a licitației nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, a prevederilor H.C.L. nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ privind aprobarea taxelor speciale, respectiv a prevederilor art.1777-1835 din Codul civil.

**CAP. II OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.1 (1)** Obiectul prezentului contract de închiriere îl constituie spațiul situat administrativ în Reșița, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, înscris în CF \_\_\_\_\_, nr. top. \_\_\_\_\_, cu suprafață totală \_\_\_\_\_ de mp, din care :

- A. Suprafața folosită în exclusivitate : \_\_\_\_\_ mp. ;
- B. Suprafața partilor de folosință comună (holuri, WC-uri, spălătoare, etc.), în cota parte indiviză : \_\_\_\_\_ mp.;

**(2) Destinația spațiului închiriat este**  
\_\_\_\_\_;

### **CAP. III DURATA CONTRACTULUI**

**Art. 2** (1) Prezentul contract se încheie pe o durată de \_\_\_\_ ( \_\_\_\_ ) ani (luni), cu începere de la data de \_\_\_\_\_, până la data de \_\_\_\_\_, putând fi prelungit, prin act adițional, cu acordul ambelor părți.

(2) Dacă după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să-și îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi, inclusiv în privința garanțiilor.

### **CAP. IV PREȚUL ÎNCHIRIERII**

**Art. 3** Prețul închirierii (chiria lunară) este de \_\_\_\_\_ lei/luna, și a fost calculat în baza prevederilor legale în vigoare, a suprafeței totale închiriate, a specificului activității desfășurate, sau conform licitației.

**Art. 4** Prețul închirierii este prevăzut în anexa 1 (fișă de calcul) care face parte integrantă din prezentul contract și poate fi modificat periodic de către locator, în funcție de influențele intervenite în costuri sau de alte reglementări legale, cu notificarea prealabilă a locatarului. În situația în care locatarul nu-și însușește noul nivel al chiriei va notifica acest fapt în scris, denunțând unilateral contractul cu 30 de zile înainte.

**Art. 5** Prețul închirierii se datorează începând cu data de \_\_\_\_\_ și se achită fie la casieria locatorului situată în Resita, str. Petru Maior, nr. 2 (Blocul 800), fie prin virament în contul \_\_\_\_\_ deschis la \_\_\_\_\_;

**Art. 6** Neplata la termen a chiriei atrage o majorare de întârziere conform prevederilor legale în vigoare la data aplicării, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă. Începând din acea zi, debitorul va fi pus în întârziere fără nici o formalitate.

**Art. 7** Prețul închirierii nu se compensează cu eventualele lucrări de reparații, întreținere și modernizare efectuate de către locatar.

### **CAP. V OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

#### **A. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI**

**Art. 8** Să asigure liniștită și utilă folosință a bunului închiriat pe toată durata contractului.

**Art. 9** Să predea suprafața închiriată în stare de folosință și curățenie, încheind în acest sens un proces verbal de predare-primire, care devine parte integrantă a prezentului contract de închiriere.

**Art. 10** Să controleze modul cum este folosit și întreținut de către locatar spațiul închiriat și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosirii judicioase și potrivit specificului de activitate pentru care s-a realizat închirierea.

#### **B. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI**

**Art. 11** Să ia în primire bunul dat în locațiune.

**Art. 12** Să desfășoare pe toată durata contractului numai activitățile pentru care s-a închiriat spațiul și pentru care are autorizații legale.

**Art. 13** Să solicite proprietarului, aviz prealabil exprimat în scris, pentru orice modificare intervenită în specificul activității ce urmează a se desfășura în spațiu.

**Art. 14** Să comunice proprietarului intenția de a elibera spațiul închiriat, cu cel puțin 60 zile înainte de data eliberării și să îl predea în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire încheiat la preluarea spațiului.

**Art. 15** Să comunice proprietarului cu cel puțin 30 de zile înainte, intenția de prelungire a contractului de închiriere.

**Art.16** Să efectueze la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații la suprafețele deținute în exclusivitate după cum urmează :

- a) executarea de tencuieli, zugrăveli și vopsitorii la suprafețele interioare și exterioare .
- b) repararea, înlocuirea și vopsirea tâmplăriei, inclusiv a feroneriei, pervazurilor, tocurilor, pardoselilor.
- c) înlocuirea geamurilor sparte sau lipsa din suprafața închiriată, inclusiv chituirea lor.
- d) să execute , după obținerea avizului din partea locatorului , amenajările interioare care sunt impuse de considerente estetice, sanitare, P.S.I. sau funcționale, specifice activității chiriei, inclusiv lucrările aferente.
- e) repararea conductelor de legătură a radiatoarelor la coloane de alimentare, înlocuirea garniturilor uzate a robinetelor, revopsirea elementelor de radiatori și conductelor aparente, întărirea brățărilor și consolelor.
- f) revizuirea și reparația instalației electrice interioare, a dozelor, întrerupătoarelor, prizelor, și înlocuirea becurilor.

**Art. 17** Locatarul este obligat, în caz de degradare a bunului închiriat, la achitarea unei despăgubiri de \* \_\_\_\_\_ ori valoarea acesteia potrivit prevederilor \*\*.

**Art. 18** Să folosească bunul cu prudență și diligență potrivit destinației stabilite în contract, respectiv să nu schimbe destinația acestui bun, excepție făcând doar situațiile în care locatorul își exprimă în prealabil acordul în scris în acest sens .

**Art.19** Să achite la termen contravaloarea chiriei .

**Art.20** Să nu execute nici o modificare la părțile de construcții și instalații fără avizul locatorului , exprimat în scris.

**Art.21** Să încheie pe cheltuiala sa contractele de furnizare cu operatorii de servicii ( apa – canal, gunoi menajer, gaze naturale, energie electrica etc. ) .

**Art.22** Să achite către Asociația de proprietari( locatari) sau furnizor, obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune ( apă-canal, gunoi menajer, gaze naturale, energie electrică etc.) sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere .

**Art.23** Să achite contravaloarea impozitului aferent spațiului închiriat.

**Art.24** Să ia toate măsurile de P.S.I. și de securitatea muncii conform normativelor în vigoare.

**Art.25** Să nu subînchirieze spațiul închiriat, sau parte din acesta, fără avizul locatorului, exprimat în scris .

**Art.26** Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința exclusivă sau comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii .

**Art.27** Să respecte normele de conduită și convietuire comună .

**Art.28** Să restituie bunul la încetarea , din orice cauză a contractului de închiriere.

**Art.29** Să participe voluntar la activitățile Primăriei.

**Art.30** Să nu aibă antecedente penale privind furtul din domeniul public.

**Art.31** Să nu fure din spațiul ce face obiectul unui contract de închiriere(încheiate pe perioadă determinată sau după caz sezonieră, de concesiune sau de comodat)

**Art.32** Să nu se certe, să nu aducă injurii sau să amenințe reprezentanții legali ai Serviciilor Publice/Instituțiilor Publice de sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Reșița este acționar majoritar.

## **CAP.VI ÎNCETAREA SI REZILIEREA CONTRACTULUI**

**Art. 33** Contractul încetează de drept:

- a) la expirarea termenului convenit de părți sau după caz, prevăzut de lege, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă .

- b) dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite .
- c) desființarea dreptului locatorului să asigure folosința bunului închiriat .
- d) în cazul înstrăinării bunului dat în locațiune.

**Art. 34** Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se poate face :

- a) la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile .
- b) cererea locatorului atunci când :
  - locatarul nu a respectat clauzele contractuale;
  - locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv, caz în care atrage după sine rezilierea de drept a prezentului contract ;
  - locatarul modifică bunul sau îi schimbă destinația, fara avizul locatorului, exprimat în scris .
  - locatarul a părăsit imobilul fără a preda spațiul pe bază de proces verbal.
  - **locatarul nu respecta normele de conduita și de convietuire comuna , sau are un comportament care face imposibila convietuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedica folosirea normala a spațiului sau a partilor comune .**
- c) atunci când fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii .
- d) în cazul în care interesul național sau local o impune, proprietarul putând denunța prezentul contract, în mod unilateral .

**Art. 35** La constatarea din oficiu sau la sesizarea locatorului de catre Asociația de proprietari , în cazul în care locatarul nu – și achita obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune .

**Art. 36** În cazul încetării contractului, conform art.34, 35 ale Cap.VI, dacă părțile n-au convenit altfel, contractul de închiriere se considera încetat la data stabilita, iar chiriașul are obligația să elibereze spațiul în termen de maxim 10 (zece) zile de la data comunicării, în caz contrar proprietarul putând trece la executarea silită, prezentul contract constituind titlu executoriu pentru recuperarea debitelor restante și evacuarea chiriașului din spațiu .

## **CAP.VII MODIFICAREA CONTRACTULUI**

**Art. 37** Prezentul contract se poate modifica și/sau completa prin acordul de voință a părților oricând în timpul executării sale, prin acte adiționale, conform negocierii , dacă cerințele de ordin financiar sau alte motive impun schimbarea lor.

## **CAP. VIII RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

**Art. 38** Pentru neexecutarea în totalitate sau parțial a obligațiilor prevăzute în contract, părțile datorează penalități și daune interese în condițiile prevăzute de lege.

**Art. 39** Litigiile de orice fel, intervenite între părțile contractante în legătură cu executarea contractului de închiriere, sunt de competența instanțelor de drept comun dacă nu au fost soluționate pe cale amiabilă.

**Art. 40** Forța majora, invocata legal de către una din părți, duce la exonerarea răspunderii.

\* Se va menționa ordinul de mărime valabil la data încheierii contractului ;

\*\* Se vor menționa actele normative valabile la data încheierii contractului ;

## CAP. IX    CLAUZE SPECIALE

**Art.41** Locatarul răspunde de integritatea bunurilor închiriate, cunoscând că deteriorarea, distrugerea, modificarea sau dispariția acestora atrage după sine răspunderea materială, civilă sau penală, după caz.

**Art.42** Este interzisă subînchirierea spațiului sau asocierea , precum și schimbarea specificului activității pentru care a fost închiriat spațiul, fără acordul prealabil, exprimat în scris, de către locator.

**Art.43** Contravaloarea lucrărilor de întreținere, reparații sau de investiții executate de către locator la spațiul închiriat nu va fi compensată cu chiria aferentă acestuia .

Art.44 Prezentul contract de inchiriere a fost incheiat in forma autentica la \_\_\_\_\_ si constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele si in modalitatile stabilite in contract , respectiv pentru evacuarea locatarului din spatiu .

Prezentul contract, înregistrat cu nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ , s-a încheiat la data de \_\_\_\_\_ și a fost redactat în două exemplare, cate una pentru fiecare parte si a fost autentificat la \_\_\_\_\_ .

LOCATOR,

LOCATAR.

**S.P. – D.A.D.P.P. Resita**

PRIMAR,

DIRECTOR EXECUTIV,

Serviciul Administrare Spatii Construite  
Şef Serviciu,

Serviciul Financiar - Contabil  
Şef Serviciu,

Compartiment Juridic ,

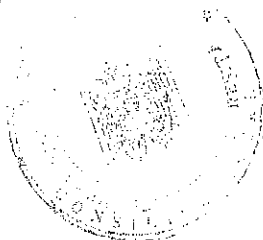
Intocmit,

Viza CFP,

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**TURĂU ION DORIN**

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR  
BUCUR LUCIAN CORNEL

Cheney



CONFIDENTIAL

Anexa 1  
La contractul nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

F I S A  
de calcul a chiriei  
pentru suprafata cu alta destinatie decat aceea de locuinta situata in Resita , str. \_\_\_\_\_ , nr. \_\_\_\_\_ , bloc \_\_\_\_\_ , sc. \_\_\_\_\_ , ap. \_\_\_\_\_ , inchiriata la \_\_\_\_\_ ,  
cu destinatia de \_\_\_\_\_

|    | DESTINATIA                                                                                                                                                                         | Suprafata<br>mp | Tarif<br>lei/mp | Total lei<br>col.2 si col.3 |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|
| 1  | Suprafata principala (necesara) folosita pentru activitatea de birou                                                                                                               |                 |                 |                             |
| 2  | Suprafata folosita pentru activitati social-culturale si pentru cazarea unor specialisti                                                                                           |                 |                 |                             |
| 3  | Suprafata folosita pentru cabinete medicale                                                                                                                                        |                 |                 |                             |
| 4  | Suprafata folosita pentru ateliere de catre artisti plastici si meseriasii autorizati                                                                                              |                 |                 |                             |
| 5  | Suprafata folosita pentru activitati comerciale, industriale si si prestari servicii, exclusiv suprafata depozitelor                                                               |                 |                 |                             |
| 6  | Suprafata folosita pentru depozite                                                                                                                                                 |                 |                 |                             |
| 7  | Suprafata garajului                                                                                                                                                                |                 |                 |                             |
| 8  | Suprafata dependintelor aferente suprafetei principale                                                                                                                             |                 |                 |                             |
| 9  | Total : (randurile 1,2,3,4,5,6 sau 7)+ 8                                                                                                                                           |                 |                 |                             |
| 10 | Majorarea pentru suprafata dotata cu instalatii pentru incalzirea centrala de termoficare sau pentru gaze in sobe                                                                  |                 |                 |                             |
| 11 | Majorarea pentru spatii amplasate in statii de autobuz in care se desfasoara comert de intampinare                                                                                 |                 |                 |                             |
| 12 | Reducerea ce se aplica la intreaga suprafata fara instalatie de apa, canal, electricitate numai una ori unele dintre acestea                                                       |                 |                 |                             |
| 13 | Reducerea ce se aplica la suprafata folosita pentru birourile situate la subsol sau in mansarde aflate direct sub acoperis care nu au fost destinate prin constructie acestui scop |                 |                 |                             |
| 14 | Chirie randul 9+10+11 -(12+13)                                                                                                                                                     |                 |                 |                             |
| 15 | Suprafata curtii si gradinii aferente suprafetei inchiriate                                                                                                                        |                 |                 |                             |
| 16 | TOTAL CHIRIE (14+15)                                                                                                                                                               |                 |                 |                             |

LOCATOR ,

Asumat, redactat și semnat

Director Executiv Paulescu Sorina

Consilier juridic Albai Ramona

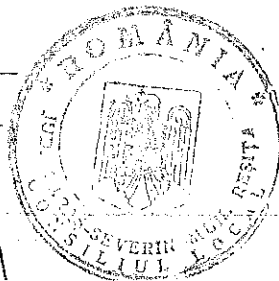
PRESEDINTE DE SEDINTA

TURAU ION DORIN

LOCATAR

CONTRASEMNEAZA ,  
SECRETAR

BUCUR CUCIAN CORNEL



**PROCES –VERBAL**

de predare-primire privind spațiul cu altă destinație decât cea de locuință ,  
situat administrativ în Reșița, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_

Încheiat azi \_\_\_\_\_ între Consiliul Local al Municipiului Reșița – prin  
Serviciul Public „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului  
Reșița”, în calitate de **LOCATOR** și \_\_\_\_\_ în  
calitate de **LOCATAR**, cu ocazia predării – primirii spațiului cu altă destinație decât cea de  
locuință, situat în Reșița, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_.

La data efectuării predării - primirii spațiul se prezintă în următoarele condiții :

a) pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc.) : \_\_\_\_\_

b) ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, drucherele, broaște, jaluzele, cremoanele,  
geamurile, etc.) : \_\_\_\_\_

c) instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice,  
tablourile electrice, etc.) : \_\_\_\_\_

d) instalația de încălzire (radiatoare, convectoare, conducte aparente, sobe, etc.) : \_\_\_\_\_

e) instalația sanitară (cazane, baie, căzi, dușuri, vase WC, bideuri, chiuvete, lavoare,  
spălătoare, bucătării, robinete, etc.) : \_\_\_\_\_

f) curte / grădina : \_\_\_\_\_

g) obiecte de inventar/mijloace fixe ( mobilier, aragaz, sobe metalice de gătit, centrale  
termice, convectoare etc.) : \_\_\_\_\_

Prezentul proces-verbal care face parte integrantă din contractul de închiriere a fost  
întocmit astăzi \_\_\_\_\_ în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte .

**LOCATOR ,**

Am predat

Asumat, redactat și semnat

Director Executiv Paulescu Sorina \_\_\_\_\_

Consilier juridic Albai Ramona \_\_\_\_\_

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,

TURĂU ION DORIN

*[Signature]*



**LOCATAR ,**

Am preluat

CONTRAȘEMNEAZĂ ,  
SECRETAR

BUUR LUCIAN CORNEL

*[Signature]*