

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

I.PĂRȚILE CONTRACTULUI

1 COMUNA FÂNTÂNELE, cu sediul în com. Fântânele nr. 124, jud. Mureș, cod fiscal 4322459, Cont IBAN....., deschis la Trezoreria Sovata, reprezentant legal prin

Ing. Varga Jozsef, primar, în calitate de **PROPRIETAR/LOCATOR**,

Și

2. cu domiciliul/sediul în.....

Județul Mureș având Cod Unic de Înregistrare:, nr. ORC, prin în calitate de **CHIRIAȘ/LOCATAR**,

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local Fântânele nr. respectiv în baza procesului verbal de adjudecare nr., a comisiei de licitație, numită prin Dispoziția Primarului nr. a intervenit prezentul contract:

II.OBIECTUL CONTRACTULUI.DESTINAȚIA PERMISĂ

Art.2.1-Obiectul contractului

(1) Contractul are drept obiect închirierea imobilului farmacie în suprafață totală de 90.83 mp din care 27.50 mp suprafață destinată comerțului, 6.50 mp suprafață pentru laborator și 56,83 mp magazie înscris în C.F nr.50727 comuna Fantanele.

Art.2.2-Destinația bunului

(1)Imobilul va fi folosit de către Chiriaș în mod exclusiv în vederea desfășurării următoarelor activități: farmacie.

III.DOCUMENTELE CONTRACTULUI

Art.3.1.Constituie anexe și fac parte integrantă din prezentul contract următoarele documente:

- Anexa nr.1-Procesul-Verbal de predare-primire a bunului imobil,
- Anexa nr.2-Fișa de calcul a chiriei
- Anexa nr.4-Modul de constituire, utilizare și restituire a garanției

IV.DURATA CONTRACTULUI

Art.4.1-Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 5 ani,intră în vigoare începând cu data semnării contractului,va fi valabil până la data de și va putea fi prelungit numai prin acordul scris al ambelor părți prin act adițional, aprobat de Consiliul Local.

V.DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.5.1Chiriașul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să constituie garanția pentru neplata chiriei echivalentă cu chiria datorată pe o perioadă de 2(două) luni. Câștigătorul licitației,va putea opta pentru returnarea garanției de participare sau transformare a acesteia în garanție pentru neplata chiriei,caz în care va proceda la întregirea acesteia la nivelul sumei licitate.
- b) după semnarea contractului de închiriere,în maximum 30 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, să preia bunul,în starea tehnică în care acesta se găsește, de la administrator,
- c) în termen de 30 de zile de la încheierea contractului, chiriașul este obligat să depună declarația fiscală în vederea stabilirii taxei pe clădire și teren,conform art. 461 și art.466 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal.
- e)să încheie contracte de prestări servicii, în calitate de beneficiar, cu prestatorii de utilități (energie electrică, energie termică, apă caldă, apă rece, salubritate,etc.), potrivit legii și să își îndeplinească obligațiile contractuale față de aceștia. Obligațiile curente și restante ale chiriașului față de prestatorii de utilități rămân în sarcina acestuia pentru perioada în care a utilizat spațiul închiriat.
- f) În cazuri speciale (spațiul închiriat nu este contorizat separat și plata utilităților se va face în sistem paușal) chiriașul va încheia convenții pentru plata contravalorilor consumurilor de utilități în calitate de beneficiar,cu titularul dreptului de administrare. În această situație va depune și o garanție pentru neplata utilităților datorate pe 2(două) luni.
- g) să folosească bunul cu buna credință, ca un bun gospodar,conform destinațiilor și profilelor de activitate existente la data încheierii contractului, ori după caz, solicitare de acesta în scris și acceptate de administrator.
- h) să achite chiria în cuantumurile, prin modalitățile și la termenul stabilit prin prezentul contract.
- i) neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către chiriaș,dau dreptul administratorului,la reținerea contravaloarea acesteia din garanție. Chiriașul este obligat să reîntregească garanția.
- j)să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă,în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului și pentru folosința în scopul pentru care a fost închiriat.
- k) să nu aducă atingerea dreptului de proprietate prin faptele și actele juridice săvârșite.

l) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale,civile,industriale sau produse.

Art.5.2 Administratorul are următoarele drepturi și obligații:

- a) după semnarea contractului,în maxim 30 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, să predea chiriașului,bunul în stare tehnică în care acesta se găsește;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția pentru neplata chiriei și garanția de neplata utilităților, dacă este cazul sau în caz contrar să restituie garanțiile la încetarea contractului;
- d) să confere chiriașului,dreptul de folosință asupra bunului, conform destinației
- e) să asigure chiriașul împotriva oricăror evicțiuni ce s-ar putea produce din partea terților privind proprietatea bunului;
- f) 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 si destinația în care este folosit;
- g) să solicite chiriașului efectuarea lucrărilor de reparații;
- h) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii;
- i) să preia bunul,de la fostul chiriaș la încetarea contractului,în baza unui proces-verbal de predare-primire în starea inițială,cu excepția uzurii normale;

Art.5.3 La obligațiile prevăzute art.5.1 și art.5.2 se adaugă orice alte obligații prevăzute de lege cu aplicabilitate în domeniul spațiilor cu altă destinație;

VI CHIRIA.MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art.6.1-Chiria

- a)Pentru folosința imobilului, chiriașul datorează lunar proprietarului-chirie, respectiv-taxă clădire și teren aferent;
- b)Chiria se slabilește în baza procesului verbal de adjudecare nr. a Comisiei de licitație,numită prin Dispoziția primarului nr.;
- c)Chiria,la data încheierii prezentului contract este de lei/lună;
- d)Chiria se indexează, de drept, anual, cu indicele de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor conform indicelui prețului de consum aferent anului anterior stabilit Institutul Național de Statistică;
- e)Chiria se facturează până cel târziu în data de 10 a fiecărei luni pentru luna pe care urmează să se efectueze plata;
- f) Chiria se achită până cel târziu în data de 25 a fiecărei luni, data la care factura devine scadentă;

- g) În caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale;
- h) În caz de neprimire a facturii, chiriașul îl va sesiza de urgență pe proprietar. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaș de plata chiriei;
- i) Chiriașul datorează proprietarului chirie până la data de întâi a lunii următoare celei în care se predă spațiul pe bază de Proces-Verbal;
- j) Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul schimbării suprafeței închiriate, atrag după sine și modificarea cuantumului chiriei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către proprietar;

Art.6.2-Plata chiriei și a taxei pe teren

- a) Plata chiriei se efectuează prin virament bancar în contul administratorului.....
.....sau în numerar la caseria Primăriei;
- b) Plata taxei pe clădire și teren se va face lunar până la data de 25 a lunii următoare pe perioada valabilității contractului de închiriere, conform art.nr .455 și nr.463 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal, prin virament bancar în contul Primărieisau la caseria Primăriei Fântânele.

VII.LUCRĂRI

Art.7.1 În termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a prezentului contract, chiriașul va executa pe cheltuiala sa toate lucrările de întreținere și reparații necesare în vederea desfășurării activității conform destinației spațiului închiriat, respective lucrările impuse prin caietul de sarcini (dacă este cazul):.....

.....
.....

Art.7.2 Lucrările vor fi executate în strictă concordanță cu prevederile legii, inclusiv cu Hotărârile Consiliului Local al Comunei Fântânele, pe raza căruia se află situat spațiul și vor fi avizate și confirmate, în scris de către administrator.

Art.7.3 Lucrările de întreținere și reparații se efectuează de către chiriaș, pe cheltuiala sa, ori de câte ori este necesar;

Art.7.4 Lucrările care, potrivit legii, pot fi executate numai după o prealabilă obținere a acordului comunicat în scris, respectiv numai în condițiile prevăzute de acesta.

VIII.RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.8.1 Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, partea în culpă datorează celeilalte părți, după caz:

- a)majorări de întârziere;
- b)daune interese;

Art.8.2 (1)Majorările de întârziere se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite a chiriei;

(2)Majorările de întârziere se datorează,în cuantumul legal prevăzut pentru creanțe fiscale, începând din prima zi ulterioare scadenței până la data plății inclusiv.

(3)Pentru recuperarea obligațiilor bugetare restante,datorate în baza prezentului contract,se vor aplica procedurile de executare silită stabilite prin O.G nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală;

(4) Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept, fără prealabilă notificare.

Art.8.3 (1)Daunele-interese reprezintă:

- a) **paguba efectivă;**
- b) **câștigul nerealizat;**

Constituie **paguba efectivă:**

- a) contravaloarea distrugerilor pricinuite bunului,actualizată cu rata inflației;
- b) contravaloarea chiriei neachitate la termen, actualizată cu rata inflației;

(2) Constituie **câștig nerealizat:**

- a)echivalentul chiriei trimestriale;
- b)echivalentul dobânzii bancare medii practice de B.N.R.,aplicată la echivalentul chiriei.

(3) În urma rezilierii contractului din culpa exclusivă a chiriașului, acesta va datora proprietarului pentru perioada dintre data încetării de drept a contractului de închiriere și până la părăsirea efectivă a spațiului, daune interese.

Art.8.4 Daunele-interese se datorează la solicitarea părții interesate.

Art.8.5 Constituie cauze exoneratoare de răspundere, dacă sunt constatate și comunicate potrivit legii următoarele:

- a)forța majoră
- b)cazul fortuit;
- c)starea de necesitate.

IX. MODIFICAREA, SUSPENDAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.9.1 Orice modificare a clauzelor contractuale, se va face prin încheierea unor acte adiționale;

Art.9.2 Suspendarea contractului are loc în cazurile prevăzute de art.8.5, la cererea expresă a chiriașului, formulată în condițiile legii.

Art.9.3 Suspendarea contractului nu operează în cazul în care, la data producerii evenimentelor în cauză, chiriașul era în întârziere privind îndeplinirea obligațiilor contractuale;

Art.9.4 Contractul încetează ,după caz,în vreuna din următoarele situații:

- a)expirarea duratei acestuia;
- b)acordul părților;
- c)denunțarea unilaterală a contractului;

- d) rezilierea în condițiile art.9.6, art.9.7, art.9.8 și art.9.9 din contract
- e) alte situații-expres prevăzute de lege.

Art.9.5 Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract.

Art.9.6 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în una sau mai multe din următoarele situații:

- a) a subînchiriat bunul;
- b) a cedat folosința bunului unor terți;
- c) a folosit bunul împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris al administratorului;
- d) nu a folosit, în fapt, bunul, timp de 3 luni consecutiv;
- e) a schimbat destinația ori profilul de activitate al bunului, fără acordul scris al administratorului;
- f) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 (două) luni consecutiv;
- g) a întârziat cu 3 luni efectuarea lucrărilor prevăzute la art.7.1, fără justă întemeiere;
- h) se găsește în reorganizare judiciară;
- i) neconstituirea garanției prevăzută art.5.1, lit.a);

Art.9.7 Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către chiriaș, cu prealabila notificare a administratorului, făcută cu cel puțin 30 de zile înainte de data la care se dorește încetarea contractului, în situația în care chiriașul renunță la contract. În cazul nerespectării termenului prevăzut pentru notificarea administratorului, chiriașul este obligat la plata în favoarea administratorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinței spațiului pentru o perioadă de 30 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

Art.9.8 Contractul încetează prin depunerea unilaterală a acestuia, de către administrator, cu prealabila notificare a chiriașului, făcută cu o lună înainte de data la care se dorește încetarea contractului, în situația în care interesele publice sau cerințele urbanistice impun eliberarea spațiului.

Art.9.9 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în situația în care administratorul (locatorul) urmează să desfășoare activități de conservare, restaurare și repunere în valoare a imobilului în care este situat spațiul închiriat.

X. DIFERENȚE; LITIGII

Art.10.1 Părțile vor încerca să soluționeze pe cale amiabilă orice diferențe ce s-ar ivi între ele, având drept obiect prezentul contract.

Art.10.2 În cazul în care părțile au efectuat procedura prealabilă judecătorească prevăzută de art.10.1, dar nu au reușit soluționarea diferendelor ivite, partea interesată se va putea adresa justiției.

Art.10.3 Litigiile dintre părți, altele decât cele prevăzute la art.9.6, art.9.8, art.9.9 se soluționează de către instanțele judecătorești, potrivit dreptului comun.

Art.10.4 În cazurile prevăzute la art. 9.6,art.9.8,art.9.9, evacuarea se va face pe cale administrativă, dacă chiriașul nu eliberează și predă spațiul administratorului, în termenul prevăzut în notificarea de evacuare.

XI.PREDAREA-PRIMIREA BUNULUI

Art.11.1 Predarea-primirea bunului se efectuează după semnarea contractului de către ambele părți în max. 30 zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, respectiv în ultimele 5 zile ale duratei contractului.

Art.11.2 Predarea-primirea bunului se consemnează în proces-verbal de predare-primire.

Art.11.3 Administratorul va putea proceda la încheierea procesului verbal de predare-primire în lipsa chiriașului în situația în care acesta nu se prezintă la data și ora stabilită pentru derularea procedurii de predare-primire,chiriașul pierzând dreptul de a ridica eventuale obiecții cu privire la cele consemnate în cuprinsul procesului verbal ori starea spațiului de la momentul predării.

Art.11.4 Starea imobilului de la momentul predării-primirii se va putea dovedii numai prin procesul-verbal de predare-primire încheiat precum și planșele fotografice realizate la momentul predării, părțile convenind că nici o altă probă suplimentară față de procesul verbal și planșele fotografice nu va putea fi admisă pentru a demonstra starea spațiului.

XII.DISPOZIȚII FINALE

Art.12.1 Prezentul contract constituie titlu executoriu fiind înregistrat la organele fiscale competente.

Art.12.2 Prezentul contract intră în vigoare la data semnării de către ambele părți și încetează potrivit dispozițiilor sale și a prevederilor legii.

Art.12.3 Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, din care câte 1(un) exemplar pentru fiecare parte.

PROPRIETAR

Comuna Fântânele

Primar

ing. Varga Jozsef

CHIRIAȘ

.....

**Fișă de calcul pentru stabilirea chiriei lunare
a terenului deținut de chiriașul**

.....

Nr. crt.	Elemente component pentru calculul chiriei	Suprafața mp	Tarif lei/mp	Suma totala Col 3x4
0	1	2	3	4
1	Suprafața de comerț	27,50	5,30	145,75
2	Suprafață laborator	6,50	1,90	12,35
3	Suprafață magazie	56,83	0,60	34,10
TOTAL CHIRIE DATORATA		90,83	-	192,20

PROPRIETAR	CHIRIAȘ
Primăria comunei Fântânele	

PROCES - VERBAL

de predare - primire a spațiului comercial-farmacie în suprafață de 90.83 mp. cu destinația de farmacie pentru situat în localitatea Fântânele nr. 168/A identificat în Anexa nr.2 la HCL Fântânele nr...../30.12.2021 ca domeniu public al comunei Fântânele conf. Poz. 6 din Anexa nr.41 la HGR 964/2002, modificată prin HGR nr.1466/2009, privind atestarea domeniului public al județului Mureș, precum și a municipiilor, orașelor și comunelor din județul Mureș.

Încheiat astăzi, la Primăria comunei Fântânele între primarul/viceprimarul comunei Fântânele,

care predă

și

..... reprezentant al,

care preia

cu ocazia predării - primirii spațiului comercial care constituie obiectul contractului de închiriere a imobilului cu destinația farmacie, situat în localitatea Fântânele nr.168/A identificat în Anexa nr.2 la HCL Fântânele nr...../30.12.2021 ca domeniu public al comunei Fântânele conf. Poz. 6 din Anexa nr.41 la HGR 964/2002, modificată prin HGR nr.1466/2009, privind atestarea domeniului public al județului Mureș, precum și a municipiilor, orașelor și comunelor din județul Mureș.

Obiectul contractul îl constituie închirierea unui spațiu comercial pentru funcționarea de farmacie, în suprafață de 90,83 mp. asupra căruia proprietarul are drept de proprietate.

La momentul predării-primirii imobilului acesta se află în stare normală, fără sarcini.

Prezentul proces - verbal a fost încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte semnatară a contractului de închiriere.

Predare	Primire
Primăria comunei Fântânele	