

C O N T R A C T D E Î N C H I R I E R E
NR. _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. **COMUNA SADU**, prin primar, Ivan Valentin Dumitru Ioan, cu sediul în comuna Sadu, str. Inocențiu Micu Klein, nr. 36, județul Sibiu, telefon 0269/568119, fax 0269/568472, cod fiscal 4241222, CONT nr. RO85TREZ57621A300530XXXX deschis la Trezoreria Sibiu, în calitate de **proprietar (LOCATOR)**
2. _____, cu sediul în _____, strada _____, nr. _____, județul Sibiu, înregistrată la Registrul Comerțului Sibiu sub nr. _____, cod unic de înregistrare _____, prin reprezentant legal _____, în calitate de **chiriaș (LOCATAR)**

În baza procesului-verbal de licitație publică deschisă nr. _____ organizată în data de _____, a procesului verbal nr. _____ și caietului de sarcini anexa nr. 1 la HCL Sadu nr. ____/ 2024, s-a convenit încheierea contractului de închiriere cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul contractului îl constituie închirierea spațiului în suprafață de 136 mp cu destinația de "brutărie", aflat la parterul imobilului identificat în CF nr. 101176, nr. Cad 101176-C1, situat în comuna Sadu, str.Fabricii, nr. 7, județul Sibiu, aparținând domeniului public al unității administrativ-teritoriale Sadu.

1. DURATA

1. Durata închirierii este de **15 ani**, cu începere de la data de _____ până la data de _____.
2. Prezentul contract poate fi prelungit, cu acordul părților, prin act adițional (perioada de prelungire nu poate fi mai mare de jumătate din perioada de atribuire adjudecată) dacă sunt întrunite, cumulativ, următoarele condiții:
 - chiriașul a achitat chiria la termenele convenite, fără a avea măcar o singură întârziere;
 - chiriașul a respectat, fără excepții, toate celelalte clauze contractuale;
 - chiriașul nu este înregistrat cu debite la bugetul de stat, bugetul local, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetele fondurilor speciale etc.;
 - chiriașul nu a fost sancționat vreodată prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitatea;
 - chiriașul nu se află în procedura de dizolvare ori lichidare, după caz;
 - chiriașul nu se află în procedura insolvenței;
 - chiriașul prezintă dovada solvabilității.
3. Proprietarul își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul de închiriere, cu obligativitatea notificării chiriașului cu 30 zile înainte, în cazul apariției unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public.

III. PREȚUL ÎNCHIRIERII. MODALITĂȚI DE PLATĂ

1. Chiria pentru folosirea spațiului închiriat este de _____/ **lună**.
2. Utilitățile (energie electrică, apă, canal, gaz metan) vor fi plătite de locatar. În acest sens, compartimentul financiar-contabil din cadrul Primăriei Comunei Sadu, pe baza citirii contoarelor de utilități, va factura către chiriaș contravaloarea utilităților sus-menționate, acesta din urmă având obligația de a onora facturile în termen de 15 zile de la data facturării.
3. Plata chiriei se va face lunar până la data de 25 ale lunii pentru luna în curs, fără a mai fi necesar emiterea facturii, în baza deciziei de impunere anuală.
4. Chiria lunară se achită în lei, în contul proprietarului nr. RO85TREZ57621A300530XXXX deschis la Trezoreria Sibiu sau la casieria Primăriei Comunei Sadu.

5. Neplata chiriei în termen autorizează pe locator să perceapă penalități de întârziere de 0,1% pe zi, calculată la valoarea chiriei.
6. Chiriașul rămâne răspunzător de plata chiriei dacă abandonează bunul închiriat fără consimțământul locatorului.
7. Chiria va fi indexată anual cu rata inflației.

IV. OBLIGATIILE PĂRȚILOR:

1. Proprietarul (locatorul) se obligă:
 - a) să predea obiectul închirierii: spațiului situat în comuna Sadu, str. Fabricii, nr.7, județul Sibiu, identificat în CF nr. 101176, în suprafață de 136 mp pe bază de proces verbal de predare-primire.
 - b) să asigure folosința obiectului închirierii pe toată durata contractului, să garanteze chiriașul contra pierderii totale sau parțiale și contra tulburării folosinței bunului închiriat;
 - c) să procedeze la citirea lunară a contoarelor de utilități și de a factura contravaloarea lor.
 - d) proprietarul își rezervă dreptul de deconta cheltuielile privind doar amenajarea interioară a spațiului, fără terasă și dotări (mobilier, echipamente electronice, etc.), în limita și în condițiile stabilite printr-un proces verbal încheiat ulterior, la solicitarea chiriașului și în baza unor documente justificative.
2. Chiriasul (locatarul) se obligă:
 - a) să desfășoare activitatea de brutărie;
 - b) **să constituie garanția de bună utilizare** contractuală în termen de 5 zile de la semnarea contractului de închiriere. Valoarea garanției de bună utilizare reprezintă contravaloarea chiriei pentru 2 (două) luni;
 - c) să asigure paza/ monitorizarea video a localului, respectarea normelor de conviețuire socială și buna desfășurare a activității în incinta spațiului închiriat și în afara acestuia, conform prevederilor legale;
 - d) să asigure curățenia în localul închiriat, precum și în grupurile sociale existente, să fie dotate corespunzător, mereu curățate și dezinfectate și să întrețină permanent spațiul în condiții bune și de calitate;
 - e) să achite chiria și contravaloarea utilităților la termene stabilite, dar fără a depăși termenul de 60 de zile de la data scadenței, precum și taxele și impozitele prevăzute de codul fiscal și alte acte normative în vigoare, la bugetul local al comunei Sadu;
 - f) să respecte toate reglementările în vigoare cu privire la comercializarea produselor, securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului;
 - g) să respecte programul de funcționare;
 - h) să ia măsurile corespunzătoare în vederea prevenirii riscurilor profesionale, asigurării sănătății și securității în muncă a personalului propriu, informării și instruirii acestuia în domeniul securității și sănătății în muncă, eliminării factorilor de risc și de accidentare, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare;
 - i) să răspundă de încălcarea dispozițiilor legale referitoare la comercializarea produselor, la securitatea și sănătatea în muncă și apărarea împotriva incendiilor, pentru activitățile desfășurate de personalul propriu.
 - j) să utilizeze, în vederea desfășurării activității în spațiul închiriat, personal care se află în raporturi de muncă stabilite cu el potrivit legii;
 - k) să solicite în scris, acordul proprietarului cu privire la orice amenajare interioară sau exterioară a spațiului;
 - l) să îmbunătățească starea fizică actuală a spațiului închiriat și îi este interzis să realizeze modificări structurale ale acestuia, în caz contrar urmând să suporte toate cheltuielile necesare pentru aducerea lui la starea inițială în termen de cel mult 30 de zile de la data constatării unor astfel de situații;
 - m) să obțină toate avizele necesare pentru desfășurarea activității;
 - n) să încheie un contract de asigurare cu o societate specializată pentru spațiul închiriat, orice risc privind deteriorarea acestui spațiu sau a întregului imobil urmând a fi suportat de către chiriaș.;
 - o) să nu subînchirieze spațiul, total sau parțial sau să cesioneze dreptul de locațiune;

V. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR CONTRACTANTE:

1. Dacă chiriașul nu își îndeplinește obligațiile pe care le-a asumat în contract, va achita proprietarului daune corespunzătoare prejudiciului produs.

2. În situația în care, chiriașul nu își îndeplinește oricare dintre obligațiile contractuale, proprietarul își rezervă dreptul de a rezilia contractul direct, fără procedură prealabilă, fără intervenția instanței de judecată, în baza unui preaviz de 30 de zile transmis către chiriaș.

VI. ALTE CLAUZE

1. Închirierea poate înceta înainte de expirarea duratei stabilite prin contract, în următoarele situații:
 - prin acordul scris al părților;
 - în cazul în care se constată că chiriașul nu și-a îndeplinit obligațiile de amenajarea a spațiului în mod corespunzător activității care urmează să o desfășoare;
 - în cazul schimbării destinației pentru care s-a închiriat spațiul;
 - în orice situație în care se constată faptul că, chiriașul nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale și cele prevăzute în caietul de sarcini.
2. Închirierea încetează de drept la expirarea duratei stipulată în prezentul contract.
3. La încetarea contractului de închiriere, chiriașul trebuie să predea spațiul închiriat la starea aflată la momentul predării.
4. În situația în care pentru nevoi de interes obștească spațiul închiriat va fi destinat altor scopuri, contractul poate fi reziliat în mod unilateral de către proprietar, după înștiințarea chiriașului cu 30 de zile înainte.

VII. FORȚA MAJORĂ

1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.
2. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.
3. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.
4. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.
5. Dacă forța majoră acționează sau se estimează ca va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

VIII. LITIGII

1. Eventualele litigii care s-ar putea ivi în legătură cu acest contract, vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă părțile nu cad de acord, vor fi soluționate de instanțele de judecată competente.
2. Prezentul contract s-a redactat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă, astăzi,

PROPRIETAR

COMUNA SADU

Primar,
Ivan Valentin Dumitru Ioan

Administrator public,

Rotărescu Ioan-Marius

Secretar

Săvoiu Delia-Paraschiva

Vizat CFP

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ionuț VEȘTEMEAN

CHIRIAȘ,

Rep. legal

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:

SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI SADU,

Delia-Paraschiva SAVOIU