

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr.

I. Părțile contractante

COMUNA CRASNA cu sediul în com. Crasna, sat. CRASNA, județul SĂLAJ, cod poștal 457085, tel/fax 0260-636066 cod fiscal 4495115 având contul RO20TREZ5615006XXX003522 deschis la Trezoreria municipiului Zalau, reprezentată legal de către d-l. **Kovacs Istvan** având funcția de primar, în calitate de **locator**,

și

_____, cu sediul în localitatea _____, județul/sectorul _____, str. _____ nr. _____, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. _____ din _____, cont nr. _____, deschis

la _____, cod fiscal _____, reprezentată prin _____, având funcția de _____, în calitate de **chiriaș**,

în temeiul O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, și al Hotărârii Consiliului Local Crasna nr. / privind închirierea, prin licitație publică, a imobilului situat în extravilanul localității Crasna, județul Sălaj, format din Clădire administrativă, platformă betonată și hală de sortare și a procesului verbal de adjudecare nr., au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

II. Obiectul contractului de închiriere

Art. 1 (1) Obiectul contractului de închiriere este exploatarea imobilului situat în extravilanul localității Crasna, județul Sălaj, înscrisă în CF nr.56221 Crasna nr. cadastral 56221 formată din teren în suprafață de 4942 mp categoria de folosință curți construcții și construcții (clădire administrativă având Sc 77 mp, hala de producție având Sc 514 mp și casa pompă cu Sc 11 mp), în vederea exercitării activității de confecții metalice.

(2) În derularea contractului de închiriere, chiriașul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunul de retur – bunul închiriat prin licitație publică, situat în extravilanul localității Crasna, județul Sălaj, înscrisă în CF nr.56221 Crasna nr. cadastral 56221 formată din teren în suprafață de 4942 mp categoria de folosință curți construcții și construcții (clădire administrativă având Sc 77 mp, hala de producție având Sc 514 mp și casa pompă cu Sc 11 mp)

b) bunurile proprii - bunurile proprietatea chiriașului și care au fost folosite de către acesta pe durata închirierii.

III. Termenul

Art. 2 (1) Durata închirierii este de 10 ani, începând de la data de

(2) Prezentul contract se poate prelungi pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin acordul scris al ambelor părți.

IV. Chiria

Art. 3 (1) Chiria este de lei/lună.

(2) Chiria se va indexa anual cu rata inflației.

V. Plata chiriei

Art. 4 (1) Plata chiriei se face lunar, până la data de 25 a lunii pentru luna în curs, direct la casieria Primăriei comunei Crasna sau în contul locatorului nr., deschis la Trezoreria Zalău.

(2) Neplata chiriei sau executarea plății cu o întârziere mai mare de 3 luni (90 zile) conduce la desființarea prezentului contract de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului pact comisoriu expres, termenul curge de la data prevăzută la art. 4 alin. (1).

(3) Pentru plata cu întârziere a chiriei, locatorul va percepe de la chiriaș dobânzi și penalități în conformitate cu dispozițiile legale.

VI . Drepturile părților

Drepturile chiriașului

Art. 5 (1) Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului de închiriere.

(2) Chiriașul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

Drepturile locatorului

Art. 6 (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. Verificarea se va efectua numai în prezența chiriașului..

(2) Locatorul are dreptul să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

(3) Locatorul are dreptul să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art. 334 alin. (5) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ; în caz contrar, sunt obligați să restituie garanția la încetarea contractului;

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

VII. Obligațiile părților

Obligațiile chiriașului

Art. 7 (1) Să nu aducă atingere dreptului de proprietate privată prin faptele și actele juridice săvârșite.

(2) Să întrebuințeze, 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, să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență bunul închiriat, sub sancțiunea încetării de drept a contractului, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate - *pact comisoriu de gradul IV*).

(3) În termen de (cel mult) 90 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă în cuantum de _____, reprezentând nivelul a două chirii.

(4) Să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului imobil închiriat.

(5) Să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, igienizare și reparații ale imobilului, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în stare bună.

(6) Să plătească chiria la termenul stipulat în contract.

(7) Să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități care au loc în cadrul imobilului.

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

(9) Să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia.

(10) Să nu aducă modificări bunului imobil închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv obținerea autorizației de construire.

(11) Chiriașului îi este interzis să subînchirieze în tot sau în parte bunul imobil închiriat sau să cesioneze contractul de închiriere unui terț, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului, fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(12) Chiriașul se obligă să respecte, și va fi direct răspunzător pe toată durata contractului de închiriere, de aplicarea normelor legale privind protecția mediului, protecția și paza împotriva incendiilor, a normelor legale privind protecția muncii, precum și orice alte obligații legale ce rezultă din activitatea pe care o desfășoară.

(13) Chiriașul se obligă să utilizeze imobilul numai pentru activitatea destinată.

(14) Chiriașul are obligația obținerii tuturor avizelor și autorizațiilor de funcționare.

(15) Chiriașul trebuie să restituie bunul imobil la expirarea/încetarea contractului, pe bază de proces verbal, în starea tehnică și funcțională în care l-a primit, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;

(16) Alte clauze:

- 1) Căile de acces, de utilitate privată, se vor amenaja și întreține de către chiriaș;
- 2) Toate utilitățile – energie, apă, canalizare, etc. - se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului;
- 3) Chiriașul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului, protecția civilă și PSI pe toată durata derulării contractului;
- 4) Prin activitatea desfășurată nu se va polua solul cu diverși agenți dăunători, nu vor fi infestate apele pluviale sau subterane. În acest scop chiriașul va avea în dotarea activității desfășurate toate capacitățile necesare evitării unor astfel de situații;
- 5) Chiriașul are obligația de a încheia contracte cu agenții economici autorizați pentru reciclarea materialelor, precum și cu agenții economici autorizați cu distrugerea celor care nu pot fi reciclate, conform legislației în vigoare.
- 6) Chiriașul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la protecția împotriva incendiilor, situații de urgență dezastră și protecția mediului.

Obligațiile locatorului

Art. 8 (1) Locatorul este obligat să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției;

(2) Locatorul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

(3) Locatorul este obligat să notifice chiriașului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriașului.

(4) Locatorul va sprijini chiriașul pentru obținerea accesului la utilități în limita competențelor și a autorității sale. Pentru furnizarea propriu-zisă a acestor utilități, chiriașul va încheia contracte de servicii cu regiile și societățile respective, în condițiile legii.

VIII . Încetarea contractului de închiriere

Art. 9 (1) Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații :

- a) prin acordul ambelor părți;
- b) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;
- e) prin denunțarea unilaterală a contractului din partea chiriașului cu un preaviz de 30 zile calendaristice;
- f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a exploata imobilul (imposibilitate dovedită cu acte de chiriaș și acceptată de locator), în acest caz chiriașul va notifica locatorul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată și în cazul când locatorul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării firmei;
- g) în cazul în care s-a depășit termenul de plată a chiriei și/sau a contravalorii utilităților, după caz, cu 90 de zile de la data scadenței sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de chiriaș, prezentul

contract se consideră desființat de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului pact comisoriu expres;

- h) în cazul în care chiriașul, după expirarea termenului de 1 an de la data semnării prezentului contract, nu desfășoară activitatea pentru care s-a făcut închirierea, prezentul contract se consideră desființat de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului *pact comisoriu de gradul IV*.
- i) **Nedepunerea în termen de (cel mult) 90 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, de către chiriaș, cu titlu de garanție, a sumei de _____, reprezentând nivelul a două chirii, atrage desființarea prezentului contract de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată**
- j) din orice alte cauze prevăzute de lege.

(2) La încetarea din orice cauză, a contractului de închiriere bunurile ce au fost utilizate de chiriaș în derularea închirierii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunul de retur - revine locatorului;
b) bunuri proprii - revin chiriașului.

IX. Responsabilități de mediu

ART. 10 (1) Chiriașul își asumă întreaga responsabilitate de mediu în realizarea proiectului.

(2) Obligațiile de mediu trec în sarcina chiriașului începând cu data semnării contractului de închiriere.

Toate cheltuielile legate de realizarea obligațiilor de mediu se vor efectua de către chiriaș.

X . Răspunderea contractuală

Art. 11 Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

XI . Litigii

Art. 12. - (1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

(2) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere sunt de competența instanței judecătorești de la domiciliul locatorului.

XII. Alte clauze

Art. 13. (1) Chiria stabilită la art. 3 va fi renegociată după o perioadă de 5 ani de la data încheierii prezentului contract de închiriere.

(2) În cazul în care s-a depășit termenul de plată a chiriei și/sau a contravalorii utilităților cu 90 de zile de la data scadenței sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de chiriaș, prezentul contract se consideră desființat de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului *pact comisoriu expres*;

XIII . Definiții

Art. 14 (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

**LOCATOR ,
CONSILIUL LOCAL Crasna
reprezentat prin Primar**

CHIRIAȘ ,