

ANEXA NR. 2 HCJT NR. 194/24.06.2026
CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE
Nr. _____ din _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

JUDEȚUL TIMIȘ, prin CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ, cu sediul în Timișoara, Bd. Revoluției din 1989, nr. 17, Codul fiscal 14249037, cont deschis la Trezoreria Timișoara, nr. RO78TREZ621502205X020137, reprezentat prin Președintele Consiliului Județean, domnul Alfred – Robert SIMONIS, în calitate de locatar (proprietar)

și

_____, (CNP/CUI),, cu domiciliul/sediul în _____, str. _____, nr. _____, CUI _____, având nr. de ordine _____ în registrul comerțului _____ cont _____, deschis la _____, reprezentat prin _____, în calitate de locatar (chiriaș),

au convenit încheierea prezentului contract.

II. TEMEI LEGAL

Prezentul contract este încheiat cu respectarea prevederilor:

art. 333 alin. (8) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

art. 1777 – 1823 din Legea 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;

HCJT nr. /

și a Regulamentului privind închirierea fără organizarea de licitație publică a unor bunuri aparținând domeniului public / privat al Județului Timiș, cu o suprafață de maxim 10 mp.

III. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. (1) Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea bunului imobil aparținând domeniului public/privat al Județului Timiș, constând în _____, în suprafață de _____ mp, situat în _____, identificat prin cartea funciară nr. _____, nr. cadastral _____, aflat în proprietatea publică/privată a Județului Timiș.

(2) Predarea-primirea bunului se va face pe bază de proces-verbal de predare-primire, care constituie anexă și parte integrantă a prezentului contract, în care se va consemna starea tehnică și funcțională a bunului la data predării.

(3) Destinația bunului este: _____, aceasta neputând fi schimbată.

IV. DURATA CONTRACTULUI

Art.2. (1) Contractul se încheie pe o perioadă de 5 ani, respectiv –

(2) Prelungirea se poate face numai prin act adițional, tacită relocaliune nu operează.

V. CHIRIA ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art.3. (1) Chiria lunară pentru spațiul închiriat în perioada prevăzută la art. 2, este de lei / mp / lună, la care se adaugă cota legală de TVA.

(2) Plata chiriei se face trimestrial în termen de 30 de zile de la data emiterii facturii, în contul C.J.T. nr. RO78TREZ621502205X020137, C.U.I. 14249037, deschis la Trezoreria Timișoara.

(3) Chiria se indexează anual cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică, fără acordul prealabil al chiriașului, iar în caz de scădere a chiriei se menține la nivelul anului precedent.

(4) Chiria poate fi ajustată în cazul modificărilor legislative, conform art. 344 alin.(7) din Codul administrativ, la cererea oricărei părți, în condițiile legii.

(5) Plata cotei de cheltuieli se va face trimestrial, în termen de 30 zile de la data emiterii facturii, astfel:

- energia electrică consumată lunar de aparat 0,0135 %, din cheltuielile comune,
- apa consumată lunar de aparat 0,0135 %, din cheltuielile comune,
- gaz și salubritate în cotă parte de 0,0135 %, din cheltuielile comune.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.4. Locatorul se obligă:

- a) să predea bunul liber de sarcini pe baza de proces-verbal întocmit în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare în parte;
- b) să asigure folosința netulburată a spațiului închiriat pe toată durata contractului;
- c) să permită utilizarea conform destinației;
- d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale;
- e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- f) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- g) să verifice modul de utilizare a bunului;
- h) să solicite remedierea neregulilor;
- i) să dispună încetarea contractului în condițiile legii.
- j) să emită trimestrial factura privind chiria;
- k) să emită trimestrial factura privind cota de cheltuieli comune.

Art.5. Locatarul se obligă:

- a) să amplaseze pe suprafața închiriată
- b) să obțină pe cheltuială proprie toate avizele necesare funcționării în locația închiriată;
- c) să nu subînchirieze, concesioneze în total sau în parte spațiul închiriat, să nu introducă în spațiul închiriat terțe persoane, sub formă de colaborare, reprezentare, etc. sau să înstrăineze în orice formă către terți spațiul închiriat, nici să îl folosească în cadrul unor contracte de asociere în participațiune;

- d) să folosească spațiul închiriat cu respectarea normelor PSI;
să se asigure împotriva incendiilor, pagubelor provocate de ape și alte riscuri diverse și să dovedească aceasta la prima cerere a locatorului;
- e) să își asume propria răspundere civilă față de terți, pentru evenimente produse în incinta spațiului închiriat;
- f) să plătească chiria la termenul stabilit și, după caz, penalitățile de întârziere calculate conform art. 6;
- g) să informeze imediat pe locator asupra oricăror accidente și stricăciuni care s-au produs în spațiul închiriat;
- h) să folosească spațiul închiriat ca un bun proprietar, evitând degradarea lui;
Locatarul se obligă să suporte cheltuielile aferente degradărilor de bunuri sau instalații provocate din cauza sa imobilului, cu excepția uzurii normale;
- i) să nu afecteze și să nu blocheze în nici un fel, prin activitatea sa, spațiile comune din cadrul imobilului în care se află spațiul închiriat;
- j) să permită locatorului accesul în spațiul închiriat pentru efectuarea unor lucrări de construcții sau reparații necesare imobilului. Pe perioada lucrărilor de reparații nu se percepe chirie.
- k) să plătească trimestrial cheltuielile comune, în termen de 30 zile de la emiterea facturii, reprezentând gaze naturale, energie electrică, salubritate, în cotă de **0,0135 %** din cheltuielile comune;
- l) să plătească trimestrial suma aferentă chiriei, în termen de 30 de zile de la emiterea facturii;
- m) să mențină curățenia în spațiul închiriat sau de folosință comună;
- n) să predea spațiul în starea în care l-a primit (cu excepția uzurii normale) în deplină proprietate și liber de orice sarcini locatorului pe bază de proces – verbal în termen de 5 zile calendaristice de la data rezilierii sau încetării, sub orice formă a contractului de închiriere;
- o) să folosească spațiul care formează obiectul contractului doar pentru desfășurarea de activități conform cu destinația spațiului indicat la art. 1, alin. (3);
- p) să depună în contul locatorului nr. RO 71 TREZ 6215006XXX000339, cod fiscal 4358029, cu titlu de garanție în termen de 30 zile, de la data semnării contractului, suma de **lei**, echivalentul chiriei pe 3 luni, prevăzută în prezentul contract. De asemenea, în situația în care chiria se actualizează anual în funcție de rata inflației, cuantumul garanției va fi actualizat corespunzător, în mod automat, fără a fi necesară încheierea vreunui act adițional, diferența urmând a fi achitată din oficiu de către locator. Din această sumă, vor fi reținute penalitățile și sumele datorate locatorului de către locator.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.6. În caz de executare cu întârziere a obligației de plată a chiriei și a cotei părți din cheltuielile comune, prevăzute la art. 5 lit. k), locatarul va plăti penalități în cuantum de 0,1% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

Art.7. În cazul în care chiriașul nu respectă obligația prevăzută la art. 5 lit. n) referitoare la predarea spațiului la finalul contractului de închiriere, va plăti locatarului, cu titlu de penalități suma de 1.000 lei pentru fiecare zi de întârziere în predarea spațiului, calculată de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 5, lit. n), până la data eliberării efective.

Art.8. (1) În caz de neexecutare culpabilă sau de neexecutare corespunzătoare a obligațiilor contractuale, locatarul va plăti despăgubiri egale cu prejudiciul cauzat locatarului.

(2) Prevederile alin. (1) se aplică și în situația în care contractul se desființează în condițiile art. 10 din prezentul contract.

VIII. ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 9 (1) Contractul încetează la expirarea termenului pentru care a fost încheiat dacă părțile nu decid prelungirea sa sau, prin excepție, înainte de expirarea termenului, de comun acord, atât din inițiativa locatarului, cât și a locatarului.

(2) Denunțarea unilaterală a contractului este interzisă, cu excepția cazurilor prevăzute la art. 10.

Art. 10. (1) Contractul se desființează de plin drept, necondiționat, fără punerea în întârziere și fără o altă formalitate prealabilă, desființarea contractului operând în virtutea prezentului pact comisoriu de gradul IV, fără intervenția justiției, iar locatarul va evacua necondiționat spațiul, în următoarele condiții:

- a) neachitarea chiriei, inclusiv a penalităților de întârziere, o perioadă de 3 luni;
- b) neachitarea cheltuielilor legate de utilități, conform art. 5 lit. k) o perioadă de 3 luni;
- c) neîndeplinirea sau încălcarea obligațiilor prevăzute la art. 5 lit. a), b) c), h) și o), în cazul în care interesul local o impune cu notificarea prealabilă a locatarului și pe baza hotărârii Consiliului Județean Timiș.
- d) nedepunerea garanției reprezentând echivalentul a 3 chirii lunare, în termenul prevăzut la art. 5 lit. p) din prezentul contract.

(2) Locatorul va putea cere rezilierea contractului în cazul neîndeplinirii obligațiilor asumate de locatar, altele decât cele prevăzute în aliniatul precedent.

(3) Locatarul va putea cere rezilierea contractului în cazul neîndeplinirii obligațiilor asumate de locatar.

Art.11. (1) În cazul rezilierii contractului sau al încetării sub orice formă a contractului, dacă locatarul nu-și îndeplinește obligația de a preda locatarului spațiul închiriat, în condițiile art. 5 lit. n) din prezentul contract, locatorul va proceda la evacuarea administrativă și va putea lua discreționar și pe cheltuiala locatarului măsura eliberării spațiului și depozitării bunurilor locatarului într-un loc decis de proprietarul spațiului.

(2) Această măsură poate fi luată numai după notificarea prealabilă a locatarului, cu cel puțin 3 zile înainte de evacuare. După expirarea acestui termen, dacă spațiul nu este evacuat de bunăvoie, locatorul va putea proceda la evacuare silită a locatarului, în condițiile legii.

(3) Locatorul nu poate fi ținut răspunzător pentru nici un prejudiciu ce ar putea rezulta din evacuarea spațiului în locație, așa cum este prevăzut în prezentul contract.

IX. DISPOZIȚII FINALE

Art.12. Modificarea contractului se poate face cu acordul părților prin act adițional.

Art.13. Litigiile dintre părți în legătură cu executarea contractului se soluționează pe cale amiabilă, iar în caz de neînțelegere de instanțele judecătorești competente, de la sediul locatorului.

Locator
JUDEȚUL TIMIȘ,
prin Consiliul Județean Timiș
Președinte,
Alfred-Robert SIMONIS

Locatar

Direcției de buget - finanțe
Director executiv
Marcel MARCU

Control financiar preventiv

Serviciul de consultanță și avizare juridică
Șef serviciu
Andrada-Brîndușa MOȘUȚAN

Consilier juridic
Andreea – Laura Mureșan

Serviciul de gestionare a patrimoniului
Șef serviciu
Bianca BELU

Consilier superior
Simona MUNTEAN