

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE **(conținut cadru)**

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Comuna Gurahonț, cu sediul în localitatea Gurahonț, str.Avrăm Iancu, nr.29, cod fiscal 3520296, reprezentat de Primar comună _____ în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte și

....., în calitate de **LOCATAR**, pe de altă parte,

Au încheiat prezentul contract de închiriere cu următoarele clauze:

ACTELE CONTRACTULUI

1. Constituie anexe la prezentul contract de închiriere, următoarele documente:

- Hotărârea Consiliului Local Gurahonț nr. 49/25.10.2024.
- Raportul procedurii de licitație publică nr. _____
- Documentația de atribuire și oferta financiară.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului este reprezentat de închirierea spațiilor din clădirea fostului Magazin sătesc din Zimbru nr.112, din domeniul public al localității Gurahonț în suprafață totală de 72,98 mp, conform schiței anexe.

2.2. Predarea-primirea imobilului închiriat va avea loc în termen de 3 zile de la semnarea prezentului contract, dată la care părțile vor încheia procesul-verbal de predare-primire.

2.3. Locatarul are obligația să prezinte la data încheierii contractului de închiriere dovada constituirii garanției pentru bună execuție a contractului în lei, în cuantum de trei ori valoarea chiriei lunare, valabilă pe toată durata închirierii

2.4. Este interzisă subînchirierea precum și cesiunea prezentului contract de închiriere fără acordul proprietarului. Încheierea de contracte de colaborare, asociere, etc. cu agenți economici, instituții și persoane fizice sau subînchirierea unei cote părți din spațiu se poate face numai cu acordul locatorului.

2.5. Locatarul își va putea modifica forma de organizare cu acordul locatorului, prin act adițional la prezentul contract, sub condiția ca să fie respectate condițiile de eligibilitate de la organizarea licitației.

III. SCOPUL ÎNCHEIERII CONTRACTULUI

3.1. Spațiul închiriat este dat în folosința locatarului pentru prestarea de servicii de comerț.

3.2. Locatarul nu are dreptul de a schimba destinația imobilului pe toată durata închirierii.

3.3. Desfășurarea de către locatar a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatorului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat de plin drept, fără vreo altă formalitate și fără intervenția instanței de judecată.

IV. DURATA CONTRACTULUI

4.1 Contractul se încheie pe o perioadă **de 5(cinci)ani**, cu începere de la data semnării contractului.

4.2 La expirarea termenului, locatorul are dreptul fie să reînnoiască contractul, fie să solicite predarea imobilului cu toate amenajările efectuate, fără ca locatarul să pretindă contravaloarea acestora, respectiv să-și ridice bunurile proprii și să lase imobilul la forma inițială.

4.3 Contractul de închiriere se poate prelungi prin acordul de voință al celor două părți, la cererea scrisă a locatarului, făcută cu cel puțin 1(una) luni anterior încetării contractului, prin act adițional, pe baza aprobării Primarului, dacă sunt întrunite, cumulativ, următoarele condiții :

- a) locatarul a achitat chiria la termenele convenite;
- b) locatarul a respectat, fără excepții, toate celelalte clauze contractuale;
- c) locatarul nu este înregistrat cu debite la bugetul local;
- d) locatarul nu se află în procedura de dizolvare ori lichidare, după caz;
- e) locatarul nu se află în procedura insolvenței;

4.4 În eventualitatea în care se decide prelungirea contractului, locatorul are dreptul să modifice cuantumul chiriei care se va stabili de către autoritățile deliberative, fără însă ca aceasta să poată fi diminuată.

4.5 Tacita relocațiune nu operează.

V. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

5.1 Cuantumul chiriei lunare este de lei/lună, stabilit prin licitația din data de....., la prețul cel mai mare oferit în lei/mp.

Plata chiriei se face lunar / trimestrial, în tranșe egale, până în ultima zi lucrătoare a trimestrului, în baza facturii emisă de locator la începutul trimestrului și transmisă locatarului, la adresa de domiciliu menționată în contract.

5.2 Chiria poate fi plătită cu numerar la casieria unității sau prin virament în contul locatorului deschis la Trezoreria Sebiș cu nr....., în conformitate cu prevederile din caietul de sarcini, care completează contractul de închiriere. Chiria se va face venit la bugetul local al Comunei Gurahonț.

5.3. Neplata chiriei la termen, autorizează locatorul aplicarea penalităților de întârziere. Penalitățile de întârziere vor fi de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculate începând cu ziua imediat următoare scadenței și până la data plății sumei datorate inclusiv.

5.4. Neplata chiriei timp de 6 luni atrage rezilierea contractului de închiriere, contractul încetând în termen de 15 zile de la notificarea transmisă locatarului în acest sens de către locator, fără a fi necesară intervenția instanțelor de judecată (pact comisoriu expres).

VI. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

6.1 Drepturile locatorului:

6.1.1.Locatorul are dreptul 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;

6.1.2.Locatorul are dreptul să inspecteze imobilul închiriat, cu notificarea prealabilă a locatarului, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar prin contract.

6.1.3.În situația efectuării lucrărilor de ridicare a unor construcții demontabile, cât și în cazul de modificarea a acesteia, verificarea se va face în prezența locatarului sau reprezentantului/reprezentanților acestuia și în baza unei documentații de execuție aprobată de Primar.

6.1.4 Locatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

6.1.5.Să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere

6.1.6.Să beneficieze de garanția pentru bună execuție a contractului constituită de titularul dreptului de închiriere, la nivelul a 3 chirii lunare în situația în care locatarul întârzie cu mai mult de 3 luni plata

chiriei, pentru acoperirea prejudiciului suferit de locator din culpa locatarului, în această situație locatarul având obligația de reconstituire a garanției.

6.2 Drepturile locatarului

6.2.1. Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de închiriere, pe întreaga durată a acestuia.

6.3. Obligațiile locatorului

6.3.1. Să predea locatarului imobilul închiriat, pe baza de proces verbal, în maxim 3 zile calendaristice de la data semnării contractului, în conformitate cu prevederile contractuale.

6.3.2. Să asigure folosința liniștită și utilă a bunului imobil închiriat, pe toata durata contractului.

6.3.3. Să notifice locatarul despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale, dacă are cunoștință despre aceasta.

6.3.4. Să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni folosința liniștită și utilă spațiului închiriat.

6.4. Obligațiile locatarului

6.4.1. Să folosească, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa.

6.4.2. Să efectueze lucrările necesare aducerii imobilului la destinația închirierii pe cheltuiala acestuia, după avizarea proiectului de către locator, după obținerea autorizației de construire, dacă este cazul.

6.4.3. Să execute la timp și în bune condiții, pe cheltuiala sa, lucrările de întreținere și conservare ale imobilului astfel încât acesta să poată fi utilizat în scopul pentru care s-a închiriat.

6.4.4. Să achite chiria în cuantumul și la termenele stabilite în contract, precum și impozitul aferent spațiului închiriat în conformitate cu prevederile legale;

6.4.5. Să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat spațiul închiriat și starea acestuia ori de câte ori acesta consideră necesar;

6.4.6. Să nu aducă modificări bunului imobil închiriat, decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv obținerea autorizațiilor necesare;

6.4.7. Să restituie imobilul la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, cu amenajările, dotările funcționale, liber de orice sarcini, fără a avea pretenții la despăgubiri;

6.4.8. Să răspundă pentru deteriorările/distrugerile aduse imobilului de către terțe persoane, precum angajații, bolnavii etc.

6.4.9. Să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile aferente utilităților consumate pentru folosința imobilului închiriat, contractele cu furnizorii de utilități urmând a fi încheiate pe numele locatarului;

6.4.10. Să obțină toate aprobările necesare funcționării pentru activitatea desfășurată, inclusiv respectarea normelor de prevenire a incendiilor.

6.4.11. Să nu schimbe destinația imobilului;

6.4.12. Să respecte întocmai prevederile din oferta și caietul de sarcini ce au stat la baza adjudecării licitației.

6.4.13. Să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență, a imobilului ce face obiectul contractului, potrivit prevederilor din caietul de sarcini.

6.4.14. Să realizeze investițiile necesare valorificării potențialului bunului închiriat, în conformitate cu prevederile contractuale.

6.4.15. Se interzice subînchirierea precum și cesiunea prezentului contract de închiriere fără acordul proprietarului. Încheierea de contracte de colaborare, asociere, etc. cu agenți economici, instituții și persoane fizice sau subînchirierea unei cote parti din spațiu se poate face numai cu acordul locatorului. În măsura în care lucrările de investiție ar necesita atragerea unei surse de finanțare, businessplan-ul poate fi adus drept garanție, dar nu și bunul închiriat.

6.4.16. Să notifice locatorul de îndată ce sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea folosirii imobilului ce face obiectul prezentului contract, în vederea luării măsurilor ce se impun.

VII. GARANȚIA DE BUNA EXECUȚIE

7.1. Locatarul are obligația să prezinte la data încheierii contractului de închiriere dovada constituirii garanției pentru bună execuție a contractului în lei, în cuantum de trei ori valoarea chiriei lunare, valabilă pe toată durata închirierii;

7.2. Garanția de bună execuție se constituie prin depunerea sumei în numerar la casieria Primăriei Comunei Gurahonț sau în contul bancar deschis la Trezorerie Sebiș, în acest sens;

7.3. Locatorul va elibera garanția de participare, numai după ce locatarul a făcut dovada constituirii garanției de bună execuție;

7.4. Garanția de bună execuție se reține:

- în cazul în care locatarul nu achită contravaloarea chiriei, timp de 3 luni;
- în cazul în care locatarul nu achită integral contravaloarea facturilor pentru utilități timp de 3 luni, inclusiv eventualele penalități pentru neplata sau plata cu întârziere a acestora;
- în cazul în care la încetarea contractului, imobilul închiriat este deteriorat din neglijența sau din vina locatarului.

7.5. Locatorul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, oricând pe parcursul îndeplinirii contractului, în limita prejudiciului creat, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție, locatorul are obligația de a notifica acest lucru locatarului, precizând totodată obligațiile care nu au fost respectate;

7.6. Garanția de bună execuție se restituie în termen de cel mult 60 de zile de la încetarea efectelor prezentului contract de închiriere, integral sau diminuată cu valoarea reținerilor efectuate în conformitate cu prevederile prezentului articol.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

8.1. Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

8.1.1. La expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile prezentului contract.

8.1.2. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală de către locator, contractul încetând în termen de 30 zile de la notificarea transmisă locatarului în acest sens de către locator.

8.1.3. La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. Locatarul are obligația de a notifica de îndată locatorul, despre dispariția bunului ori despre imposibilitatea de realizare a activității, declarând renunțarea la închiriere, situație în care locatarul nu poate emite pretenții asupra sumelor achitate ca și chirie sau alte taxe locale, respectiv sume utilizate pentru amenajarea imobilului în vederea realizării investiției la care s-a obligat prin contract.

8.1.4. În cazul în care, în mod nejustificat, pe parcursul derulării contractului, locatarul nu desfășoară activitate efectivă pe parcursul a trei luni consecutive.

8.1.5. În cazul în care interesul național sau local impune răscumpărarea închirierii; aceasta se poate face numai prin hotărâre de consiliu local, în baza unei documentații tehnico-economice, în cuprinsul căreia se va stabili prețul răscumpărării; în această situație de încetare a închirierii, nu se percepe daune.

8.1.7. La expirarea termenului pentru care a fost încheiat. Contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit prin act adițional, pe baza aprobării Consiliului local, numai prin acordul de voință al celor două părți, cu cel puțin 1 (una) lună anterior încetării contractului.

8.2. Încetarea contractului nu are nici un efect asupra obligațiilor scadente la data încetării acestuia.

8.2.1. La încetarea contractului, locatarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, spațiul închiriat, ce revine de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini locatorului.

Bunurile proprii: mobilier, aparatură, alte bunuri mobile, la încetarea închirierii, rămân în proprietatea locatarului, cu excepția îmbunătăților aduse la rețeaua de utilități publice ale spațiului.

Dotările tehnico-utilitare (racordurile la utilități) vor reveni locatorului, la încetarea contractului.

8.3. Clauză de reziliere de drept înainte de expirarea termenului de închiriere

8.3.1 În cazul în care se aprobă de către Consiliul local lucrări de modernizare sau dezvoltare a zonei din domeniul public al comunei unde este spațiul închiriat, contractul încetează de drept la o dată notificată de Consiliul local cu cel puțin 15 zile înainte și cu obligația chiriașului de a-și ridica bunurile la termenul stabilit de Primărie.

IX FORȚA MAJORĂ

9.1 Forța majoră, exonerează de răspundere partea care o invocă, în condițiile legii.

9.2.Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 48 ore, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui. Ulterior acestui moment, părțile sau un reprezentant al acestora vor confirma printr-un înscris realitatea și exactitatea cauzei de forță majoră.

9.3.Dacă în termen de 30 (treizeci) zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

X.SUBINCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

10.1.Se interzice subînchirierea precum și cesiunea prezentului contract de închiriere fără acordul proprietarului. Încheierea de contracte de colaborare, asociere, etc. cu agenți economici, instituții și persoane fizice sau subînchirierea unei cote părți din spațiu se poate face numai cu acordul locatorului.

XI. CLAUZE CONTRACTUALE PRIVIND RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU

11.1.Pe durata închirierii, locatarul este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului, conform O.U.G. nr.195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

11.2.În perioada derulării contractului de închiriere vor fi respectate cu strictețe toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare. În acest sens, nu vor fi incinerate sau aruncate pe terenul aferent imobilului în care își desfășoară activitatea, niciun tip de deșeuri. Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de închiriere, cad în sarcina locatarului (chiriașului), motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte. Nerespectarea acestora, atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

11.3.Nerespectarea obligațiilor privind protecția mediului poate să atragă rezilierea contractului de închiriere, fără nici o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în baza unei notificări transmise de către locatar. În acest sens, încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, locatarul având obligația să restituie imobilul în starea în care se află la data restituirii.

XII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

12.1.Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere, atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

12.2.Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri proporțional cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

XIII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI

13.1.Orice notificare adresată de una din părți celeilalte, este valabil îndeplinită, dacă va fi transmisă doar în scris, la adresa prevăzută la Art. 1, în prezentul contract, în termen de 10 zile calendaristice de la apariția unui eveniment de natură a produce modificări în executarea clauzelor contractului.

13.2.În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe aceasta confirmare.

13.3. Dacă notificarea se trimite prin fax sau mijloace electronice de comunicare, se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

XIV. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Soluționarea litigiilor apărute în legătură 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.

XV. CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECTIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

15.1. Colectarea, prelucrarea și stocarea/arhivarea datelor cu caracter personal se vor realiza în conformitate cu prevederile Regulamentului nr.679/2016, precum și cu respectarea legislației naționale în materie, în scopul realizării obiectivului contractului, îndeplinirii obiectivelor acestuia, precum și în scop statistic.

15.2. Datele cu caracter personal, așa cum sunt clasificate în Regulamentului (UE) 679/2016, vor fi prelucrate în acord cu legislația menționată pe toată perioada contractuală.

15.3. Părțile contractante vor lua măsuri tehnice și organizatorice adecvate, potrivit propriilor atribuții și competențe instituționale, în vederea asigurării unui nivel corespunzător de securitate a datelor cu caracter personal, fie că este vorba despre prelucrare, reprelucrare sau transfer către terți ori publicare pe surse publice interne sau externe.

15.4. Părțile contractante vor asigura potrivit propriilor atribuții și competențe instituționale toate condițiile tehnice și organizatorice pentru păstrarea confidențialității, integrității și disponibilității datelor cu caracter personal.

15.5. Părțile contractante se vor informa și notifica reciproc cu privire la orice încălcare a securității prelucrării datelor cu caracter personal din prezentul contract, în vederea adoptării de urgență a măsurilor tehnice și organizatorice ce se impun și în vederea notificării Autorității Naționale de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal (ANSPDCP), conform obligațiilor ce decurg din prevederile Regulamentului (UE) 679/2016.

15.6. Părțile contractante, prin reprezentanții desemnați să prelucreze datele cu caracter personal din actualul contract și actele adiționale, în îndeplinirea scopului principal sau secundar al prezentului contract sau al actelor adiționale, vor întocmi evidențele activităților de prelucrare conform art.30 din Regulamentul (UE) 679/2016, precum și a consimțământului persoanelor vizate făcând dovada acestora în scris și format electronic ori de câte ori vor fi solicitate de către ANSPDCP.

XVI. CLAUZE FINALE

16.1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante, aprobat prin hotărâre de consiliu local.

16.2. Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voia părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

16.3. Prevederile prezentului contract se completează cu dispozițiile legale incidente (codul administrativ, codul civil).

16.4. Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în 3 (trei) exemplare originale, două pentru locator și unul pentru locatar.

<i>LOCATOR,</i>	<i>LOCATAR,</i>
PRIMAR	
VIZAT C.F.P.	
SECRETAR GENERAL COMUNĂ	
Responsabili cu gestionarea patrimoniului 1.ŞEF SERVICIU ADMINISTRATIV 2.CONSILIER ACHIZIȚII	