

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ din _____

1. Părți contractante

1.1. ORAȘUL AVRIG, cu sediul în Avrig, str. Gh. Lazăr, nr. 10, județul Sibiu, telefon: 0269/524 101, fax: 0269/ 524 101, e-mail: office@primaria-avrig.ro, CIF 4241087, având cont nr. RO98TREZ58121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Avrig, reprezentat legal prin dl Adrian-Dumitru DAVID – primar, în calitate de locator, pe de o parte,

și

1.2. _____, cu domiciliul în _____, str. _____, nr. _____, județul _____, telefon: _____, e-mail: _____, în calitate de locator, pe de altă parte,

au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze contractuale:

2. Definiții

2.1. În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- (a) Contract** – reprezintă prezentul contract și toate Anexele sale;
- (b) Locator și locatar** - părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;
- (c) Prețul contractului** - prețul plătitibil locatorului de către locatar, în baza contractului, pentru îndeplinirea integrală și corespunzătoare a tuturor obligațiilor asumate prin contract;
- (e) Forța majoră** - un eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, care nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului;
- (f) Zi** - zi calendaristică; **an** - 365 de zile.

3. Interpretare

3.1. 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.

3.2. Termenul “zi” sau “zile” sau orice referire la zile, reprezintă zile calendaristice, dacă nu se specifică în mod diferit.

3.3. Toată legislația incidentă în cuprinsul contractului se va lua în calcul cu actualizări, modificări și completări, inclusiv înlocuiri, după caz.

4. Obiectul contractului

4.1. Obiectul contractului este închirierea spațiului _____, situat în _____, proprietate publică a orașului Avrig.

4.2. Locatorul închiriază spațiul în vederea desfășurării de activități _____.

4.3. Spațiul ce face obiectul prezentului contract va fi dat în folosința locatarului pe baza unui proces-verbal de predare-primire în care se va consemna descrierea imobilului și starea acestuia.

4.4. Procesul-verbal de predare-primire va constitui anexă la contract și se va încheia la data predării spațiului.

5. Nivelul chiriei, modalități și termene de plată

5.1. (1) Prețul chiriei pentru folosirea spațiului care face obiectul prezentului contract, este de _____ lei/lună/an.

(2) Prețul chiriei va fi actualizat, în fiecare an, prin aplicarea ratei inflației, comunicată de Institutul Național de Statistică la sfârșitul anului precedent pentru anul în curs.

5.2. Plata se face lunar, începând cu data semnării Procesului-verbal de predare-primire și până la predarea către locator a spațiului închiriat, la încetarea contractului consemnată prin proces-verbal. Plata se va efectua în contul de virament RO98TREZ58121A300530XXXX deschis la Trezoreria Avrig sau la casieria Primăriei orașului Avrig.

5.4. Locatarul va plăti taxa (impozitul) pentru spațiul închiriat, datorată către bugetul local în conformitate cu prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, actualizată, cu modificări și completări ulterioare, precum și cu HCL Avrig privind stabilirea taxelor și impozitelor locale pentru anul în curs, la termenele convenite în prezentul contract.

5.5. Neplata chiriei și a taxei (impozitului) pentru spațiul închiriat, la termenele stabilite, atrage penalități de 0.02%/zi din suma datorată.

5.6. Depășirea cu mai mult de 30 zile a termenelor de plată menționate în prezentul contract duce la reținerea contravalorii sumelor restante din garanția depusă de locatar la încheierea contractului. În acest caz, locatarul, este obligat să reîntrească garanția în termen de 30 de zile.

5.7. Depășirea cu mai mult de 90 zile a termenelor de plată menționate în prezentul contract duce la rezilierea contractului, fără punere în întârziere.

6. Termenul contractului

6.1. Prezentul contract se încheie pentru o durată de 3 ani și produce efecte de la data semnării procesului-verbal de predare-primire de către reprezentanții ambelor părți.

6.2. Prezentul contract poate fi prelungit, prin act adițional, pentru o perioadă egală cu cea inițială.

7. Drepturile și obligațiile părților

7.1. Drepturile și obligațiile locatorului

7.1.1. Locatorul se obligă să pună la dispoziția locatarului, spațiul închiriat pe bază de proces-verbal, în termen de 30 zile de la constituirea garanției.

7.1.2. Locatorul se obligă să asigure locatarului folosința liniștită și netulburată a terenului și să îl asigure pe acesta împotriva viciilor și evicțiunilor.

7.1.3. Locatorul se obligă să nu întreprindă acte care ar putea restrânge folosința spațiului concesionat.

7.1.4. Locatorul are dreptul să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract.

7.1.5. Locatorul are dreptul să actualizeze prețul chiriei, anual, prin indexarea cu rata inflației, stabilită la sfârșitul anului precedent, pentru anul în curs.

7.1.6. Locatorul are dreptul să beneficieze de garanția constituită pentru închirierea spațiului ce face obiectul prezentului contract.

7.1.7. Locatorul are dreptul să controleze oricând, fără a stânjeni folosința spațiului de către locatar, modul în care locatarul exploatează spațiul închiriat care trebuie să fie în conformitate cu prevederile prezentului contract, având dreptul să constate starea integrității acestuia și destinația în care este folosit.

7.1.8. Locatorul are dreptul să primească spațiul închiriat, la încetarea contractului, pe bază de proces-verbal, în starea tehnică și funcțională avută la data predării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale.

7.2. Drepturile și obligațiile locatarului

7.2.1. Locatarul are dreptul să primească spațiul primit în chirie pe bază de proces-verbal în condițiile prezentului contract.

7.2.2. Locatarul are dreptul să folosească spațiul închiriat liniștit și netulburat.

7.2.3. Locatarul se obligă să întrebuințeze spațiul, pe care l-a primit în chirie, în termenii și condițiile prezentului contract.

7.2.4. Locatarul se obligă să mențină spațiul închiriat în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale și să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite.

7.2.5. Locatarul se obligă să suporte cheltuielile și să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente, reparațiile normale ce îi incumbă necesare pentru menținerea spațiului închiriat în starea în care l-a primit în momentul semnării procesului-verbal de predare-primire, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea.

7.2.6. Locatarul se obligă să plătească chiria și taxa (impozitul) pentru spațiul închiriat la termenele și în condițiile stabilite prin prezentul contract.

7.2.7. Locatarul se obligă să plătească, la termenul scadent, factura aferentă consumului de apă, canal, curent.

7.2.8. Locatarul se obligă să ceară acordul locatorului pentru efectuarea eventualelor investiții pe spațiul ca face obiectul prezentului contract.

7.2.9. Locatarul se obligă să comunice locatorului și să-i solicite acestuia să intervină în cazul în care este tulburat de terți în exploatarea spațiului închiriat.

7.2.10. Locatarul se obligă ca la încetarea, din orice cauză a contractului, să restituie spațiul închiriat, în starea tehnică avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale.

7.2.11. Locatarul se obligă să nu exploateze spațiul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

8. Garanții

8.1. Locatarul garantează că el este proprietarul legal al spațiului și că are dreptul să îl închirieze.

8.2. Locatarul va răspunde material și penal pentru daunele produse spațiului închiriat pe parcursul închirierii.

8.3. Contractul de închiriere se semnează după constituirea garanției.

8.4. Garanția este obligatorie și se constituie la casieria Primăriei orașului Avrig. Valoarea garanției este stabilită, potrivit art. 334 alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizat, cu modificări ulterioare, la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii.

8.5. Garanția va fi restituită la încetarea contractului, dacă starea spațiului predat corespunde cu starea inițială a acestuia la momentul predării, mai puțin uzura normală datorată folosinței.

8.6. La încetarea contractului, dacă se constată că s-au produs pagube, atunci se va menționa în procesul-verbal de predare-primire și se va reține din garanție contravaloarea pagubelor produse. În cazul în care pagubele produse sunt mari și garanția reținută nu acoperă contravaloarea acestora, atunci chiriașul va fi obligat la plata prejudiciilor în termen de 5 zile, altfel se va sesiza instanța de judecată competentă, din circumscripția teritorială a imobilului închiriat, pentru recuperarea prejudiciului.

9. Încetarea contractului

9.1. Prezentul contract poate înceta în următoarele situații:

- a)** la data împlinirii termenului, dacă părțile nu au convenit la prelungirea contractului, de comun acord, prin act adițional;
- b)** în caz de forță majoră, care pune în imposibilitate părțile să-și execute obligațiile asumate;
- c)** prin denunțarea unilaterală de către oricare dintre părți, la orice moment, prin notificare scrisă cu cel puțin 30 de zile anterior datei dorite pentru încetare;

9.2. Rezilierea de plin drept a contractului, fără îndeplinirea vreunei formalități prealabile și fără a mai fi necesară intervenția unei instanțe judecătorești, în cazul în care una dintre părți:

- a)** nu își execută una din obligațiile asumate prin prezentul contract;
- b)** cesionează drepturile și obligațiile sale, prevăzute de prezentul contract, fără acordul scris al celeilalte părți, unei terțe persoane.

9.3. Neplata chiriei și a taxei pe teren (impozitului) pe o perioadă de mai mult de 60 zile atrage rezilierea de drept a contractului. În acest caz concesionarul datorează penalități și/sau daune interese proprietarului potrivit art. 5.5 din prezentul contract.

9.4. Încetarea contractului nu are nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

10. Notificări

10.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare, adresată de una dintre acestea celeilalte, este valabil îndeplinită dacă se va face în scris și va fi transmisă la adresele părților menționate în preambul prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Notificările verbale nu se iau în considerare.

10.2. Notificarea se consideră efectivă de la data primirii confirmării de primire de către expeditor.

10.3. Locatarul este obligat să anunțe în scris locatorului orice schimbare a adresei sau a oricărei alte date de identificare, cu cel puțin 5 zile înainte de a se produce.

11. Forța majoră

11.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde pentru neexecutarea la termen sau/și 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.

11.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 3 zile, de la producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

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

12. Confidențialitatea

12.1. Prezentul contract este strict confidențial. Nici una dintre părți nu va dezvălui unui terț, fără acordul scris al celeilalte părți, clauzele prezentului contract precum și completările ulterioare aduse de părți acestuia.

13. Limba care guvernează contractul

13.1. Limba care guvernează contractul este limba română. În cazul în care una dintre părți este cetățean străin care nu cunoaște limba română, aceasta va suporta costurile pentru traducerea legalizată a prezentului contract, în condițiile legii.

14. Răspunderea contractuală și soluționarea litigiilor

14.1. Prezentul contract are putere de lege pentru părțile contractante, potrivit Codului Civil actualizat.

14.2. Orice conflict în legătură cu sau decurgând din prezentul contract se va soluționa pe cale amiabilă. În urma soluționării acestora, actul încheiat și semnat de reprezentanții legali ai părților, face parte integrantă din contract, fiind asimilat actului adițional.

14.3. Dacă, în termen de 15 zile de la începerea acestor tratative, părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, aceasta se va soluționa de către instanțele judecătorești competente din circumscripția cărora este situat imobilul ce face obiectul prezentului contract.

15. Clauze finale

15.1. Proprietarul declară pe propria răspundere, cunoscând sancțiunile legii pentru fals în declarații, că imobilul ce face obiectul prezentului contract este proprietatea sa, nu este afectat de nicio sarcină în favoarea vreunui terț și nu face obiectul niciunei urmăriri sau executări legale.

15.2. Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil, precum și cu toate reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi, __/__/__, în 3 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă și unul pentru Serviciul Taxe și Impozite Locale.

LOCATOR

LOCATAR