



COMUNA COSTEIU

Loc. Costeiu, str. Rozelor, nr. 178, Jud. Timis, cod postal: 307125;
tel/fax: 0256/326500, 0 7235605 80; E-mail: primaria.costeiu@yahoo.com



Nr. _____ din _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE a bunurilor imobile din domeniul public al Comunei Costeiu

CAPITOLUL I

Părțile contractante

Între:

COMUNA COSTEIU, cu sediul în loc. Costeiu, str. Rozelor, nr. 178, jud. Timis, CUI 4357953, cod postal: 307125; tel/fax: 0256/326500, 0723560580/ 0256/326500 cont trezorerie RO07TREZ24A510103200530X deschis la Trezoreria Mun. Lugoj, reprezentat prin primar CAREBIA PETRU, în calitate de locator,

și

....., cu sediul social în _____, nr., SC., et., ap., sectorul, telefon:, fax:, e-mail:, cont bancar, deschis la, nr. de înregistrare la registrul comerțului, cod unic de înregistrare, reprezentată legal de -, în calitate de locatar.

Preambul:

Având în vedere prevederile:

- art. 332-348 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 861 alin. (3) și art. 868 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare,
- părțile au convenit încheierea prezentului contract-cadru, având următoarele clauze:

Dacă nu se prevede altfel în cuprinsul prezentului contract, următoarele noțiuni sunt înțelese de către ambele părți astfel:

- a) contract - prezentul contract-cadru și toate anexele sale;

- b) locator - persoana care dă în folosință bunul ce face obiectul locațiunii;
- c) locatar - chiriaș; persoană fizică sau juridică română sau străină care primește folosința bunului;
- d) locațiune - operațiunea juridică prin care o persoană fizică/juridică, numită locator, pune la dispoziția altei persoane fizice/juridice, numită locatar, folosința unui bun individual determinat, pe o perioadă determinată de timp, în schimbul unei sume de bani numită chirie;
- e) bunul imobil închiriat – în cazul de față imobilul spatiu comercial/administrativ cu nr CF 414248 aflat in domeniul public al Com. Coșteiu;
- f) parte - persoana fizică/juridică care a participat la încheierea prezentului contract, personal sau prin reprezentant legal, și față de care se produc efectele actului juridic;
- g) zi - zi calendaristică; an - 365 de zile.
- h) forța majoră - un eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau vinii acestora, care nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale etc. Nu este considerată forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți.

CAPITOLUL II

Obiectul contractului

Art. 1. -

Locatorul se obligă să asigure locatarului folosința bunului imobil închiriat, respectiv a spațiului în suprafață totală de mp (format din:), situat, conform schiței, care face parte integrantă din prezentul contract.

Art. 2. -

(1) Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat la data de _____.

(2) Predarea-primirea bunului imobil închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare-primire care va fi încheiat, datat, semnat și ștampilat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a spațiului închiriat, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii.

(3) După primirea în folosință a bunului imobil închiriat, locatarul nu poate formula obiecții cu privire la starea acestuia.

(4) Predarea-primirea bunului imobil se va efectua după constituirea garanției de bună execuție de către locatar, conform cap. VIII.

CAPITOLUL III

Destinația

Art. 3. -

Bunul imobil închiriat este dat în folosința locatarului pentru a desfășura activități

Art. 4. -

Destinația avută în vedere de părți nu va putea fi schimbată.

CAPITOLUL IV

Durata contractului

Art. 5. -

Prezentul contract se încheie pe o perioadă de ani, cu începere de la data de și până la data de

CAPITOLUL V

Prețul contractului și modalitatea de plată

Art. 6. -

Prețul închirierii este în cuantum de /lună.

Art. 7. -

(1) Plata chiriei se face lunar, în avans, la fiecare dată de 30 a lunii în curs pentru luna care va urma, pe baza unei facturi fiscale emise de către locator.

(2) Neplata chiriei până la data stabilită constituie o încălcare a prezentului contract, iar locatarul datorează penalități de întârziere în cuantum de 0,1% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere, calculate începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, până la data plății efective. Cuantumul penalităților poate depăși valoarea sumei asupra căreia sunt calculate.

(3) Neplata chiriei și a utilităților pentru o perioadă de 3 luni consecutive atrage încetarea de drept a prezentului contract, prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens, precum și obligarea locatarului la plata accesoriilor. Locatorul poate renunța la efectele celor prevăzute în alin. (2), informându-l în acest sens pe locatar, care rămâne obligat în continuare la achitarea chiriei restante.

(4) Plata se va face prin transfer bancar (ordin de plată), în contul bancar al locatorului.

Art. 8. -

(1) Prețul chiriei va fi revizuit anual.

(2) Valoarea de la care se începe renegocierea va fi valoarea lunară a chiriei percepută până în acel moment, indexată cu cel puțin rata inflației calculată în ultimele 12 luni afișate de la data negocierii de Institutul Național de Statistică (<http://www.insse.ro>, Indicele prețurilor de consum).

(3) Valoarea finală negociată nu poate fi mai mică decât valoarea licitată inițial.

Art. 9. -

Chiria nu include costurile pentru furnizarea de utilități aferente bunului imobil închiriat, acestea fiind achitate separat de către locatar în termen de 15 zile calendaristice de la data primirii facturii emise de către locator, după caz; în caz contrar se vor percepe accesorii pe zi de întârziere în cuantumul prevăzut de către furnizorii de utilități.

CAPITOLUL VI

Drepturile și obligațiile părților

VI.1. Drepturile locatorului

Art. 10. -

Locatorul are dreptul:

- a) să primească chiria în condițiile și la termenele stipulate în prezentul contract;
- b) să controleze executarea obligațiilor locatarului și să respecte condițiile închirierii, având dreptul să constate, lunar sau ori de câte ori este nevoie și fără a stânjeni folosința bunului imobil închiriat de către locatar, starea integrității bunului care face obiectul contractului și dacă acesta este folosit potrivit destinației stabilite;
- c) să preia ca activ în proprietatea publică a statului investiția efectuată asupra bunului imobil închiriat care face obiectul prezentului contract, la sfârșitul perioadei de închiriere, în condițiile legii și ale prezentului contract.

VI.2. Obligațiile locatorului

Art. 11. -

Locatorul se obligă:

- a) să predea bunul imobil închiriat (împreună cu toate accesoriile sale, dacă este cazul), pe bază de proces-verbal de predare-primire, care face parte integrantă din prezentul contract;
- b) să asigure locatarului liniștită și utila folosință a bunului imobil pe tot timpul închirierii, fiind răspunzător față de locatar pentru evicțiuni și viciile ascunse ale bunului;
- c) să verifice periodic modalitatea de respectare a obligațiilor locatarului și dacă bunul imobil închiriat este folosit conform destinației pentru care a fost încheiat contractul de închiriere;

d) să depună toate diligențele pentru rezolvarea oricăror probleme apărute în derularea prezentului contract;

e) să asigure locatarului accesul în bunul imobil închiriat.

VI.3. Drepturile locatarului

Art. 12. -

Locatarul are dreptul:

a) să primească bunul imobil închiriat spre a fi utilizat, conform destinației stabilite potrivit prezentului contract;

b) de a avea acces la bunul imobil închiriat.

VI.4. Obligațiile locatarului

Art. 13. -

Locatarul se obligă:

a) să întrebuințeze pe toată durata închirierii bunul imobil închiriat ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

b) să achite locatorului sumele de bani pe bază de factură reprezentând taxele locale și aferente bunului imobil închiriat;

c) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparațiile normale (locative) care îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat cel puțin în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

d) să plătească chiria la termenul stipulat la art. 7. alin. (1), precum și utilitățile aferente bunului imobil închiriat;

e) să nu tulbure desfășurarea activităților specifice în cadrul entității;

f) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care s-ar datora culpei sale;

g) să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia, lunar sau ori de câte ori este nevoie;

h) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat fără acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare;

i) să restituie bunul imobil închiriat la expirarea/încetarea din orice cauză a contractului, conform procesului-verbal de predare-primire, luându-se în considerare gradul normal de uzură;

j) să răspundă integral pentru deteriorările aduse bunului imobil închiriat de către persoanele aduse de acesta (locatar) în spațiu, precum angajați, colaboratori, parteneri, vizitatori etc., deteriorări care se datorează culpei sale;

k) să execute la timp și în condiții optime reparațiile normale (locative) de întreținere a bunului imobil închiriat, inclusiv ale instalațiilor accesorii acestuia, care permit furnizarea utilităților;

l) să nu ceseze contractul și să nu subînchirieze, total sau parțial, bunul imobil închiriat care constituie obiectul prezentului contract;

m) să nu angajeze și/sau să permită desfășurarea unor activități ilegale în bunul imobil închiriat;

n) să nu schimbe destinația sau specificul bunului imobil închiriat care face obiectul prezentului contract;

o) să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activităților în cadrul bunului imobil închiriat, cu respectarea legislației în vigoare;

p) să cunoască și să respecte reglementările de securitate și sănătate în muncă specifice legislației în vigoare și să ia măsurile necesare pentru evitarea accidentelor pe timpul desfășurării activității în bunul imobil închiriat, fiind pe deplin răspunzător;

q) să răspundă contravențional, civil sau penal pentru nerespectarea dispozițiilor din prezentul contract și pentru eventualele pagube aduse locatorului;

r) să folosească spațiul închiriat exclusiv potrivit destinației lui și să nu execute modificări ale spațiului închiriat ori alte lucrări de investiții decât cu acordul expres al locatorului.

CAPITOLUL VII

Răspunderea contractuală

Art. 14. -

(1) Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund potrivit prevederilor legale în vigoare.

(2) Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri care să acopere integral paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

Art. 15. -

În cazul în care locatarul nu își onorează obligația de plată la termen a chiriei și/sau a contravalorii utilităților se aplică prevederile art. 7 alin. (2) și ale art. 9.

Art. 16. -

Locatarul este obligat să suporte toate amenzile și dobânzile primite de locator, ca urmare a nerespectării de către locatar a obligațiilor contractuale.

Art. 17. -

În cazul în care locatarul folosește bunul imobil închiriat contrar destinației stabilite de părți, prezentul contract se consideră desființat de plin drept, fără nicio altă

formalitate prealabilă judiciară sau extrajudiciară. În acest din urmă caz, locatarul datorează locatarului daune-interese - interese egale cu valoarea prejudiciului creat.

Art. 18. -

Locatorul nu este responsabil de bunul mers al activității desfășurate de către locatar și nu poate fi tras la răspundere pentru rezultatele obținute de către locatar în bunul imobil închiriat.

Art. 19. -

În cazul în care, din culpa sau la solicitarea locatarului, contractul încetează înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat, locatorul va percepe cu titlu de daune-interese o sumă egală cu valoarea chiriei pe 3 (trei) luni.

CAPITOLUL VIII

Garanția de bună execuție a contractului

Art. 20. -

În scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a chiriei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de locator prin neîndeplinirea totală și/sau parțială sau îndeplinirea defectuoasă de către locatar a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, locatarul se obligă să constituie, în termen de 10 zile calendaristice de la încheierea prezentului contract, o garanție de bună execuție. Valoarea garanției de buna executie va fi in quantum de 2 chirii. Suma se va stabili la data semnarii contractului de inchiriere. Garanția de buna executie se va constitui in numara la caseria unitatii, sau printr-un instrument de garantare emis de catre o societatea bancara sau de asigurari.

Art. 21. -

Contractul intră în vigoare la data constituirii garanției de bună execuție.

Art. 22. -

Locatorul poate executa garanția de bună execuție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale total și/sau parțial sau le îndeplinește defectuos.

Art. 23. -

În cazul executării garanției de bună execuție, locatarul are obligația reconstituirii acesteia la valoarea inițială, în termen de 15 zile calendaristice de la data executării, sub sancțiunea încetării de drept a prezentului contract, prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens.

Art. 24. -

Toate comisioanele și spezele bancare, precum și alte cheltuieli necesare executării garanției de bună execuție se suportă de către locatar.

Art. 25. -

Pentru anul calendaristic în curs, garanția de bună execuție constă în suma reprezentând două chirii lunare și se pune la dispoziția locatorului în termen de 10 zile calendaristice de la data încheierii contractului de închiriere, sub sancțiunea încetării de drept a prezentului contract, prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens.

Art. 26. -

Pentru fiecare dintre anii următori, garanția de bună execuție constă în suma reprezentând două chirii lunare și se pune la dispoziția locatorului până la data de 31 ianuarie a anului pentru care se constituie garanția, sub sancțiunea încetării de plin drept a prezentului contract, prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens.

CAPITOLUL IX

Încetarea/Rezilierea contractului

Art. 27. -

(1) Neexecutarea/Executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți, în mod culpabil, dă dreptul părții lezate să considere contractul reziliat de plin drept, fără a mai fi necesare punerea în întârziere și intervenția instanței de judecată, fără orice formalitate prealabilă.

(2) Neexecutarea/Executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți, în mod culpabil, se va aduce la cunoștința părții în culpă prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens.

Art. 28. -

Contractul încetează prin:

- a) acordul scris al ambelor părți;
- b) expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
- c) pierirea bunului din alte cauze care nu țin de modul de exploatare și de întreținere a acestuia;
- d) în cazurile prevăzute la art. 7 alin. (3), art. 25, 26, 27 și 39;
- e) în cazul falimentului, dizolvării, lichidării, radierii sau încetării activității locatorului;
- f) din orice alte cauze prevăzute de lege sau de prezentul contract;
- g) reziliere de plin drept, fără a mai fi necesare punerea în întârziere și intervenția instanței de judecată, fără orice formalitate prealabilă, dacă locatarul nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale.

Art. 29. -

Rezilierea sau încetarea contractului în condițiile convenite de părți nu va avea niciun efect asupra obligațiilor de plată deja scadente între părțile contractante.

Art. 30. -

La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept; tacita relocațiune nu operează.

Art. 31. -

(1) La data încetării de drept a contractului, locatarul este obligat să elibereze bunul imobil închiriat.

(2) În cazul expirării valabilității contractului, bunul imobil închiriat va fi eliberat în 30 de zile calendaristice de la data expirării contractului; în caz contrar, acesta va achita pentru fiecare zi de întârziere o despăgubire egală cu de trei ori chiria zilnică până la părăsirea bunului imobil închiriat.

CAPITOLUL X

Clauze speciale

Art. 32.

Orice îmbunătățiri, transformări de construcții sau instalații nu se vor putea face decât cu autorizația scrisă a locatorului și numai în condițiile prevăzute de lege. Totodată, locatorul poate cere și readucerea bunului imobil închiriat în stare inițială.

Art. 33. -

După încetarea contractului, orice investiție sau modernizare adusă bunului imobil închiriat trece în proprietatea publică a statului român, respectiv în administrarea entității, în condițiile legii.

CAPITOLUL XI

Cedarea și subînchirierea

Art. 34.

Locatarul nu își va putea ceda drepturile rezultând din prezentul contract, nici să procedeze la o subînchiriere, totală sau parțială, și nici să le folosească în cadrul unui contract de asociere în participație.

CAPITOLUL XII

Forța majoră

Art. 35. -

Forța majoră este constatată prin emiterea unui act de o autoritate competentă.

Art. 36. -

Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Art. 37. -

Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile și obligațiile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

Art. 38. -

Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat, fără însă a depăși un termen de 7 zile, și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

Art. 39. -

Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 3 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

CAPITOLUL XIII

Litigii

Art. 40. -

Părțile vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

Art. 41. -

Dacă, în termen de 15 zile de la începerea acestor tratative, părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil neînțelegerile apărute, acestea vor fi supuse instanțelor judecătorești competente din România. Partea interesată va putea sesiza numai instanța în raza căreia se află sediul locatorului.

CAPITOLUL XIV

Limba care guvernează contractul

Art. 42. -

Limba care guvernează contractul este limba română.

CAPITOLUL XV

Comunicări

Art. 43. -

Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris.

Art. 44. -

Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

Art. 45. -

Comunicările între părți se pot face prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, fax și/sau e-mail.

Art. 46. -

În situația în care o parte contractantă își schimbă datele de contact și/sau sediul este obligată să aducă la cunoștința celeilalte părți noile modificări în termen de 3 zile calendaristice de la data modificării.

CAPITOLUL XVI

Legea aplicabilă contractului

Art. 47. -

Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

CAPITOLUL XVII

Dispoziții finale

Art. 48. -

Răspunderea părților în cadrul prezentului contract este conform dispozițiilor Codului civil, Codului administrativ și legislației în vigoare.

Art. 49. -

Dacă o dispoziție contractuală se dovedește a fi nulă, dar nu este de natură a afecta contractul în întregul lui, celelalte dispoziții contractuale rămân în vigoare.

Art. 50. -

Schița bunului imobil închiriat, oferta tehnică/financiară, procesele-verbale de predare-primire fac parte integrantă din prezentul contract.

Art. 51. -

(1) În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul "zi" sau "zile" sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi,, la, în 3 (trei) exemplare, dintre care unul pentru fiecare parte.

**LOCATOR,
COMUNA COSTEIU**

LOCATAR,

(SEMNĂTURA ȘI ȘTAMPILA AUTORIZATĂ)

(SEMNĂTURA ȘI ȘTAMPILA AUTORIZATĂ)

VIZAT ECONOMIC,

(SEMNĂTURA ȘI ȘTAMPILA AUTORIZATĂ)

VIZAT JURIDIC,

(SEMNĂTURA ȘI ȘTAMPILA AUTORIZATĂ)