

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

CAPITOLUL I: Părțile contractante

Încheiat între:

U.A.T. Comuna Alunu, județul Vâlcea, cu sediul în Alunu, CIF 2541363, e-mail primaria@alunu.ro, telefon 0250.868.002, fax 0250.868.006, în calitate de autoritate contractantă, reprezentată legal prin Primar Birăuți Cristian, pe de o parte, și

....., persoană juridică / fizică, CUI / CNP
....., cu sediul / domiciliul în ,
în calitate de concesionar, pe de altă parte

La data de, la sediul autorității contractante,

În temeiul O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și al Hotărârii Consiliului Local nr. de aprobare a închirierii prin licitație a imobilului format din Spațiu Public de Recreere din domeniu privat al comunei Alunu, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

CAPITOLUL II: Obiectul contractului de închiriere

Art. 1

1.1. Obiectul contractului de închiriere este închirierea Terasei acoperite și a grupului sanitar din incinta Spațiului Public de Recreere, situat în comuna Alunu, satul Alunu, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului anexă la prezentul contract,

1.2. Imobilul se închiriază în vederea

CAPITOLUL III: Termenul

Art. 2

2.1. Durata închirierii este de de ani, începând de la data de semnării prezentului contract, și anume

CAPITOLUL IV: Chiria

Art. 3

3.1. Chiria este de lei/lună, platită până la data de 5 ale lunii următoare.

3.2. Chiria va fi indexată anual cu rata de inflație și în conformitate cu alte prevederi legale în materie.

CAPITOLUL V: Plata chiriei

Art. 4

4.1. Plata chiriei se va face în contul autorității contractante, deschis la Trezoreria Horezu sau în numerar, la casieria autorității contractante.

4.2. Neplata chiriei sau executarea cu întârziere a acestei obligații atrage majorări de întârziere. Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege și de hotărârea consiliului local pentru veniturile bugetului local din taxe și impozite.

4.3. Prezentul contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

CAPITOLUL VI: Drepturile părților

Art. 5: Drepturile chiriașului

5.1. În temeiul contractului de închiriere, chiriașul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către autoritatea contractantă.

5.2. Chiriașul are dreptul de a exploata imobilul închiriat, de a executa lucrările de construcție necesare, de a executa toate lucrările de instalații și alte lucrări necesare folosirii bunului închiriat, în vederea atingerii scopului închirierii, pe cheltuiala sa.

Art. 6: Drepturile autorității contractante

6.1. Autoritatea contractantă are dreptul să inspecteze bunurile închiriate, să verifice respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.

6.2. Verificarea prevăzută la art. 6.1. se efectuează numai cu notificarea prealabilă a chiriașului, la o dată și o oră stabilite de comun acord.

6.3. Autoritatea contractantă are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, doar în cazurile prevăzute de lege, conform articolului 326 alin. (5) Cod Administrativ

6.4. Autoritatea contractantă poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, cu notificarea prealabilă a chiriașului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

CAPITOLUL VII: Obligațiile părților

Art. 7: Obligațiile chiriașului

7.1. Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunului ce face obiectul închirierii, pe toată durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către autoritatea contractantă.

7.2. Chiriașul are obligația ca, în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de închiriere să depună, cu titlu de garanție, contravaloarea chiriei pe 2 luni din chiria datorată pentru primul an de exploatare.

7.3. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate autorității contractante de către chiriaș, în baza contractului de închiriere.

7.4. În caz de nerespectare a obligațiilor prevăzute la art. 7.2., contractul de închiriere se consideră reziliat de plin drept, aplicându-se în mod corespunzător prevederile art. 1.552 Cod Civil.

7.5. Chiriașul are obligația achitării utilităților, după cum urmează:

7.5.1. Energia electrică. În acest scop, va avea obligația montării contorului de energie electrică și încheierea contractului de furnizare energie electrică cu un operator autorizat.

7.5.2. Apă și canalizare. În acest scop, va avea obligația montării apometrului și încheierea contractului de furnizare apă potabilă și canalizare cu Serviciul Public de Alimentare cu Apă și Canalizare Alunu. Contravaloarea canalizării va fi calculată în funcție de apa consumată.

7.5.3. Salubritate. În acest scop, va avea obligația încheierii contractului de prestări servicii salubritate cu un operatorul de salubritate autorizat.

7.6. Chiriașul va obține toate avizele, autorizațiile și alte documente necesare exploatării imobilului închiriat conform legislației în vigoare, pe cheltuiela sa. Chiriașul va suporta cheltuielile necesare proiectării, autorizării, construirii, exploatării și întreținerii imobilului închiriat. Chiriașul va lua toate măsurile în vederea exploatării în condiții optime de siguranță și funcționare a imobilului închiriat.

7.7. Chiriașul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul închirierii.

7.8. Chiriaşului îi este interzisă subînchirierea bunului imobil ce face obiectul închirierii.

7.9. Chiriaşul este obligat să plătească chiria.

7.10. Chiriaşul este obligat să plătească taxele și impozitele pentru obiectul închirierii, funcție de legislația în domeniu.

7.11. Chiriaşul este obligat să respecte legile române pe toată durata închirierii, în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului.

7.12. În caz de nerespectare a obligațiilor prevăzute la art. 7.9., contractul de închiriere se consideră reziliat de plin drept, aplicându-se în mod corespunzător prevederile art. 1.552 Cod Civil.

7.13. Chiriaşul se va conforma prevederilor legale privind asigurarea exercițiului funcțiunii organelor de poliție, pompieri, salvare, protecție civilă, apărare națională, companiilor de gaz, electricitate, apa și canal și alte asemenea.

7.14. Chiriaşul are obligația întreținerii imobilului închiriat, pe întreaga perioadă a derulării contractului de închiriere.

7.15. Chiriaşul are obligația de a permite accesul proprietarului bunului închiriat, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricăror lucrări de interes public pe care acesta le consideră a fi necesare.

7.16. Chiriaşul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.). Chiriaşul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, precum și a altor prevederi în vigoare.

7.17. Chiriaşul va respecta condițiile de exploatare a închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului și până la încetarea contractului de închiriere, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare șantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.

7.18. Chiriaşul va lua toate măsurile necesare pentru ca, prin lucrările realizate, să nu afecteze proprietățile vecine; este direct răspunzător pentru defecțiunile, degradările, distrugerile și alte asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create.

7.19. Chiriașul are obligația să pună la dispoziția organelor de control ale autorității contractante toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul închirierii.

7.20. În cazul modificării unilaterale a contractului de închiriere, în condițiile art. 6.3. și 6.4. din prezentul contract și ale art. 326 alin. (5) și (6) Cod Administrativ, chiriașul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de proprietar, fără a putea solicita încetarea contractului de închiriere.

Art. 8: Obligațiile autorității contractante

8.1. Autoritatea contractantă este obligată să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

8.2. Autoritatea contractantă este obligată să notifice chiriașului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriașului.

8.3. Autoritatea contractantă este obligată să predea imobilul ce face obiectul prezentului contract de închiriere, liber de orice sarcini, în termen de 5 zile de la data semnării contractului, pe bază de proces-verbal.

CAPITOLUL VIII: Încetarea contractului de închiriere

Art. 9

Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

9.1. La expirarea duratei inițiale stabilite în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

9.2. în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către autoritatea contractantă.

9.3. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către autoritatea contractantă, prin reziliere de către chiriaș;

9.4. la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

Art. 10

10.1. În cazul încetării contractului în situațiile prevăzute la art. 9 pct. 9.2 și 9.3., radierea din Cartea Funciară se va face în baza declarației unilaterale de reziliere a autorității contractante sau chiriașului, după caz, conform Art. 327 alin. (8) Cod administrativ.

10.2. În cazul încetării contractului în situația art. 9 pct. 9.4., radierea din cartea funciară se va face în baza declarației unilaterale de renunțare la închiriere a chiriașului, conform art. 327 alin. (8) Cod administrativ.

CAPITOLUL IX: Regimul bunurilor utilizate de chiriaș în derularea închirierii

a) bunurile de retur – imobilul închiriat – ce va urma regimul stabilit la Capitolul VIII Încetarea contractului de închiriere

b) bunurile proprii – bunurile care au aparținut chiriașului și au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii edificate de acesta în baza contractului de închiriere – bunuri ce vor urma regimul stabilit la Capitolul VIII Încetarea contractului de închiriere.

CAPITOLUL X: Răspunderea contractuală

Art. 11

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

11.2. Forța majoră apără de răspundere, în condițiile legii.

CAPITOLUL XI: Decăderea din drepturi a chiriașului

Art. 12

12.1. Decăderea din drepturi a chiriașului echivalează cu retragerea închirierii și are drept consecință încetarea contractului de închiriere din culpa chiriașului.

Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecată. Această sancțiune se aplică în cazul când chiriașul:

- a) ignoră sistematic prevederile contractului de închiriere;
- b) abandonează sau întrerupe activitățile legate de realizarea obiectivului închirierii;
- c) alte situații care conduc la nerealizarea obiectivului închirierii.

În situațiile prevăzute mai sus, autoritatea contractantă va transmite o somație scrisă chiriașului, cu menționarea situațiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi. Prin somație se va acorda un termen pentru înlăturarea deficiențelor. În cazul în care situațiile se mențin și după expirarea acestui termen, se va sesiza instanța de judecată.

12.2. Decăderea din drepturi a chiriaşului conduce la încetarea de drept a contractului de închiriere şi obligă pe chiriaş la acoperirea tuturor prejudiciilor suportate de autoritatea contractantă.

CAPITOLUL XII: Litigii

Art. 13

13.1. Soluţionarea 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.

CAPITOLUL XIII: Alte clauze (de exemplu: clauze de reziliere convenţională, clauze penale)

Art. 14

14.1. În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parţial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nici o altă dispoziţie a contractului, iar acesta va fi interpretat ca şi când astfel de dispoziţii nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.

14.2. Orice modificare a prezentului contract de închiriere se va face cu acordul scris al ambelor părţi, prin semnarea unui act adiţional.

14.3. În situaţia în care, la termenul de încetare a închirierii vor apărea alte reglementări legale privind închirierea bunurilor, de comun acord, părţile contractante vor putea negocia şi stabili alte condiţii decât cele prevăzute în prezentul document.

CAPITOLUL XIV: Definiţii

Art. 15

15.1. Prin forţă majoră, în sensul prezentului contract de închiriere, se înţelege o împrejurare externă cu caracter excepţional, fără relaţie cu lucrul care a provocat dauna sau cu însuşirile sale naturale, absolut invincibilă şi absolut imprevizibilă.

15.2. Prin caz fortuit se înţeleg acele împrejurări care au intervenit şi au condus la producerea prejudiciului şi care nu implică vinovăţia chiriaşului, dar care nu întrunesc caracteristicile forţei majore.

CAPITOLUL XV: Dispoziţii finale

Art. 16

16.1. Presentul contract se completează în mod corespunzător cu prevederile Codului administrativ și cu prevederile Codului Civil. Presentul contract de închiriere a fost încheiat în 2 (două) exemplare, astăzi, data de, data semnării lui, la sediul Primăriei comunei Alunu, județul Vâlcea.

AUTORITATE CONTRACTANTĂ

.....

CHIRIAȘ

.....