



MUNICIPIUL BEIUȘ

RO 415200 BEIUȘ, P-ța SAMUIL VULCAN Nr.14, Jud. BIHOR

www.primariabelius.ro primaria.belius@cibihor.ro

Tel: 0259 321 935 Fax: 0259 321 273 CUI: 4794567



ISO
9001

Nr. certificat: UIG-1014-EM-953



Anexa nr. 4 la H.C.L. nr. 237 /2025

CONTRACT DE INCHIRIERE

Incheiat astazi

I. Părțile contractante

1. Intre Municipiul Beiuș, adresa str.Piața Samuil Vulcan nr.14, cod postal 415200 județul Bihor, telefon/fax telefon/fax 0259321935, e-mail: contact@municipiulbeius.ro si site-ul www.municipiulbeius.ro, având codul de inregistrare fiscala 4794567, cont deschis la....., reprezentat legal prin primar, domnul Popa Gabriel în calitate de locator,
si
2.,cu sediul / domiciliul
....., avand CNP/CUI
....., telefon/fax, e-mail,
reprezentata prin, cu functia de.....
....., in calitate de locator, la data de
.....,la sediul locatorului (alt loc, adresa etc.)

in temeiul Hotararii Consiliului Local al al Municipiului Beiuș de aprobare a inchirierii nr. din, s-a incheiat prezentul contract de inchiriere.

II. Obiectul contractului

Art.1. - (1) Obiectul prezentului contract îl constituie închiriere **TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 113 mp, AFLAT ÎN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI BEIUȘ, STRADA UNIRII NR. 1, IDENTIFICAT PRIN NR. CAD 107229, CF 107229 BEIUȘ, cu destinația alimentație publică**

Art.2. Predarea-primirea obiectului închirierii se efectuează pe bază de proces-verbal in termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de executare a contractului.

Art.3. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locator in derularea închirierii sunt următoarele:

a) bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini locatorului la expirarea contractului, si anume, bunurile care au făcut obiectul închirierii;

b) bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere rămân in proprietatea locatorului, si anume, cele care au aparținut locatorului si au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii.

Art.4. Obiectivele locatorului sunt:

a) perceperea chiriei la valoarea si în modul stabilit;

b) îmbunătățirea aspectului estetic al spațiului si punerea în valoare a acestuia;

c) îmbunătățirea stării de sănătate si creșterea calității vieții populației;

d) crearea de locuri de munca si diversificarea serviciilor.

III. Durata contractului

Art.5. - (1) Durata închirierii este de 5 ani, începând cu data semnării prezentului contract.

(2) Contractul de închiriere poate fi prelungit prin acordul părților prin acte adiționale și nu va depăși termenul de 10 ani.

(3) La momentul prelungirii contractului de închiriere, ofertantul va avea obligația să facă dovada îndeplinirii condițiilor impuse la punctul 3.b) (Dovada eligibilității ofertanților), din caietul de sarcini, aferent documentației de atribuire

(4) La momentul prelungirii contractului de închiriere, valoare chiriei aferente bunului închiriat se va actualiza în baza unui raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.R stabilit de locator.

(4) Anual quantumul chiriei se va indexa cu indicele anual de inflație, în baza datelor oficiale publicate de Institutul Național de Statistică (INS), în cazul în care inflația este negativă, quantumul chiriei se va menține la nivelul anului precedent.

IV. Prețul închirierii

Art.6. Prețul închirierii este de..... lei/lună, suma care se va plăti lunar.

Art.7. Suma prevazută la art. 6 va fi plătită prin ordin de plată în contul Municipiului Beiuș, deschis la Trezoreria sau în numerar la casieria Primăriei Municipiului Beiuș.

Art.8. Plata chiriei se face lunar, până la data de 15 a fiecărei luni.

Art.9. Întârzierea la plata a chiriei se penalizează cu 1 % din quantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere.

Art.10. Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

V. Drepturile și obligațiile părților

Art.11. Drepturile locatarului:

- a) să primească bunul închiriat spre a fi utilizat, conform destinației stabilite potrivit prezentului contract;
- b) să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa bunul care face obiectul contractului de închiriere.
- d) locatarul poate amplasa o construcție provizorie din tipurile agreate de Primăria Municipiului Beiuș și poate realiza lucrările de amenajare necesare în concordanță cu scopul închirierii numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului și exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale.

Art.12. Drepturile locatorului:

- a) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- b) să beneficieze de garanția constituită de locatar în condițiile art. 13 lit. c); neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către locatar dau dreptul locatorului la reținerea contravalorii acestuia din garanție;
- c) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stanjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

Art.13. Obligațiile locatarului:

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să plătească chiria, în avans, în quantumul și la termenele stabilite prin contract;



- 
- c) să constituie garanția la nivelul contravalorii a doua chirii, în cel mult 90 de zile de la data semnării contractului și să o reîntregească în cazul în care locatarul s-a folosit de aceasta;
- d) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- e) să restituie bunul, pe baza de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- f) să exploateze bunul închiriat doar pentru activități economice în domeniile menționate în documentația de atribuire;
- g) pe toată perioada contractului de închiriere este interzisă modificarea destinației pentru care s-a încheiat contractul.
- h) să nu modifice cursul rețelelor de utilități, fără acordul prealabil al proprietarului;
- i) să permită accesul proprietarului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc;
- j) să permită accesul (locatorului) în spațiul închiriat, pentru a se controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului ;
- k) conformitate cu prevederile art.9 din Legea 307/2006 : să cunoască și să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor ;
- să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea incendiilor ;
 - să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară ;
 - să aducă la cunoștința proprietarului orice defecțiune tehnică ori altă situație care să constituie pericol de incendiu ;
- l) responsabilitățile de mediu, revin în exclusivitate chiriașului, acesta având obligația de a obține pe cheltuiala sa toate avizele impuse de legislația de mediu în vigoare;
- m) să asigure, pe cheltuiala proprie, securitatea spațiilor primite în folosință, proprietarul nu răspunde pentru tulburările de fapt provenite de la terți;
- n) să răspundă de toate pagubele pricinuite imobilului de: incendiu, inundație, furt, distrugere dacă nu va dovedi că acestea au fost cauzate de un caz fortuit sau de forță majoră
- o) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- p) chiriașul declară că este de acord că, la momentul încetării contractului și predării spațiului către proprietar, toate îmbunătățirile și amenajările efectuate la spațiu ce nu au fost ridicate de către chiriaș în condițiile reglementate în prezentul contract, să devină proprietatea exclusivă a proprietarului, fără nici o pretenție din partea chiriașului.
- q) **Locatarul are obligația de a se supune prevederilor art. 455 alin 2 din Legea 227/2015** privind Codul Fiscal astfel: *„Pentru clădirile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ - teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, oricăror entități, altele decât cele de drept public, se stabilește taxa pe clădiri, care se datorează de concesionari, locatari, titularii dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe clădiri. În cazul transmiterii ulterioare altor entități a dreptului de concesiune, închiriere, administrare sau folosință asupra clădirii, taxa se datorează de persoana care are relația contractuală cu persoana de drept public. “, prevederilor art. 456 alin 1 lit a din Legea 227/2015* privind Codul Fiscal conform căroră:
- „ alin. (1) Nu se datorează impozit/taxă pe clădiri pentru:
- clădirile aflate în proprietatea publică sau privată a statului sau a unităților administrativ - teritoriale, cu excepția încăperilor folosite pentru activități

economice sau agrement, altele decât cele desfășurate în relație cu persoane juridice de drept public” și prevederilor art. 461 alin. 11 și alin. 12 din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal potrivit căreia:

- „alin. (11) În cazul clădirilor pentru care se datorează taxa pe clădiri, în temeiul unui **contract de concesiune, închiriere, administrare ori folosință care se referă la perioade mai mari de o lună, titularul dreptului de concesiune, închiriere, administrare ori folosință are obligația depunerii unei declarații la organul fiscal local până la data de 25 inclusiv a lunii următoare intrării în vigoare a contractului.**
- alin. (12) În cazul clădirilor pentru care se datorează taxa pe clădiri, în temeiul unor contracte de concesiune, **închiriere, administrare ori folosință care se referă la perioade mai mici de o lună, persoana de drept public care transmite dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință are obligația să depună o declarație la organul fiscal local, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare intrării în vigoare a contractelor, la care anexează o situație centralizatoare a acestor contracte.**”
- s) Orice investiție sau amenajarea care este necesară spațiului închiriat se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al locatarului și exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- t) Cheltuielile efectuate în vederea obținerii autorizației de funcționare, a avizelor și acordurilor necesare desfășurării în condiții de legalitate a activității vor fi suportate în totalitate de locatar, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau scăderea din cuantumul chiriei.
- u) Locatarul va achita toate costurile privind apa, canalizarea, electricitate, agent termic și alte servicii și utilități folosite ca către locatar cu privire la terenul închiriat în cursul locațiunii. Având obligativitatea încheierii contracte cu operatorii de servicii publice.
- v) Locatarul va fi responsabil pentru plata tuturor impozitelor și taxelor aferente terenului închiriat, conform prevederilor Codului Fiscal.
- w) Este interzisă subînchirierea/ cesionarea în tot sau în parte a terenului sau a contractului de închiriere.

Art.14. Obligațiile locatorului:

- a) sa predea bunul pe baza de proces-verbal, in termenul prevăzut la art. 2;
- b) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toata durata închirierii, potrivit destinației sale, si sa suporte cheltuielile reparațiilor necesare in acest scop;
- c) sa asigure folosința netulburata a bunului pe tot timpul închirierii;
- d) sa restituie garanția la încetarea contractului, daca nu a beneficiat de aceasta.

VI. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între părți

Art.15. Locatarul răspunde de toate responsabilitățile de mediu, va respecta toate obligațiile din acest domeniu si va răspunde pentru nerespectarea acestora.

VII. Răspunderea contractuală

Art.16. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor prevăzute in prezentul contract atrage răspunderea contractuală a părții în culpa.

Art.17. Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în prezentul contract părțile datorează penalități in limitele stabilite de legislația in vigoare. Daca penalitățile nu acoperă paguba, se vor plăti daune.

Art.18. Forța majora exonerează părțile de răspundere.

VIII. Litigii

Art.19. Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru este imposibil, vor fi rezolvate prin instanțele de judecată.

Art.20. Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației în vigoare.

Art.21. Soluționarea litigiilor apărute în legătura cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

IX. Încetarea contractului

Art.22. Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea termenului stabilit în contractul de închiriere;
- b) prin rezilierea contractului, fără intervenția instanței de judecată, după punerea în întârziere, pentru nerespectarea obligațiilor de către una dintre părți;
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locatar;
- d) datorită imposibilității folosirii bunului, încetând de drept;
- e) ca urmare a desființării dreptului care permite locatorului să asigure folosința bunului închiriat, încetând de drept;
- f) în alte cazuri prevăzute de lege.

Art.23. În situația prevăzută la alin. (1) lit. c), locatorul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere de bunuri proprietate publică și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

X. Forța majora

Art.24. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

Art.25. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, e-mail, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

Art.26. Dacă în termen de 30 zile, de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

XI. Notificări

Art.27. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzută / prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

Art.28. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (A.R.) și se considera primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal.



Art.29. Daca notificarea se trimite prin fax sau e-mail, ea se considera primita in prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

Art.30. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XII. Dispoziții finale

Art.31. Prezentul contract poate fi modificat si adaptat cu legislația in vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

Art.32. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art.33. Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de exemplare, din care....., astăzi,....., data semnării lui, in Primaria

LOCATOR

LOCATAR

Președinte de sedință
Ropa Eșul



Secretar General
Sorinel Steticuș Alina