



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL TIMIȘ**  
**CONSILIUL LOCAL AL**  
**COMUNEI DUDEȘTII NOI**



**HOTĂRÂREA**

nr. 29 din 17 martie 2014

**privind aprobarea contractului cadru de închiriere a spațiilor cu altă  
destinație din comuna Dudeștii Noi**

Având în vedere necesitatea și oportunitatea încheierii unor contracte de închiriere pentru spații cu altă destinație de pe raza comunei Dudeștii Noi

luând act de:

- a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitatea sa de inițiator, înregistrat sub nr. 4241/2014;
- b) raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Dudeștii Noi, înregistrat sub nr. 4.240/2014;
- c) raportul Comisiilor de specialitate JUREX, ECOF și AGRUM ale Consiliului local;

în temeiul art. 36 alin. (1) și alin. (2) lit. b) combinat cu alin. (4) lit. d) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUDEȘTII NOI,**

în temeiul prevederilor art. 45 alin. (1) și a celor ale art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în ședință ordinară, adoptă prezenta

**HOTĂRÂRE:**

**Art. 1.** - Se aprobă contractul cadru de închiriere a spațiilor cu altă destinație din comuna Dudeștii Noi conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2. - (1)** Se însărcinează primarul comunei Dudeștii Noi să încheie, să înnoiască și să semneze în numele Consiliului local al comunei Dudeștii Noi toate contractele de închiriere a spațiilor cu altă destinație din comuna Dudeștii Noi, precum și actele adiționale ale acestora.

**(2)** Primarul comunei adaptează forma contractului cadru în funcție de situațiile întâlnite în practică.

**Art. 3.** - Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului comunei, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Dudeștii Noi și prefectului județului Timiș, și se aduce la cunoștință publică prin afișare la avizierul Primăriei comunei Dudeștii Noi, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: [www.pcdn.ro](http://www.pcdn.ro).

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,

L.S.

**Tamara-Rodica NIȚĂ**

Contrasemnează:  
SECRETARUL COMUNEI  
DUDEȘTII NOI

**Loredana-Adina-Mihaela LUCIU**

**PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII  
CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI DUDEȘTII NOI**

<b>Nr. crt.</b>	<b>Operațiuni efectuate</b>	<b>Data ZZ/LL/AN</b>	<b>Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura</b>
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii	/ /2014	
2	Comunicarea către prefectul județului <sup>1+4)</sup>	/ /2014	
3	Aducerea la cunoștință publică <sup>2+3+5)</sup>	/ /2014	
4	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual <sup>3)</sup>	/ /2014	
5	Hotărârea devine obligatorie și produce efecte <sup>3)</sup>	/ /2014	

**Extrase din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare:**

<sup>1)</sup> art. 48 alin. (2): „Secretarul unității administrativ-teritoriale va comunica hotărârile consiliului local primarului și prefectului de îndată, dar nu mai târziu de 10 zile lucrătoare de la data adoptării.”;

<sup>2)</sup> art. 49 alin. (2): „Aducerea la cunoștință publică a hotărârilor cu caracter normativ se face în termen de 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.”;

<sup>3)</sup> art. 49 alin. (1): „Hotărârile cu caracter normativ devin obligatorii și produc efecte de la data aducerii lor la cunoștință publică, iar cele individuale, de la data comunicării.”

<sup>4)</sup> Art. 115 alin. (3): „Hotărârile consiliului local se comunică în mod obligatoriu: ...

b) prefectului județului.”

<sup>5)</sup> Art. 115 alin. (6): „Actele autorităților administrației publice locale se vor aduce la cunoștință publică prin grija secretarului unității administrativ-teritoriale.”

## **CONTRACT DE ÎNCHIRIERE pentru spații cu altă destinație**

### **I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

Comuna Dudeștii Noi cu sediul administrativ în comuna Dudeștii Noi, Calea Becicherecului, nr. 29, telefon 0256 378020, 0256 378294 fax: 0356 816494, având contul nr. R008TREZ62121300205xxxxx deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara, reprezentată de \_\_\_\_\_ - primarul comunei Dudeștii Noi, în calitate de LOCATOR, și \_\_\_\_\_ cu sediul/domiciliul la adresa \_\_\_\_\_, cod de identificare fiscală \_\_\_\_\_ având cont nr. \_\_\_\_\_ deschis la \_\_\_\_\_ reprezentată prin \_\_\_\_\_, în calitate de LOCATAR,

au încheiat de comun acord prezentul contract de închiriere.

### **II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.1.** - Obiectul contractului constă în închirierea unui spațiu ..... cu suprafața de ....., situat în comuna Dudeștii Noi, la adresa ..... cu destinație ..... conform obiectului de activitate al locatarului.

### **III. DURATA CONTRACTULUI**

**Art. 2.** - Durata contractului de închiriere este de ..... ani de la semnarea prezentului contract, cu posibilitatea prelungirii de comun acord, încheindu-se în acest scop act adițional.

**Art. 3.** - Orice modificare a duratei contractului de închiriere din inițiativa uneia dintre părți va fi precedată de notificarea celeilalte părți, în scris, cu cel puțin 30 de zile înainte de data modificării. Nerespectarea acestui termen dă dreptul părții prejudiciate să pretindă despăgubiri.

### **IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII**

**Art. 4.** - Prețul închirierii spațiului cu destinație ..... este, \_\_\_\_\_ / an, și se actualizează anual conform hotărârii Consiliului local al comunei Dudeștii Noi privind aprobarea taxelor și impozitelor locale pentru anul fiscal respectiv.

### **V. PLATA CHIRIEI**

**Art. 5.** - (1) Plata chiriei se face două tranșe, jumătate din sumă până la 31 martie iar cealaltă jumătate până la 30 septembrie ale fiecărui an.

(2) Pentru neplata la termen a chiriei locatarul datorează dobânzi și penalități de întârziere în cota prevăzută de lege pentru plata cu întârziere a obligațiilor fiscale.

### **VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

**Art. 6.** - LOCATORUL se obligă:

a) să predea locatarului spațiul comercial ce face obiectul acestui contract prin proces verbal de predare-primire, încheiat în termen de 3 zile de la data semnării contractului;

b) să garanteze folosința liniștită a spațiului închiriat și să nu realizeze fapte care ar avea drept consecință tulburarea locatarului în folosința spațiului;

**Art. 7.** - LOCATARUL se obligă:

a) să folosească spațiul închiriat asemeni unui bun proprietar și numai pentru destinația determinată prin contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

b) să plătească chiria în termenele și condițiile stabilite la capitolul V din prezentul contract;

c) să mențină ordinea și curățenia în spațiu și pe teren precum și în afara acestuia pe domeniul public aferent;

d) să nu subînchirieze total sau parțial spațiul unei alte persoane fizice sau juridice;

e) să elibereze spațiul închiriat până cel târziu în ultima zi de valabilitate a contractului, încheindu-se în acest sens un proces-verbal de predare-primire între fostul locatar și locator.

f) orice amenajări în scopul eficientizării și rentabilizării activității de .....pentru sine, nu vor fi pretinse LOCATORULUI la expirarea prezentului contract. Orice modificări structurale și nestructurale construcției se vor executa numai obținerea autorizației de construire și cu acordul LOCATORULUI;

g) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații necesare spațiului și a accesoriilor sale, sub sancțiunea rezilierii contractului, plății de daune și a evacuării din spațiu;

h) să plătească toate utilitățile consumate (energie electrică, termică, gaze naturale, apă, salubritate, telefon, fax etc). Plata utilităților consumate se va face către furnizorul de utilități, încheind contractele necesare, în acest sens, în nume propriu, încheierea acestor contracte se va face simultan cu încheierea contractului de închiriere;

i) să apere, în raporturile cu terții, dreptul de proprietate al LOCATORULUI cu privire la spațiul ce face obiectul prezentului contract. LOCATARUL va înștiința pe LOCATOR în cazul oricărei atingeri aduse proprietății sau posesiei spațiului, provenind de la un terț, altfel va răspunde de prejudiciul suferit de LOCATOR în urma neînștiințării;

j) la expirarea termenului prevăzut în contract, să predea spațiul în stare bună de funcționare, fără degradări, modificări sau schimbări de orice fel neavizate de LOCATOR. Cheltuielile necesare și utile rămân în sarcina LOCATARULUI, care nu va putea pretinde LOCATORULUI contravaloarea unor eventuale îmbunătățiri funcționale;

k) să verifice instalațiile de alimentare cu apă, canalizare, termoficare și gaze, energie electrică, să le exploateze conform normelor tehnice în vigoare, să se doteze cu mijloace de prima intervenție;

l) LOCATARUL răspunde de activitatea prevenire și stingere a incendiilor și norme tehnice de protecția muncii pentru activitatea ce o desfășoară, luând avizele și măsurile necesare, atât pentru securitatea spațiului ce-l deține, cât și a întregii clădiri;

m) LOCATARUL are obligația să declare și să achite taxa pe clădiri și/sau taxa pe teren, la Primăria comunei Dudeștii Noi, potrivit prevederilor Legii nr. 343/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare sau alte taxe stabilite prin Hotărâri ale Consiliului local al comunei Dudeștii Noi.

## VII ÎNCETAREA CONTRACTULUI

**Art. 8.** - Contractul de închiriere încetează în următoarele situații, fără îndeplinirea unei alte formalități prealabile și fără a mai fi necesară acțiune în instanțele de judecată competente:

- a) prin acordul de voință al părților;
- b) expirarea termenului pentru care a fost închiriat spațiul;
- c) înainte de expirarea termenului, la inițiativa oricărei părți, respectând însă prevederile art. 3 din contract;
- d) schimbarea destinației spațiului fără acordul prealabil scris al locatorului;
- e) nerespectarea obligațiilor prevăzute la art. 7 sau a oricărei alte clauze din prezentul contract.

## VIII. SUBÎNCHIRIEREA

**Art. 9.** - Subînchirierea totală, parțială sau asocierea sub orice formă este interzisă cu desăvârșire. Constatarea unei astfel de fapte dă dreptul locatorului de a considera contractul încetat de drept, iar locatarul va fi evacuat silit, fără a mai fi necesară orice altă formalitate prealabilă.

## IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ ȘI LITIGIILE

**Art. 10.** - (1) Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează despăgubiri;

(2) Locatarul vinovat de neîndeplinirea obligațiilor de plată nu va putea pretinde despăgubiri de la locator.

**Art. 11.** - Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract se vor rezolva prin conciliere directă.

**Art. 12.** - Litigiile nerezolvate pe calea concilierii directe sunt de competența instanței de drept comun.

## X. NOTIFICAREA ÎNTRE PĂRȚI

**Art. 13.** - (1) Dacă locatarul nu-și achită chiria în termenul prevăzut la art. 5 din prezentul contract, acesta este pus de drept în întârziere, fără a fi notificat în acest sens.

(2) Neplata chiriei cu întârziere de maximum 3 luni conduce la încetarea de drept a contractului, fără notificare; recuperarea sumelor datorate de locatar ca urmare a neachitării obligațiilor financiare către locator se va face potrivit reglementarilor în vigoare.

#### **XI. CLAUZE SPECIALE**

**Art. 14.** - Orice modificare sau completare a clauzelor contractuale se face prin act adițional.

**Art. 15.** - Contractul se aplică de la data semnării lui de către părți și are putere de lege între acestea, fiind executoriu.

**Art. 16.** - Presentul contract s-a întocmit în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

**LOCATOR**

**LOCATAR**