**SECȚIUNEA A III - A**

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE - CADRU**

**Nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

1. **PĂRŢILE CONTRACTANTE**
	1. MUNICIPIUL BISTRIŢA, cu sediul în Bistrița, Piaţa Centralănr.6, cod fiscal 4347569, reprezentat legal prin PRIMAR Ioan Turc, în calitate de LOCATOR

şi

* 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ cu sediul în \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, înregistrată la Registrul Comerţului cu nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, C.U.I. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, judeţul Bistriţa-Năsăud, cont nr \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, telefon \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, reprezentată prin \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, funcția \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, în calitate de LOCATAR (CHIRIAŞ),

au încheiat prezentul contract de închiriere în conformitate cu prevederile Hotărârilor Consiliului local al municipiului Bistriţa nr. 292/20.12.2022 și nr.58/30.03.2023/ şi a raportului de adjudecare a licitaţiei publice nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, cu respectarea următoarelor clauze:

1. **OBIECTUL CONTRACTULUI**

**ART.1.(1)** - Obiectul contractului este închirierea spațiului cu destinația de chioșc alimentar, în suprafață de 19 mp, proprietatea publică a municipiului Bistrița, situat în incinta Colegiului Tehnic “Grigore Moisil” Bistrița, str. Rodnei nr.23, în vederea comercializării produselor alimentare.

 **(2)** - Bunul închiriat este dat în folosință locatarului, cu destinația de chiosc alimentar pentru comercializarea produselor alimentare.

**III. DURATA CONTRACTULUI**

**ART.2.(1)** - Contractul de închiriere se încheie pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire cu acordul părților, prin hotărâre a Consiliului local, la solicitarea locatarului și cu acordul Consiliului de Administrației al instituției de învățământ, cu condiția respectării tuturor obligațiilor prevăzute, în sarcina locatarului.

 **(2)** – Prelungirea termenului prezentului contract se va face prin act adițional la cererea expresă a locatarului, exprimată în scris, cu cel puțin 30 zile înaintea expirării acestuia, cu excepţia cazului în care nu a respectat clauzele contractuale.

**IV.CHIRIA**

**ART.3.(1)** - Chiria pentru folosirea bunului închiriat este de \_\_\_\_\_\_ lei/lună.

 **(2)** - Chiria prevăzută la alin.1 va fi indexată anual cu indicele de actualizare la inflaţie, respectiv indicele preţurilor de consum total, cu baza fixă luna decembrie a anului precedent, publicat de Institutul Național de Statistică. Chiria lunii precedente, respectiv decembrie, recalculată cu rata inflaţiei va deveni chiria lunară pentru anul curent.

 **(3)** – Chiria lunară se va achita în avans, până în ultima zi a lunii în curs, pentru luna următoare.

 **(4)**- Chiria se poate plăti în numerar la casieria locatorului, respectiv Serviciul public municipal „Direcţia Patrimoniu” sau prin ordin de plată în contul locatorului RO13TREZ10121E300530XXXX deschis la Trezoreria Bistrița pentru Serviciul public municipal „Direcţia Patrimoniu”.

 **(5)** - Neplata chiriei la termenul stabilit autorizează pe locator să perceapă penalităţi de întârziere de 0,036% pentru fiecare zi de întârziere, calculate la valoarea chiriei, până la data achitării chiriei pentru care au fost calculate.

 **(6)** -Neplata chiriei, precum şi orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligaţiilor contractuale de către locatar, dau dreptul locatorului la reţinerea contravalorii acesteia din garanţie, dacă este cazul, cu obligarea reîntregirii garanției în termen de 90 de zile.

**V. DREPTURILE PĂRŢILOR:**

**A.** **Drepturile locatorului:**

**ART.5.** – Locatorul are următoarele drepturi:

a. să încaseze chiria în conformitate cu dispozițiile prezentului contract ;

b.să beneficieze de garanţia constituită de locatar, în caz contrar locatorul este obligat să restituie garanţia la încetarea contractului;

c. să controleze executarea obligaţiilor locatarului şi respectarea condiţiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosinţa bunului, starea integrităţii acestuia şi destinaţia în care este folosit;

d. să modifice în mod unilateral partea reglementată a contractului de închiriere, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local.

**B.** **Drepturile locatarului:**

**ART.4.** –Locatarul are următoarele drepturi:

1. de a exploata în mod direct pe riscul şi pe răspunderea sa bunul ce face obiectul contractului de închiriere;
2. să folosească bunul închiriat conform destinaţiei prevăzute în contract;
3. să efectueze orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului;

 d. să solicite locatorului, după caz, reparaţiile necesare pentru menţinerea bunului în stare corespunzătoare de folosinţă sau contravaloarea reparaţiilor care nu pot fi amânate.

**ART.5.** - Dreptul de [închiriere](http://www.euroavocatura.ro/dictionar/335400/Concesiune) asupra terenului se transmite, prin act adițional, în caz de înstrăinare a constructiei pentru a cărei realizare acesta a fost constituit, viitorului proprietar, în aceleasi conditii transmițându-se și autorizatia de construire.

**VI. OBLIGAŢIILE PĂRȚILOR:**

**A. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI:**

**ART.6.** – Locatorul se obligă:

 a. să predea locatarului bunul pe bază de proces verbal de predare-primire, în termen de 30 de zile de la data constituirii garanției;

b. să menţină bunul în stare corespunzătoare de folosinţă pe toată durata închirierii, potrivit destinaţiei sale, şi să suporte cheltuielile reparaţiilor necesare în acest scop, care cad în sarcina locatorului;

c. să asigure folosinţa netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

**B.** **OBLIGAȚIILE LOCATARULUI**:

**ART.7** – Locatarul se obligă:

a. să ia în primire bunul dat în locațiune;

b. să folosească bunul ce face obiectul contractului de închiriere cu prudență și diligență, cu respectarea destinației;

c. să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate şi de permanenţă a bunului care face obiectul închirierii;

d. să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică/privată prin faptele şi actele juridice săvârşite;

e. să plătească chiria, în avans, în cuantumul şi la termenele stabilite prin contract;

f. să plătească chiria, până la data predării efective a bunului, liber de sarcini, în cazul încetării/rezilierii contractului de închiriere, din orice motiv;

g. să constituie garanţia în cuantumul, în forma şi la termenul prevăzut în caietul de sarcini, precum și să o reîntregească în caz de rețineri;

h. să execute la timp şi în condiţii optime lucrările de întreţinere curente şi reparaţii normale ce îi incumbă, pe cheltuială proprie, în vederea menţinerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

i. să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producte;

j. să respecte normele de prevenire şi stingere a incendiilor conform legislaţiei în vigoare;

k. pe toată durata închirierii, să suporte toate cheltuielile referitoare la utilităţile consumate pentru folosinţa bunului închiriat prin montare de contoare separate, respectiv cheltuielile de gaz, curent, apă-canal, degajarea gunoiului, plata acestora făcându-se lunar;

l. să asigure paza bunurilor închiriate;

m. să nu facă modificări bunului închiriat decât cu acordul scris al locatorului;

n. după caz, intervențiile asupra imobilelor, monumente istorice, pot fi executate numai cu respectarea autorizației de construire și a legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice.

o. să prezinte la Direcţia Venituri din cadrul Primăriei municipiului Bistriţa o copie a contractului de închiriere în termen de 15 zile calendaristice de la data semnării contractului în vederea stabilirii impozitului;

p. să respecte condițiile impuse de natura bunului ce urmează a fi închiriat în ce privește mediului înconjurător și stabilite conform legislaţiei în vigoare.

***Notă: Drepturile și obligațiile menționate la cap.V și cap.VI, vor putea fi modificate/completate cu alte specificații și condiții considerate necesare, în funcție de natura bunului închiriat și/sau conform prevederilor hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița de aprobare a închirierii, după caz.***

**VII. ALTE OBLIGAȚII :**

**ART.8.** – Se interzice subînchirierea bunului, asocierea sau cesiunea contractului de închiriere în favoarea unei terțe persoane fizice sau juridice fără acordul prealabil al locatorului. Orice act sau acord încheiat între locatar si o terță persoană în vederea subînchirierii bunului, a asocierii sau a cesiunii contractului de închiriere este nul de drept. Bunul poate fi subînchiriat doar cu acordul locatorului și cu condiția respectării destinației pentru care a fost închiriat, a termenului închirierii și cu respectarea tuturor clauzelor contractuale.

**ART.9.** –Locatarul se obligăsă restituie bunul, pe bază de proces-verbal, liber de orice sarcini, la încetarea din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică şi funcţională avută la data preluării, mai puţin uzura aferentă exploatării normale.

**VIII. ÎNCETAREA ÎNCHIRIERII ȘI CLAUZE DE REZILIERE A CONTRACTULUI :**

**A. Încetarea contractului:**

**ART.10.** –Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele cazuri:

a) la expirarea termenului prevăzut în contract, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile prevăzute de lege, prin restituirea/eliberarea Bunului care face obiectul contractului în stare corespunzătoare şi liber de orice sarcini;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, contractul de închiriere se va modifica sau va înceta, după caz, cu o notificare prealabilă, transmisă în scris, înainte cu 30 de zile;

c) prin renunțare unilaterală de către locatar, cu obligaţia notificării în scris, motivată, a locatorului cu 30 de zile înaintea renunţării.

**B. Rezilierea contractului de închiriere:**

**ART.11.** -Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune interese, dacă este cazul, potrivit legii.

**ART.12.** -Contractul de închiriere poate fi reziliat de plin drept, din iniţiativa locatorului, în baza unei notificări prealabile, în termen de 30 de zile, fără punere în întârziere și fără intervenţia instanţei de judecată (pact comisoriu), în oricare din următoarele situaţii:

a) neplata chiriei pe o durată mai mare de 90 de zile de la data scadentei;

b) în cazul schimbării de către locatar a destinaţiei bunurilor închiriate, fără acordul scris al locatorului;

c) în cazul nerespectării oricărei obligaţii contractuale de către locatar, cu plata unei despăgubiri, dacă este cazul.

**ART.13.** - Pentru construcțiile provizorii, în cazul în care locatarul nu procedează la eliberarea terenului, în situația încetării contractului la expirarea termenului sau rezilierea acestuia din orice motive, locatorul are dreptul de a proceda la ridicarea construcției, prin măsuri administrative, în baza unei dispoziții a primarului, prin grija Direcției Patrimoniu și a Direcției de Servicii Publice, cu sprijinul Poliției Locale a municipiului Bistrița.

**ART.14.** - În cazul rezilierii sau încetării contractului de închiriere, locatarul nu va putea emite pretenţii de la locator privind restituirea sumelor investite pe perioada contractului pentru diferite lucrări de întreţinere sau amenajare a bunului (construcție/teren) în cauză, lucrări care au profitat locatarului pe perioada desfăşurării contractului şi care au contribuit la realizarea obiectivului contractului.

**VIII. FORŢA MAJORĂ**

**ART.15.** -Forţa majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în termen de 10 zile de la apariţie. Prin situaţii de forţă majoră se înţelege: evenimente imprevizibile şi inevitabile, precum catastrofe, incendii, inundaţii, cutremure, războaie, revoluţii, etc.

**IX. SOLUŢIONAREA LITIGIILOR**

**ART.16.** - Litigiile de orice fel ivite în legătură cu încheierea, executarea şi încetarea prezentului contract după epuizarea căilor amiabile, sunt de competenţa instanțelor de judecată.

**X. CLAUZE SPECIALE**

**ART.17.** –Renegocierea clauzelor prezentului contract se va face în cazul modificării condiţiilor în care s-a încheiat prezentul contract.

**ART.18.** – Orice modificare a contractului se va efectua prin act adiţional, care va face parte integrantă din prezentul contract, conform legilor în vigoare.

**ART.19.** - Prevederile prezentului contract se completează cu dispoziţiile legale în vigoare.

**ART.20.** - Orice comunicare între părţi, referitoare la îndeplinirea clauzelor cuprinse în prezentul contract, trebuie să fie transmisă în scris. Dovada comunicării notificării, cu privire la debitele restante ale locatarului, se face, fie prin borderoul de ieşire din Registratura Primăriei municipiului Bistriţa cu viza poştei, fie prin fax şi/sau e-mail, după caz, precum și prin afișare la sediul societății , iar pentru personae fizice la adresa de domiciliu pe bază de proces verbal.

 Prezentul contract s-a încheiat azi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ în 3 (trei) exemplare, 2(două) pentru locator şi 1 (unul) pentru locatar.

 **LOCATOR, LOCATAR,**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_