

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE **nr. din data de**

Având în vedere H.C.L. Fibiș nr. .../23.12.2020 și Hotărârea comisiei de licitație nr..../....., intervine prezentul contract de închiriere:

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1 **COMUNA FIBIȘ PRIN CONSILIUL LOCAL FIBIȘ** cu sediul în comuna FIBIȘ, nr. 94 A, județul Timiș, Cod Fiscal nr. 16587476, reprezentată legal de d-nul **CARCEA GHEORGHE DOREL**, având funcția de primar în calitate de proprietar (**LOCATOR**), pe de o parte și

1.2 **SC** **SRL/PFA**, cu sediul în, nr., județul..., înreg.la Registrul Comerțului J, reprezentată legal de având CNP, CI seria nr. , eliberată de, la data de , având calitate de chiriaș (**LOCATAR**), pe de altă parte, au convenit să încheie prezentul contract de locațiune cu respectarea următoarelor clauze :

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 Obiectul contractului constă în închirierea unui spațiu în suprafață utilă totală de 104,6 mp.

Spațiul cu altă destinație decât locuință, a fost închiriat pentru producție de alimentație publică (fast food).

2.2 Proprietarul declară că imobilul ce face obiectul prezentului contract se află în proprietatea sa exclusivă, fiind dobândit prin lege, dreptul de proprietate fiind înscris în CF nr. 400322 Fibiș, nr. cadastral 400322–C1, la parter, având nr. de imobil 37 Fibiș.

2.3 Spațiul închiriat este dat în folosință chiriașului cu destinația de producție de alimentație publică (fast food), proprietarul declarând că este de acord cu aceasta folosință.

2.4 Spațiul închiriat ce face obiectul prezentului contract va fi dat în folosință chiriașului pe baza unui proces verbal de predare-primire în care se va consemna descrierea imobilului starea acestuia, obiectele de inventar predate, suprafața efectivă (după caz).

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

2.6 Nerespectarea obligatiei de la art. 2.3, privitoare la destinația imobilului va duce la rezilierea contractului și totodată la posibilitatea de a cere daune interese, în cazul în care îi este adus un prejudiciu proprietarului.

2.7 În conformitate cu dispozițiile art. 1806 alin. (1)-(2) din Codul civil se specifică interdicția de a încheia o sublocațiune.

3. DURATA CONTRACTULUI

3.1 Imobilul se va închiria pe o perioada de 1 an de zile, începând cu data de ...și până la data de

3.2 Acest contract poate fi prelungit concomitent cu acordul ambelor părți, prin act adițional și condiționat de plata integrală a chiriei până la data semnării actului adițional.

4. VALOAREA CONTRACTULUI ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

4.1 Chiria lunară convenită de părți este de lei/lună la care se adaugă și impozitul pe clădire în cotă parte.

4.2 Chiria lunară se va achita până la data de 10 ale lunii următoare.

4.3 Plata se va face direct la casieria unității, dar nu mai târziu de data de 10 ale lunii următoare.

4.4 Pentru fiecare zi de întârziere a plății chiriei, părțile de comun acord consimt să fie percepută o dobândă penalizatoare de 0,1%.

4.5 Penalitatea stabilită de comun acord se va suporta până la plata integrală a sumei.

4.6 Chiriașul, ca și ofertant declarat câștigător la licitație, prin garanție de participare la licitație, care nu a fost returnată, a rămas în contul proprietarului, din aceasta acoperindu-se restanțele la plata chiriei sau eventuale stricăciuni.

4.7 Din suma ce reprezintă garanție se vor scadea prejudiciile asupra imobilului ori a accesoriilor imobilului, a căror repunere nu a avut loc.

4.8 Plata pentru chirie și pentru utilitățile lunare va fi suportată de către chiriaș, care va avea obligația de a prezenta proprietarului dovada efectuării plății.

4.9 Neefectuarea plății utilităților lunare va avea drept efect rezilierea contractului.

4.10 Chiria se va indexa anual, cu indicii de inflație aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local, conform datelor comunicate de Institutul Național de Statistică.

4.11 Conform dispozițiilor art. 1789 din Cod Civil, neplata chiriei constituie titlu executoriu la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

4.12 În cazul în care chiriașul nu achită chiria, contractul se consideră reziliat de drept, aplicându-se prevederile exprese ale art. 1809 alin. (2)-(3) din Codul civil.

5. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1 Conform dispozițiilor art. 1786 din Codul civil proprietarul este ținut, chiar fără vreo stipulație expresă de următoarele:

- a) să predea bunul împreună cu accesoriile sale chiriașului;
- b) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe tot parcursul contractului;
- c) să asigure chiriașului liniștită și utilă folosință a bunului pe tot timpul contractului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua ori stânjeni o asemenea folosință;
- d) să asigure funcționarea în stare bună a utilităților aferente și să nu întreprindă nici o acțiune de natură a întrerupe furnizarea utilităților (electricitate, gaze, apă, după caz) aferente spațiului închiriat;
- e) să emită la timp facturile sau chitanțele fiscale;
- f) proprietarul se obligă conform dispozițiilor legale ale art. 1788 din Codului civil să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata contractului de închiriere.

5.2 CHIRIAȘUL SE OBLIGĂ LA URMĂTOARELE :

- a) să efectueze plata chiriei în cuantumul și la termenul stabilit în contract;
- b) să folosească bunul luat în chirie cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite în contract;
- c) chiriașul este obligat, sub sancțiunea plății de daune interese și a suportării oricăror alte cheltuieli să notifice de îndată proprietarului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina lui;
- d) reparațiile de uzură locativă cad în sarcina chiriașului. Totodată prejudiciile aduse imobilului și accesoriilor din imobil vor fi suportate de către chiriaș, care se obligă la efectuarea reparațiilor necesare sau înlocuirea bunului prejudiciat;
- e) cheltuielile lunare cauzate de consumul de energie electrică și termică, apă, canal gunoi, telefon, internet, după caz, asigurând totodată respectarea normelor NTS și PSI prevăzute de legea în vigoare și bună întreținere a spațiului în condiții igienico sanitare cad în sarcina chiriașului;
- f) se obligă să asigure identificarea și evaluarea riscurilor de incendiu și măsurile de eliminare a lor, să elaboreze și să afișeze instrucțiunile de apărare împotriva incendiilor, să reglementeze problema fumatului, să nu depoziteze mărfuri și alte materiale pe căile de acces și de evacuare, să nu

depoziteze mărfuri și alte materiale în imediată apropiere a instalațiilor speciale de semnalizare și stingere a incendiilor, să verifice la terminarea programului existența oricărei surse potențiale de autoaprindere;

g) dacă chiriașul modifică bunul sau îi schimbă destinația sau dacă îl întrebuințează astfel încât să îl prejudicieze pe proprietar, acesta din urmă poate cere daune interese și rezilierea contractului î;

h) să permită accesul proprietarului în spațiul închiriat pentru efectuarea unor lucrări de reparații strict necesare spațiului închiriat;

i) să înștiințeze imediat proprietarul despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința;

j) conform art. 1804 din Cod civil, chiriașul este obligat să permită examinarea bunului de către proprietar la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului, precum și de către cei care doresc să îl cumpere, sau care la încetarea contractului, doresc să îl ia în locațiune, fără însă că prin aceasta să se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului. Părțile se pun de acord că o data la luna proprietarul să examineze spațiul dat în folosință;

k) dacă în timpul contractului bunul are nevoie de reparații care nu pot fi amânate până la sfârșitul locațiunii sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus chiriașul va suporta restrângerea necesară a locațiunii cauzată de aceste reparații;

5.3 Toate îmbunătățirile aduse de către chiriaș spațiului luat în folosință, efectuate la încheierea contractului de locațiune, pe durata contractului și până la încetarea acestuia profită proprietarului.

6. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

6.1. Prezentul contract poate înceta în următoarele situații :

a. prin acordul ambelor părți consemnat în scris, prin act adițional;

b. la expirarea termenului, pentru care a fost încheiat cu excepțiile prevăzute de prezentul contract;

c. prin denunțarea unilaterală de către oricare dintre părți, la orice moment, prin notificare scrisă cu cel puțin 60 de zile anterior datei dorite pentru încetare;

d. prin reziliere, pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor de către o parte, rezilierea va opera de drept, printr-o simplă notificare, fără nici un fel de alte formalități sau intervenție a instanței de judecată (pact comisoriu de gradul 3).

7. NOTIFICĂRI

7.1 Orice notificare 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.

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

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

7.4 Chiriașul nu este responsabil dacă din orice motiv proprietarul nu poate primi notificările scrise la adresa specificată mai sus.

8. MODIFICAREA CONTRACTULUI

8.1 Prezentul contract va putea fi modificat numai prin act adițional semnat de ambele părți.

9. FORȚA MAJORĂ

9.1 Părțile contractante sunt exonerate de răspundere în cazul neexecutării, executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor contractuale în caz de forță majoră, pe toată durata existenței acesteia. Prin forță majoră se înțelege un eveniment sau evenimente independente de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului care fac executarea

prezentului contract pentru oricare dintre părțile contractante imposibilă, evenimente precum: război, cutremur, inundații majore, embargo, etc.

9.2 Cazul de forță majoră exonerează părțile de răspundere, în condițiile legii și a notificării în scris, în termen de 5 zile de la apariția sa, către cealaltă parte. Documentele probatorii vor fi prezentate în termen de 15 zile de la data apariției forței majore, certificate de Camera de Comerț și Industrie a României.

9.3 În cazul în care forța majoră durează mai mult de 30 de zile calendaristice, oricare dintre părțile contractante va putea notifica celeilalte părți încetarea de drept a contractului, fără ca aceasta să-i datoreze daune interese.

10. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

10.1 Părțile vor depune toate diligențele pentru rezolvarea oricăror conflicte legate de sau decurgând din prezentul contract pe cale amiabilă.

10.2 Orice conflict în legătură cu sau decurgând din prezentul contract care nu a fost rezolvat pe cale amiabilă, cu excepția prevederilor art. 1789 și 1809 alin. 1)-2) din Codul Civil, se va rezolva de către instanțele judecătorești competente de la sediul chiriașului sau din circumscripția cărora este situat imobilul ce face obiectul prezentului contract de închiriere, după cum stabilesc părților la încheierea prezentului contract.

11. CLAUZE FINALE

11.1 Proprietarul declară pe propria răspundere, cunoscând sancțiunile legii pentru fals în declarații, că toate bunurile ce fac obiectul prezentei închirieri sunt proprietatea sa, nu sunt afectate de nicio sarcină în favoarea vreunui terț și nu fac obiectul niciunei urmăriri sau executări legale.

11.2 Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului civil, precum și cu toate reglementările legale în vigoare referitoare la locațiune.

Prezentul contract de închiriere spațiu a fost încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă și unul pentru a fi înregistrat la autoritățile fiscale competente.

PROPRIETAR

Comuna Fibiș prin Consiliul Local Fibiș

PRIMAR

CARCEA GHEORGHE DOREL

L.S.

CHIRIAȘ

SC SRL/ PFA

ADMINISTRATOR/REPREZENTANT

L.S.

AVIZAT JURIDIC

SECRETAR GENERAL

MICH ADRIANA ISABELA ANCA