



**S.C. Drumuri Municipale Timișoara S.A.**  
Înregistrată cu nr. J35/3475/1994, Cod fiscal: RO 3286536  
Sediul: Str. Eternității nr. 45, Timișoara 300 447, România  
Banca: ING Timișoara  
Cont: RO79INGB0002008221568911  
Tel.: +40 256 215003, +40 256 215006, +40 356 438990  
Tel.: +40 723 296040, +40 372 711743, +40 740 013150  
Tel. Secretariat: +40 256 215005, Fax: +40 256 215007  
E-mail: sdm@sdm-tm.ro, Adresa web: www.sdm-tm.ro



Nr. înreg. 1626/15.09.2021

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

**Societatea Drumuri Municipale Timișoara S.A.**, cu sediul în Municipiul Timișoara, str. Eternității, nr. 45, jud. Timiș, CIF RO3286536, număr de ordine în registrul comerțului J35/3475/1994, cont curent nr. RO69BRDE360SV07486763600 deschis la B.R.D. Timișoara, reprezentată prin ing. Valentin Martânov - director general și ec. Marcela Fericeș - director economic, în calitate de **locatar**, și

**Societatea** ....., cu sediul în localitatea....., str....., nr..., ....., jud , CIF....., număr de ordine în registrul comerțului....., cont nr....., deschis la Banca ....., reprezentată prin ....., în calitate de **locatar**, au convenit încheierea prezentului contract de închiriere.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art.1.** Obiectul contractului îl constituie asigurarea folosinței spațiului construit, situat în Municipiul Timișoara, P-ța Unirii, nr.8, SAD 4, înscris în CF nr. 402620-C1-U15 Timișoara, nr. top 435/XXII, în suprafață totală de 71,41mp, situat la parterul imobilului cu intrare din stradă, compus din 2 incaperi, bar, debara, grup sanitar, 2WC-uri, cu 7,67% din părțile comune indivize și 60/775 mp teren, aflat în patrimoniul locatorului, **conform schiței anexată**, ce face parte integrantă din contract.

**Art.2.** Predarea-primirea suprafețelor închiriate este consemnată în alăturatul proces-verbal, ce face parte integrantă din prezentul contract.

### III. TERMENUL CONTRACTULUI

**Art.3.** Termenul închirierii este de 3(trei) ani de zile, cu începere de la data de ..... (data de la care începe să curgă obligația de plată a chiriei, a utilităților și a cheltuielilor de întreținere datorate asociației de proprietari), până la data de.....

La expirarea contractului de închiriere, locatarul trebuie să-și manifeste intenția prelungirii contractului, în scris, cu cel puțin 30 de zile înaintea expirării acestuia, în caz contrar, contractul de închiriere va înceta prin ajungere la termen.

### IV. PREȚUL

**Art.4.** Chiria lunară pentru folosința întregii suprafețe închiriate este echivalentul în lei a sumei de .....euro, exclusiv TVA, calculată la cursul BNR din data facturării.

### V. PLATA CHIRIEI

**Art.5.** Plata chiriei se face până cel târziu în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni, pentru luna în curs, prin virament în contul locatorului nr. RO79 INGB 0002 0082 2156 8911, deschis la ING Bank Timișoara, sau în numerar la casieria locatorului.

**Art.6.** Nerespectarea termenului de plată (chirie și/sau utilități și/sau cheltuieli de întreținere datorate asociației de proprietari), atrage după sine plata unor penalități de întârziere de 0,2%/zi, calculate la suma datorată, până la achitarea integrală, penalitățile putând depăși debitul asupra căruia au fost calculate.

### VI. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

**Art.7.** a) Să predea suprafața locativă închiriată pe bază de proces-verbal de predare-primire, care să consemneze starea efectivă a spațiului închiriat, în maxim 5 (cinci) de la data constituirii garanției de bună execuție de către locatar;

b) Să controleze modul cum este folosită și întreținută de către locatar suprafața locativă închiriată și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri, a folosirii judicioase și potrivit destinației.

### **VII. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI**

**Art.8.** a) Să plătească chiria și utilitățile la termenul și în condițiile stabilite prin contractul de închiriere, inclusiv cheltuielile de întreținere datorate asociației de proprietari;

b) La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen, sau a rezilierii acestuia din orice cauză, să predea spațiul închiriat în întregime în stare bună, inclusiv cu îmbunătățirile aduse prin lucrările de modernizare executate pe perioada derulării contractului, dacă este cazul;

c) Să suporte cheltuielile cu utilitățile necesare funcționării spațiului închiriat (energie electrică, energie termică, apă rece și caldă, telefon, salubritate etc.), dacă este cazul, având obligația de a încheia direct cu furnizorii de utilități, contractele aferente;

d) Să obțină toate avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității în spațiul închiriat;

e) Să ia toate măsurile ce se impun pentru asigurarea securității și sănătății în muncă în conformitate cu Legea securității și sănătății în muncă nr. 319/2006, modificată;

f) Răspunderea în ceea ce privește asigurarea apărării împotriva incendiilor aparține în exclusivitate LOCATARULUI. Obligațiile principale ale acestuia sunt prevăzute în art. 21 din Legea nr. 307/2006 pentru apărarea împotriva incendiilor, republicată și modificată.

### **VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

**Art.9.** Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare, părțile contractante datorează despăgubiri, conform legilor în vigoare.

Locatarul răspunde de stricăciunile și distrugerile de orice natură, provocate imobilului din culpa sa.

**Art.10.** Forța majoră, legal invocată și dovedită, apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Cazul de forță majoră se va comunica celeilalte părți de către partea interesată prin telex, fax, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentului de acest gen de către organele competente.

### **IX. CLAUZE SPECIALE**

**Art.11.** În termen de 5 de zile lucratoare de la data semnării prezentului contract, locatarul va plăti locatorului, cu titlul de garanție, o sumă egală cu contravaloarea chiriei pe 2 (două) luni. Neplata acestei garanții, în termenul prevăzut, duce la rezilierea de drept a prezentului contract, fără nicio somație prealabilă sau altă formalitate și fără intervenția instanțelor de judecată, această clauză constituind un pact comisoriu de cel mai înalt grad. Garanția se restituie la data rezilierii contractului sau a încetării acestuia prin ajungere la termen, cu condiția achitării la zi a tuturor obligațiilor contractuale (chirie + utilități + cheltuieli de întreținere datorate asociației de proprietari + penalități). În caz contrar, garanția se compensează cu debitele restante.

**Art.12.** 1) La expirarea contractului de închiriere, acesta poate fi prelungit numai prin acordul scris al părților.

2) Contractul de închiriere poate fi reziliat din inițiativa uneia din părți, cu un preaviz de 30 de zile formulat în scris.

3) Tacita relocațiune nu este permisă.

4) Contractul de închiriere se reziliază de drept, fără nicio formalitate și fără intervenția instanțelor de judecată, în următoarele situații:

a. În cazul subînchirierii sau folosirii spațiului prin asociere, fără acordul scris al locatorului;

b. În cazul schimbării destinației spațiului închiriat, situație permisă doar cu acordul locatorului, situație în care se va renegocia cuantumul chiriei;

c. Pentru neplata chiriei și/sau utilităților și/sau cheltuielilor de întreținere datorate asociației de proprietari pe o durată mai mare de 30 de zile.

5) În cazul rezilierii contractului de închiriere din orice cauză, exceptând culpa locatorului, respectiv a încetării prin ajungere la termen, locatarul nu va putea emite pretenții

privind restituirea sumelor cheltuite pe perioada derulării contractului pentru diferite lucrări de întreținere, amenajare și modernizare ale spațiului închiriat.

6) În cazul rezilierii contractului din culpa locatorului, acesta se obligă la restituirea sumelor cheltuite pe perioada derulării contractului pentru diferite lucrări de întreținere și amenajări ale spațiului închiriat.

7) Orice modificări de reamenajare a spațiului, pe care legea le prevede expres pentru autorizare, se fac doar cu acordul locatorului.

**Art.13.** În situația rezilierii contractului de închiriere din orice cauză, sau a încetării acestuia prin ajungere la termen, locatarul este obligat să predea imobilul închiriat în termen de maxim 48 de ore de la data rezilierii sau încetării contractului. În caz contrar, acesta va plăti o despăgubire de folosință, în cuantum de 100 (unasută) lei, pentru fiecare zi de întârziere, până la data predării efective.

**Art.14.** Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de închiriere se soluționează pe cale amiabilă, iar în caz contrar acestea se vor soluționa de către instanțele de judecată de drept comun, de la sediul locatorului, respectiv Municipiul Timișoara.

**Art.15.** Prezentul contract s-a încheiat și semnat astăzi \_\_\_\_\_, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte, la sediul locatorului.

**LOCATOR,**  
**Societatea Drumuri Municipale**  
**Timișoara S.A.**

**LOCATAR,**  
**Societatea.....**

**DIRECTOR GENERAL,**  
**ing. Valentin Martânov**

**DIRECTOR ECONOMIC,**  
**ec. Marcela Fericel**

**AVOCAT,**  
**Florin Baias**

**BIROU ACHIZITII,**  
**ing.Daescu Marius**

**BIROUL ADM.,**