

CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE
Nr. din data

1. Preambul

În temeiul OUG nr.57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și ale Hotărârii Consiliului Local Brâncovenești nr...../..... privind aprobarea închirierii se încheie prezentul contract de închiriere, **între**

COMUNA BRÂNCOVENEȘTI, având sediul în localitatea Brâncovenești, str. Principală, nr. 303, tel/fax 0265/550112, 0265/550320, cod poștal 547130, cod fiscal 4591465, cont trezorerie deschis la Trezoreria Reghin, reprezentat prin Ördög Ferencz– Primar în calitate de **locatar**, pe de o parte

și

..... (**persoana juridică**), cu sediul social în localitatea Str....., nr....., județul, număr de înmatriculare, cod fiscal cont numărdeschis la, reprezentată prin –, în calitate de **locatar**, pe de altă parte.

2. Definiții

2.1 În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- a) contract - prezentul contract și toate anexele sale;
- b)locator și locatar - părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;
- c) prețul contractului/închirierii - chiria plătită locatarului de către locatar, în baza contractului, pentru îndeplinirea integrală și corespunzătoare a tuturor obligațiilor asumate prin contract;
- d) forța majoră - reprezintă o împrejurare de origine externă, cu caracter extraordinar, absolut imprevizibilă și inevitabilă, care se află în afara controlului oricărei părți, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți;
- e) zi - zi calendaristică; an - 365 de zile.

3. Interpretare

- 3.1 În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare cuvintele la forma singular vor include forma de plural și vice versa, acolo unde acest lucru este permis de context.
- 3.2 Termenul “zi”sau “zile” sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

Clauze obligatorii

4. Obiectul principal al contractului

- 4.1 Obiectul prezentului contract îl constituie închirirea bunului imobil situat în localitatea Vălenii de Mureș, nr.169, comuna Brâncovenești, județul Mureș, evidențiat în CF nr. 54110, nr. cadastral 54110, 54110-C1. Bunul imobil care constituie obiectul prezentului contract de închiriere este închiriat locatarului pentru destinația de
- 4.2 Predarea primirea bunului se va face pe bază de proces-verbal, în termen de maxim 30 zile de la data constituirii garanției de bună execuție a contractului, care va fi încheiat data și semnat de reprezentanții părților contractante.

5. Prețul închirierii

- 5.1 Prețul închirierii este de lei/lună, chiria totală anuală fiind de lei.
- 5.2 Chiria prevăzută la art. 5 alin 5.1. va fi plătită prin ordinul de plată în contul Comunei Brâncovenești deschis la Trezoreria Reghin sau în numerar la caseria Primăriei Comunei Brâncovenești.
- 5.3 Plata chiriei se va face lunar până la data de..... a lunii.
- 5.4 Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1% din quantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere, quantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

6. Durata contractului

- 6.1 Durata contractului deani de la data semnării contractului și constituirea garanției de bună execuție.
- 6.2 Contractul intră în vigoare la data constituirii de către locatar a garanției de bună execuție
- 6.3 Durata contractului poate fi prelungită cu acordul părților, prin act adițional.

7. Documentele contractului

- 7.1 Documentele contractului sunt:
 - Oferta
 - Procesul verbal de predare primire a bunului
 - Orice alte documente convenite de către părți

8. Drepturile și obligațiile Locatarului

- a) Să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maxim 30 zile de la data constituirii garanției de bună execuție a contractului
- b) Să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) Să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art. 334 alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, în caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să restituie garanția la încetarea contractului;
- d) Să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- e) 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;
- f) Să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

9. Drepturile și obligațiile Locatarului

- a) Să nu aducă atingere dreptului de proprietate privată prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) Să plătească chiria în quantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c) Să utilizeze spațiul închiriat doar pentru desfășurarea activităților declarate;
- d) Să constituie garanția în quantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- e) Să solicite locatarului reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- f) 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;
- g) În cazul în care locatarul dorește să execute lucrări de amenajare suplimentare în imobilul închiriat, pentru desfășurarea activității, toate cheltuielile ocazionate de realizarea acestora vor fi suportate de către Locatar, locatarul neputând fi obligat să suporte costul acestora.
- h) Să achite toate costurile cu utilitățile alte servicii folosite cu privire la spațiul închiriat, precum și taxele și impozitele aferente, pe perioada derulării contractului de închiriere.

- i) Să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatarei normale;
- j) Să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.
- k) Să achite taxa pe clădire și pe teren aferentă spațiului închiriat conform prevederilor Codului Fiscal.

10. Garanția de bună execuție a contractului

- 10.1 Garanția de buna execuție a contractului este de.....lei, este obligatorie și se constituie pentru toata perioada derulării contractului de închiriere. Garantie de bună execuție se constituie de locatar în termen de 5 zile de la data semnării contractului de închiriere fie prin depunere în numerar la sediul Locatorului fie prin depunerea în contul locatorului deschis la trezoreria Reghin.
- 10.2 Garanția se va restitui locatarului la finalizarea contractului, dacă au fost respectate prevederile contractului de închiriere de către locatar.
- 10.3 Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către locatar dau dreptul locatorului la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția.
- 10.4 În cazul în care locatarul nu semnează, din culpa sa, Procesul-verbal de predare primire a spațiului sau nu achită sumele cu titlu de chirie, penalitățile de întârziere, sau contravaloarea utilităților, sau a oricăror alte obligații ce decurg din derularea prezentului contract, locatorul are dreptul să încaseze garanția de bună execuție contractuală, cu titlu de daune interese.

11. Răspunderea contractuală

- 11.1 Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor prevăzute în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.
 - 11.2 (1) Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, partea în culpă datorează celeilalte părți, după caz:
 - penalități de întârziere;
 - daune interese;(2) Penalitățile de întârziere se datorează pentru :
 - neplata la termenele scadente sau în cunquantumurile stabilite a chiriei;
 - neexecutarea la termenele scadente, în cunquantumurile prevăzute, sau conform normelor de calitate minime prevăzute de lege;(3) Penalitățile de întârziere se datorează, în cunquantumul de 0,1% pe fiecare zi de întârziere, începând din prima zi ulterioară scadenței până la data plății inclusiv.
 - (4) Pentru recuperarea obligațiilor restante, datorate în baza prezentului contract, se vor aplica procedurile de executare silită stabilite de lege în sarcina organelor de executare fiscală.
 - (5) Penalitățile de întârziere se calculează și se încasează de drept, fără prealabilă notificare
- 11.3 Forța majoră exonerează părțile de răspundere.

12. Ajustarea prețului contractului- chiriei

- 12.1 Prețul contractului, respectiv chiria, se va actualiza conform prevederilor legale în vigoare.

13. Subînchirierea

- 13.1 Subînchirierea bunului care face obiectul contractului de închiriere, atât parțială cât și totală, este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute.

14. Forța majoră

- 14.1 Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.
- 14.2 Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.
- 14.3 Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.
- 14.4 Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

15. Soluționarea litigiilor

- 15.1 Achizitorul și prestatorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.
- 15.2 Dacă, după 15 de zile de la începerea acestor tratative neoficiale, locatarul și locatorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală soluționarea litigiilor se va face de către instanța competentă.

16. Încetarea contractului

- 16.1 Contractul încetează în următoarele situații :
- prin acordul părților ;
 - la expirarea duratei acestuia;
 - prin denunțare unilaterală, cu un preaviz de minim 30 zile calendaristice al celeilalte părți contractante, care are posibilitatea de a solicita daune interese, în condițiile legii;
 - prin reziliere/rezoluțiune unilaterală sau pe cale judecătorească, în condițiile legii;
 - în alte cazuri prevăzute de lege.
- 16.2 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 din următoarele situații:
- a subînchiriat totala sau parțial bunul închiriat
 - a folosit bunul împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris la locatorului
 - a schimbat destinația bunului fără acordul scris al administratorului;
 - nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei inclusiv penalitățile de întârziere aferente timp de 2 luni consecutiv.

17. Dispoziții finale

- 17.1 Limba care guvernează contractul este limba română.
- 17.2 Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris. Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii.
- 17.3 Comunicările între părți se pot face și prin telefon, e-mail cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.
- 17.4 Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți.

18. Legea aplicabilă contractului

- 18.1 Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

Partile au înțeles să încheie azi prezentul contract de închiriere în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Locator
COMUNA BRÂNCOVENEȘTI

PRIMAR,
Ördög Ferencz

Locatar,
.....

.....
.....