

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr.

I. Părțile contractante

COMUNA SOCODOR cu sediul în localitatea SOCODOR , județul ARAD, cod poștal 317305, tel 0257358100, fax 0257358112, e-mail:socodor@gmail.com, cod fiscal 3519330 având contul _____ deschis la Trezoreria Chișineu Criș, reprezentată legal de către d-l. Jura Ioan Dimitrie având funcția de primar, în calitate de **locator**, și

_____, cu sediul in localitatea _____, județul/sectorul _____, str. _____ nr. _____, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. _____ din _____, cont nr. _____, deschis la _____, cod fiscal _____, reprezentată prin _____, având funcția de _____, în calitate de **chiriaș**,

în temeiul O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, și al Hotărârii Consiliului Local Socodor nr.95/30.09.2019 privind **închirierea prin licitație publică a spațiului situat în clădirea Dispensarului Uman Socodor, din comuna Socodor nr.331, județul Arad, cu destinația de farmacie, în suprafață de 69,91 mp**, și a procesului verbal de adjudecare nr., au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

II . Obiectul contractului de închiriere

Art.1(1) Obiectul contractului de închiriere este exploatarea **închirierea prin licitație publică a spațiului situat în clădirea Dispensarului Uman Socodor, din comuna Socodor nr.331, județul Arad, cu destinația de farmacie, în suprafață de 69,91 mp, compus din spațiu pentru farmacie de 31,64 mp, depozit medicamente de 10,15 mp, hol trecere 6,67 mp, birou farmacist de 8,19 mp, vestiar 3,67 mp și grup sanitar de 1,59 mp, imobil înscris în CF nr. 300463 Socodor** identificat conform planului de situație anexat.

(2) În derularea contractului de închiriere, chiriașul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunul de retur – bunul închiriat - **închirierea prin licitație publică a spațiului situat în clădirea Dispensarului Uman Socodor, din comuna Socodor nr.331, județul Arad, cu destinația de farmacie, în suprafață de 69,91 mp;**

b) bunurile proprii - bunurile proprietatea chiriașului și care au fost folosite de către acesta pe durata închirierii.

III . Termenul

Art.2(1) Durata închirierii este de 5 ani, începând de la data de

(2) Prezentul contract se poate prelungi pentru o perioada egala cu cel mult jumătate din durata sa inițiala, prin acordul scris al ambelor părți.

IV . Chiria

Art.3(1) Chiria este de euro/ha/lună, _____. Plata se va face în lei la cursul BNF din ziua anterioară plății.

V . Plata chiriei

Art.4(1) Plata chiriei se face **la încheierea contractului, pentru perioada cuprinsă între data încheierii contractului și până la sfârșitul anului în curs**, iar începând cu cel de-al doilea an, plata se va face **trimestrial** cel mai târziu în data de 15 a ultimei luni din trimestru, direct la casieria Primăriei comunei Socodor sau în contul locatorului nr., deschis la Trezoreria Chișineu Criș.

(2) Neplata chiriei sau executarea plății cu o întârziere mai mare de 3 luni (90 zile) conduce la desființarea prezentului contract de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, termenul curge de la data prevăzută la art. 4 alin. (1).

(3) Pentru plata cu întârziere a chiriei, locatorul va percepe de la chiriaș dobânzi și penalități în conformitate cu dispozițiile legale.

VI . Drepturile părților

Drepturile chiriașului

Art.5(1) Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului de închiriere.

(2) Chiriașul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

Drepturile locatorului

Art.6(1) Locatorul are dreptul 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 și destinația în care este folosit. Verificarea se va efectua numai în prezența chiriașului..

(2) Locatorul are dreptul să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

(3) Locatorul are dreptul să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art. 334 alin. (5) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ; în caz contrar, sunt obligați să restituie garanția la încetarea contractului;

(4) Locatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

VII. Obligațiile părților

Obligațiile chiriașului

Art.7(1) Să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite.

(2) Să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa, **să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență bunul închiriat**, sub sancțiunea încetării de drept a contractului, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate - *pact comisoriu de gradul IV*.

(3) În termen de (cel mult) 90 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă în cuantum de _____, reprezentând nivelul a două chirii.

(4) Să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului imobil închiriat.

(5) Să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, igienizare și reparații ale imobilului, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în stare bună.

(6) Să plătească chiria la termenul stipulat în contract.

(7) Să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități care au loc în cadrul imobilului.

(8) Să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care s-ar datora culpei sale;

(9) Să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia.

(10) Să nu aducă modificări bunului imobil închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv obținerea autorizației de construire.

(11) Chiriaşului îi este interzis să subînchirieze în tot sau în parte bunul imobil închiriat sau să cesioneze contractul de închiriere unui terţ, sub sancţiunea rezilierii de drept a contractului, fără somaţie sau punere în întârziere şi fără intervenţia instanţei judecătoreşti.

(12) Chiriaşul se obligă să respecte, şi va fi direct răspunzător pe toată durata contractului de închiriere, de aplicarea normelor legale privind protecţia mediului, protecţia şi paza împotriva incendiilor, a normelor legale privind protecţia muncii, precum şi orice alte obligaţii legale ce rezultă din activitatea pe care o desfăşoară.

(13) Chiriaşul se obligă să utilizeze imobilul numai pentru activitatea destinată.

(14) Chiriaşul are obligaţia obţinerii tuturor avizelor şi autorizaţiilor de funcţionare.

(15) Chiriaşul trebuie să restituie bunul imobil la expirarea/încetarea contractului, pe bază de proces verbal, în starea tehnică şi funcţională în care l-a primit, mai puţin uzura aferentă exploatării normale;

(16) Să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

(17) Alte clauze:

1) Căile de acces, de utilitate privată, se vor amenaja şi întreţine de către chiriaş;

2) Toate utilităţile – energie, apă, canalizare, etc. - se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului;

3) Chiriaşul are obligaţia de a respecta legislaţia în vigoare privind protecţia mediului, protecţie civilă şi PSI pe toată durata derulării contractului;

4) Prin activitatea desfăşurată nu se va polua solul cu diverşi agenţi dăunători, nu vor fi infestate apele pluviale sau subterane. În acest scop chiriaşul va avea în dotarea activităţii desfăşurate toate capacităţile necesare evitării unor astfel de situaţii;

5) Chiriaşul are obligaţia de a încheia contracte cu agenţii economici autorizaţi pentru reciclarea materialelor, precum şi cu agenţii economici autorizaţi cu distrugerea celor care nu pot fi reciclate, conform legislaţiei în vigoare.

6) Chiriaşul are întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte respectarea legislaţiei în vigoare cu privire la protecţia împotriva incendiilor, situaţii de urgenţă dezastră şi protecţia mediului.

Obligaţiile locatorului

Art.8(1) Locatorul este obligat să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanţiei;

(2) Locatorul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaş în exerciţiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

(3) Locatorul este obligat să notifice chiriaşului apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriaşului.

(4) Locatorul va sprijini chiriaşul pentru obţinerea accesului la utilităţi în limita competenţelor şi a autorităţii sale. Pentru furnizarea propriu-zisă a acestor utilităţi, chiriaşul va încheia contracte de servicii cu regiile şi societăţile respective, în condiţiile legii.

VIII . Încetarea contractului de închiriere

Art.9(1) Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situaţii :

a) prin acordul ambelor părţi;

b) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părţile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condiţiile legii;

c) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către locator;

d) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către chiriaş, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriaşului;

e) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către locator, prin reziliere, cu

plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;

f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a exploata imobilul (imposibilitate dovedită cu acte de chirie și acceptată de locator), în acest caz chiriașul va notifica locatorul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată și în cazul când locatorul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării firmei;

g) în cazul în care s-a depășit termenul de plată a chiriei și/sau a contravalorii utilităților, după caz, cu 90 de zile de la data scadenței sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de chiriaș, prezentul contract se consideră desființat de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului pact comisoriu expres;

h) în cazul în care chiriașul, după expirarea termenului de 1 an de la data semnării prezentului contract, nu desfășoară activitatea pentru care s-a făcut închirierea, prezentul contract se consideră desființat de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului *pact comisoriu de gradul IV*.

i) **Nedepunerea în termen de (cel mult) 90 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, de către chiriaș, cu titlu de garanție, a sumei de _____, reprezentând nivelul a două chirii, atrage desființarea prezentului contract de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată**

j) din orice alte cauze prevăzute de lege.

(2) La încetarea din orice cauză, a contractului de închiriere bunurile ce au fost utilizate de chiriaș în derularea închirierii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunul de retur - revine locatorului;

b) bunuri proprii - revin chiriașului.

IX. Responsabilități de mediu

Art.10(1) Chiriașul își asumă întreaga responsabilitate de mediu în realizarea proiectului.

(2) Obligațiile de mediu trec în sarcina chiriașului începând cu data semnării contractului de închiriere. Toate cheltuielile legate de realizarea obligațiilor de mediu se vor efectua de către chiriaș.

X . Răspunderea contractuală

Art.11 Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

XI . Litigii

Art.12.(1) Soluționarea 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.

(2) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere sunt de competența instanței judecătorești de la domiciliul locatorului.

XII. Alte clauze

Art.13.(1) Chiria stabilită la art. 3 va fi renegociată după o perioadă de 5 ani de la data încheierii prezentului contract de închiriere.

(2) În cazul în care s-a depășit termenul de plată a chiriei și/sau a contravalorii utilităților cu 90 de zile de la data scadenței sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de chiriaș, prezentul contract se consideră desființat de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului *pact comisoriu expres*,

XIII . Definiții

Art.14(1) Prin forță 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.

(2) Prin caz fortuit se înțelege 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, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

**LOCATOR ,
CONSILIUL LOCAL Socodor
reprezentat prin Primar
Jura Ioan Dimitrie**

CHIRIAȘ ,

Compartiment juridic,

**CFP,
Pășcuțiu Gheorghe Florin**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MUREȘAN ADRIAN MARIUS**

**SECRETAR ,
CRIȘAN GHEORGHE**