

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

CAPITOLUL I: PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între:

Comuna Dobrești – cu sediul în comuna Dobrești, localitatea Dobrești, nr. 323, județul Bihor, tel.: 0259/ 325 400, fax: 0359 / 198 870, cod poștal 417240, cod fiscal 5628791, cont nr. RO63TREZ07821360250XXXXX deschis la Trezoreria Beiuș, reprezentată legal prin dl. Florin COPOS - primar, denumit în continuare PROPRIETAR, pe de o parte

Și

S.C. S.R.L., cu sediul în comuna
....., str. nr., județul Bihor,
telefon/fax: 0259/....., cod poștal, înregistrată la Oficiul Registrul
Comerțului sub nr. J/05/...../..... cod fiscal, cont nr.
..... deschis la, reprezentată
legal prin dl. – administrator, denumit în continuare CHIRIAȘ, pe de altă
parte,

În considerarea:

- prevederilor O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv art. 129 alin.(2) lit. c) și alin.(6) lit. a),
- prevederilor O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv art. 302 - 331,
- prevederilor Hotărârii Consiliului local al comunei Dobrești nr.
- Procesului verbal nr. din încheiat cu ocazia desfășurării licitației pentru închirierea unui imobil („construcție cu destinație spațiu comercial, în suprafață de 38,85 mp.”) situat în comuna Dobrești, localitatea Dobrești, județul Bihor – Cămin Cultural, înscris în Inventarul domeniului public al Comunei Dobrești - Anexa nr. 46 din H.G. nr. 970/2002.

S-a încheiat, la sediul PROPRIETARULUI, prezentul:

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

CAPITOLUL II: OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. - Obiectul contractului îl constituie exploatarea în mod direct, de către CHIRIAȘ, a imobilului („construcție cu destinație spațiu comercial, în suprafață de 38.85 mp.”) situat în comuna Dobrești, localitatea Dobrești, județul Bihor – Cămin Cultural, înscris în Inventarul domeniului public al Comunei Dobrești - Anexa nr. 46 din H.G. nr. 970/2002 și care se află în proprietatea publică a comunei Dobrești și în administrarea Consiliului local al comunei Dobrești.

Art. 2. - Imobilul se închiriază numai în scopul folosirii sale de către CHIRIAȘ cu o destinație specială, după cum urmează:

- destinația imobilului să fie aceea de a se presta activități comerciale, precum și desfășurarea unor alte activități industriale și / sau comerciale aferente sau în corelare cu această activitate, utilizarea acestuia urmând să se facă de către CHIRIAȘ conform unui *Plan de afaceri* (prezentat ca și document de calificare la procedura de licitație).

- totodată se vor putea desfășura și activități conexe activităților menționate mai sus (sediul de firmă și / sau punct de lucru).

CHIRIAȘUL va putea utiliza imobilul ce face obiectul contractului de închiriere și pentru alte investiții ce țin de specificul activităților menționate mai sus.

Art. 3. - În derularea contractului de închiriere, CHIRIAȘUL va utiliza următoarele categorii de bunuri:

(1) bunuri de retur constituite din:

imobil („construcție cu destinație spațiu comercial, în suprafață de 38,85 mp.”) situat în comuna Dobrești, localitatea Dobrești, județul Bihor – Cămin Cultural, înscris în Inventarul domeniului public al Comunei Dobrești - Anexa nr. 46 din H.G. nr. 970/2002 și care face obiectul prezentului contract;

Bunuri care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini PROPRIETARULUI la expirarea contractului de închiriere.

(2) bunurile proprii constituite din:

construcții, echipamente, instalații, etc (ce țin de specificul activităților desfășurate de către concesionar conform prevederilor art. 2 din prezentul contract);

Bunuri care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea PROPRIETARULUI.

CAPITOLUL III: TERMENUL CONTRACTULUI

Art.4. – (1) Prezentul contract de închiriere se încheie pentru o perioadă determinată, respectiv pentru o perioadă de **10 (zece) ani** cu începere de la data semnării sale de către părți.

(2) Contractul de închiriere va putea fi prelungit, prin simplul acord de voință al părților, exprimat în scris, la solicitarea PROPRIETARULUI .

CAPITOLUL IV: PREȚUL

Art.5. – Prețul chiriei este de 696 euro / an / imobil pentru („construcție cu destinație spațiu comercial, în suprafață de 38,85 mp.”) situat în comuna Dobrești, localitatea Dobrești, județul Bihor – Cămin Cultural, înscris în Inventarul domeniului public al Comunei Dobrești - Anexa nr. 46 din H.G. nr. 970/2002 .

CAPITOLUL V: PLATA CHIRIEI

Art.8. – Prețul chiriei anuale va fi achitat în întregime de către CHIRIAȘ începând cu data semnării contractului de închiriere, semestrial, până la data de 15 a primei luni din următorul semestru, pentru trimestrul trecut.

Investițiile făcute de către CHIRIAȘ rămân în proprietatea sa și nu se deduc din prețul chiriei.

CAPITOLUL VI: DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.9. – DREPTURILE CHIRIAȘULUI

(1) CHIRIAȘUL are dreptul să exploateze, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul („construcție cu destinație spațiu comercial, în suprafață de 38,85 mp.”) situat în comuna Dobrești, localitatea Dobrești, județul Bihor – Cămin Cultural, înscris în Inventarul domeniului public al Comunei Dobrești - Anexa nr. 46 din H.G. nr. 970/2002 , potrivit obiectivelor stabilite prin prezentul contract.

(2) CHIRIAȘUL are dreptul de a efectua investiții pentru desfășurarea optimă a activităților sale, cu respectarea prevederilor legale incidente în materie.

(3) În cazul în care PROPRIETARUL hotărăște vânzarea (în întregime sau pe cote părți) a imobilului („construcție cu destinație spațiu comercial, în suprafață de 38,85 mp.”) situat în comuna Dobrești, localitatea Dobrești, județul Bihor – Cămin Cultural, înscris în Inventarul domeniului public al Comunei Dobrești - Anexa nr. 46 din H.G. nr. 970/2002 , care constituie obiectul prezentului contract de închiriere, CHIRIAȘUL are drept de preempțiune la cumpărarea acestuia.

(4) CHIRIAȘUL are dreptul de a primi o despăgubire, în cazul în care PROPRIETARUL modifică în mod unilateral contractul de închiriere, din motive excepționale, legate de interesul național sau local, după caz, iar această modificare aduce un prejudiciu CHIRIAȘULUI.

Art.10. – DREPTURILE PROPRIETARULUI

(1) PROPRIETARUL, prin reprezentantul sau mandatarul în acest sens, are dreptul de a inspecta și de a verifica stadiul de realizare a investițiilor, la care CHIRIAȘUL s-a angajat prin ofertă, precum și de a urmări modul de satisfacere a interesului public prin realizarea activităților propuse a se desfășura pe imobilul închiriat, verificând respectarea obligațiilor asumate de CHIRIAȘ prin prezentul contract, precum și respectarea legislației în vigoare privind regimul construcțiilor, a protecției mediului etc.

(2) Verificarea se va efectua cu o notificare prealabilă a CHIRIAȘULUI cu minimum 24 ore înaintea efectuării controlului și în următoarele condiții:

a) verificarea se va efectua cu convocarea reprezentantului legal al CHIRIAȘULUI, care este obligat să fie la dispoziția reprezentantului PROPRIETARULUI pe toată perioada controlului, iar în caz de neprezentare, verificarea se va putea face și în lipsa acestuia;

b) reprezentantul legal al CHIRIAȘULUI sau altă persoană împuternicită de acesta, este obligat să pună la dispoziția PROPRIETARULUI toate actele și documentația solicitată în legătură cu obiectul contractului;

(3) La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen, PROPRIETARUL are dreptul să-și manifeste intenția de a dobândi bunurile proprii ale CHIRIAȘULUI, dacă au existat, și de a solicita CHIRIAȘULUI încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri, în termen de 30 de zile de la încetarea prezentului contract, sub sancțiunea decăderii.

Până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare, CHIRIAȘUL este obligat să asigure continuitatea prestării activității în condițiile stipulate în contract. Termenul limită de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare este de 90 zile de la încetarea prezentului contract.

(4) PROPRIETARUL are dreptul să modifice unilateral contractul de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local, temeinic justificate, cu notificarea prealabilă a CHIRIAȘULUI.

CAPITOLUL VII: OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.11. - OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

(1) CHIRIAȘUL este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a imobilului („construcție cu destinație spațiu comercial, în suprafață de 38,85 mp.”) situat în comuna Dobrești, localitatea Dobrești, județul Bihor – Cămin Cultural, înscris în Inventarul domeniului public al Comunei Dobrești - Anexa nr. 46 din H.G. nr. 970/2002, care face obiectul închirierii, potrivit obiectivele stabilite de către PROPRIETAR.

(2) CHIRIAȘUL are obligația de a exploata în mod direct imobilul („construcție cu destinație spațiu comercial, în suprafață de 38,85 mp.”) situat în comuna Dobrești, localitatea Dobrești, județul Bihor – Cămin Cultural, înscris în Inventarul domeniului public al Comunei Dobrești - Anexa nr. 46 din H.G. nr. 970/2002 care face obiectul contractului.

(3) CHIRIAȘUL nu poate subînchiria imobilul, unei alte persoane fizice sau juridice în tot sau în parte, fără acordul prealabil, exprimat în scris de către PROPRIETAR.

(4) CHIRIAȘUL este obligat să plătească chiria în termenul și respectând condițiile de plată stipulate în contract.

(5) CHIRIAȘUL este obligat să evite poluarea mediului, pe toată durata contractului și să respecte orice alte obligații de mediu cuprinse în legislația actuală.

(6) La încetarea contractului de închiriere prin atingere la termen, CHIRIAȘUL este obligat să restituie PROPRIETARULUI, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

(7) În cazul în care CHIRIAȘUL sesizează existența sau posibilitatea ivirii unei cauze de natură să ducă la imposibilitatea realizării obiectului contractului, va notifica de îndată acest fapt PROPRIETARULUI în vederea luării măsurilor ce se impun până la încetarea contractului.

(9) CHIRIAȘUL este obligat să notifice PROPRIETARULUI apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

(10) Pe toată durata concesiunii, CHIRIAȘUL este obligat să plătească toate taxele și impozitele prevăzute de reglementările legale.

(11) CHIRIAȘUL are obligația de a efectua toate lucrările de reparații curente necesare pentru întreținerea și funcționarea imobilului conform destinației sale, pe cheltuiala sa proprie.

Lucrările de reparații capitale necesare pentru întreținerea și funcționarea imobilului conform destinației sale se vor efectua de către PROPRIETAR, pe cheltuiala sa proprie.

Art.12. – OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

(1) PROPRIETARUL este obligat să nu îl tulbure pe CHIRIAȘ în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere.

(2) PROPRIETARUL nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afara cazurilor prevăzute de lege, și stabilite în contract.

(3) PROPRIETARUL este obligat să notifice CHIRIAȘULUI apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia rezultate din contract.

CAPITOLUL VIII: ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.13. – Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către PROPRIETAR, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în favoarea CHIRIAȘULUI pentru investițiile neamortizate;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către CHIRIAȘ, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina CHIRIAȘULUI;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către PROPRIETAR, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina PROPRIETARULUI;

e) în cazul imposibilității obiective a CHIRIAȘULUI de a exploata imobilul închiriat („construcție cu destinație spațiu comercial, în suprafață de 78,37 mp.”) situat în comuna Dobrești, localitatea Cornișești, județul Bihor – Cămin Cultural, înscris în Inventarul domeniului public al Comunei Dobrești - Anexa nr. 46 din H.G. nr. 970/2002 , prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

CAPITOLUL IX: ÎMPĂRȚIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU

Art.14. - CHIRIAȘUL este obligat să respecte toate obligațiile de mediu cuprinse în legislația actuală, legate de realizarea obiectului său de activitate și de realizarea obiectivelor pentru care a fost închiriat imobilul („construcție cu destinație spațiu comercial, în suprafață de 38,85 mp.”) situat în comuna Dobrești, localitatea Dobrești, județul Bihor – Cămin Cultural, înscris în Inventarul domeniului public al Comunei Dobrești - Anexa nr. 46 din H.G. nr. 970/2002.

Respectarea obligațiilor de mediu cade exclusiv în sarcina CHIRIAȘULUI, PROPRIETARUL având numai obligația de a-l sprijini pe CHIRIAȘ în vederea obținerii autorizațiilor și /sau avizelor necesare.

CAPITOLUL X: RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.15. – (1) Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

(2) Pentru executarea cu întârziere a plății redevenței chiriei se percep penalități de întârziere pentru fiecare zi de întârziere, în conformitate cu prevederile legale privind executarea creanțelor bugetare, precum și, după caz, plata de daune interese.

Art.16. – Neplata chiriei sau executarea cu întârziere mai mare de 60 zile de la termenul limită a acestei obligații conduce la încetarea de plin drept a prezentului contract de închiriere, fără somație prealabilă, și fără a mai fi necesară acționarea în instanță a CHIRIAȘULUI.

CAPITOLUL XI: LITIGII

Art.17. – (1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se vor rezolva de către părți prin mediere, iar în cazul în care nu se ajunge la o înțelegere litigiile sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

CAPITOLUL XII: ALTE CLAUZE

-un cont pus la dispoziția PROPRIETARULUI. Din suma depusă de CHIRIAȘ, cu titlu de garanție, vor fi prelevate eventualele penalități și sume datorate PROPRIETARULUI de către CHIRIAȘ în baza contractului de închiriere.

CAPITOLUL XIII: FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT

Art.19. - Forța majoră și cazul fortuit exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care acționează aceasta.

Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore sau a cazului fortuit, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

Partea contractantă care invocă forța majoră sau cazul fortuit are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și de a lua orice măsuri care îi stau la dispoziție, în vederea limitării consecințelor.

Dacă forța majoră sau cazul fortuit acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

Prin forța 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.

Prin caz fortuit se înțeleg 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 originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

PROPRIETAR,
COMUNA DOBREȘTI

Primar,
Florin COPOS

Avizat de legalitate
Secretar general- Vancu Mădălina Maria

Avizat CFP,
Alina- Ioana LAZĂR

CHIRIAȘ,
S.C. S.R.L.

Administrator,
.....