

## **CONTRACT DE ÎNCHIRIERE - CADRU**

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

### **I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**1. MUNICIPIUL BISTRIȚA**, cu sediul în Bistrița, Piața Centrală nr.6, cod fiscal \_\_\_\_\_, tel/fax \_\_\_\_\_, reprezentat legal prin PRIMAR \_\_\_\_\_, în calitate de LOCATOR

și  
**2. \_\_\_\_\_** cu sediul în \_\_\_\_\_, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. \_\_\_\_\_, C.U.I. \_\_\_\_\_, județul \_\_\_\_\_, cont nr \_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_, telefon \_\_\_\_\_, reprezentată prin \_\_\_\_\_, funcția \_\_\_\_\_, în calitate de LOCATAR (CHIRIAȘ),

au încheiat prezentul contract de închiriere în conformitate cu prevederile Hotărârilor Consiliului local al municipiului Bistrița nr.23/13.02.2020 și nr. \_\_\_\_\_, și a procesului verbal de stabilire a ofertei câștigătoare nr. \_\_\_\_\_, cu respectarea următoarelor clauze:

### **II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**ART.1.(1)** - Obiectul contractului este închirierea a unui spațiu compus din 2 săli de clasă în suprafață de 24,20 mp, respectiv 8,5 mp, având valoarea de inventar în cuantum de .....lei, identificat în CF Bistrița nr..... , nr. cadastral ....., proprietatea publică a municipiului Bistrița, situat în municipiului Bistrița, str. Al. Odobescu nr.8, în incinta Liceului de Muzică "Tudor Jarda" Bistrița, în vederea desfășurării procesului de învățământ gimnazial

**(2)** - Bunul închiriat este dat în folosință locatarului cu destinația de săli de clasă.

### **III. DURATA CONTRACTULUI**

**ART.2.(1)** - Termenul închirierii este de 5 ani, începând cu data semnării contractului de închiriere, cu posibilitate de prelungire cu acordul părților, prin hotărâre a Consiliului local, la solicitarea locatarului și cu acordul Consiliului de Administrație al Liceului de Muzică "Tudor Jarda" Bistrița, cu condiția respectării tuturor obligațiilor prevăzute în sarcina locatarului.

**(2)** - Contractul de închiriere se încheie pe perioade de câte un an, până la împlinirea termenului de 5 ani ,prin acte adiționale la solicitarea chiriașului și cu acordul conducerii Liceului de Muzică "Tudor Jarda" Bistrița, cu condiția respectării prevederilor 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 inflație, respectiv indicele prețurilor 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 inflației 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 și se face venit la bugetul de venituri și cheltuieli al Direcției Patrimoniu și a Liceului de Muzică “Tudor Jarda” Bistrița, în proporție de 50% fiecare.

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

**(5)** - Neplata chiriei la termenul stabilit autorizează pe locator să perceapă penalități 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 și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către locatar, dau dreptul locatorului la reținerea contravalorii acesteia din garanție, dacă este cazul, cu obligarea reîntregirii garanției în termen de 90 de zile.

## **V. DREPTURILE PĂRȚILOR:**

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

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

- a. să încaseze chiria în conformitate cu dispozițiile prezentului contract ;
- b. să beneficieze de garanția constituită de locatar, în caz contrar locatorul este obligat să restituie garanția la încetarea contractului;
- c. să controleze executarea obligațiilor locatorului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului, starea integrității acestuia și destinația în care este folosit;
- d. să modifice în mod unilateral partea reglementată a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

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

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

- a. de a exploata în mod direct pe riscul și pe răspunderea sa bunul ce face obiectul contractului de închiriere;
- b. să folosească bunul închiriat conform destinației prevăzute în contract;
- c. să efectueze orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului;
- d. să solicite locatorului, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate.

## **VI. OBLIGAȚIILE 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 mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop, care cad în sarcina locatarului;
- c. să asigure folosința 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 eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului care face obiectul închirierii;
- d) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- e) să plătească chiria, în avans, în cuantum și la termenele stabilite prin contract;
- f) să respecte orarul comunicat de către conducerea liceului și să nu afecteze în vreun fel activitatea didactică și școlară.
- g) să constituie garanția în cuantum, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini, precum și să o reîntregească în caz de rețineri;
- h) să execute la timp și în condiții optime lucrări de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, pe cheltuială proprie;
- i) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse;
- j) să respecte normele de prevenire și stingere a incendiilor conform legislației în vigoare;
- k) pe toată durata închirierii, să suporte toate cheltuielile referitoare la utilitățile consumate.
- l) să asigure paza bunurilor închiriate;
- m) nu facă modificări bunului închiriat decât cu acordul scris al locatarului;
- n) să prezinte la Direcția Venituri din cadrul Primăriei municipiului Bistrița o copie a contractului de închiriere în termen de 15 zile calendaristice de la data semnării contractului în vederea stabilirii impozitului;
- o) să respecte condițiile impuse de natura bunului ce urmează a fi închiriat în ce privește mediul înconjurător și stabilite conform legislației în vigoare.

**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 locatarului. Orice act sau acord încheiat între locatar și 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 locatarului și cu condiția respectării destinației pentru care a fost închiriat, a termenului închirierii și cu respectarea tuturor clauzelor contractuale.

## **VIII. ALTE CLAUZE**

**ART.9.** - În cazul în care 3 luni consecutive nu se achită chiria sau utilitățile, locatorul are dreptul să solicite rezilierea contractului, înainte de termen.

**ART.10.** - În situația în care bunul închiriat face obiectul unor lucrări de utilitate publică, locatarul are obligația de a preda spațiul, liber de sarcini, în termen de 90 de zile de la data notificării prealabile transmise în scris de către locatar.

**ART.11.**- La expirarea duratei contractului de închiriere sau încetarea acestuia înainte de termen din orice alte motive spațiul se va preda liber de sarcini.

## **IX. ÎNCETAREA ÎNCHIRIERII ȘI CLAUZE DE REZILIERE A CONTRACTULUI :**

### **A. Încetarea contractului:**

**ART.12.** – a) Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele cazuri: a) la expirarea termenului prevăzut în contract, în măsura în care părțile nu convin, prelungirea acestuia, prin hotărâre a Consiliului local;

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 90 de zile;

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

### **B. Rezilierea contractului de închiriere:**

**ART.13.** - 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.14.** - Contractul de închiriere poate fi reziliat de plin drept, din inițiativa locatorului, în baza unei notificări prealabile, în termen de 30 de zile, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu), în oricare din următoarele situații:

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

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

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

**ART.15.**- În cazul rezilierii sau încetării contractului de închiriere, locatarul nu va putea emite pretenții de la locatar privind restituirea sumelor investite pe perioada contractului pentru diferite lucrări de întreținere sau amenajare a bunului în cauză, lucrări care au profitat locatarului pe perioada desfășurării contractului și care au contribuit la realizarea obiectivului contractului.

## **X. FORȚA MAJORĂ**

**ART.16.** - Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în termen de 10 zile de la apariție. Prin situații de forță majoră se înțelege: evenimente imprevizibile și inevitabile, precum catastrofe, incendii, inundații, cutremure, războaie, revoluții, etc.

## **XI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

**ART.17.** - Litigiile de orice fel ivite în legătură cu încheierea, executarea și încetarea prezentului contract după epuizarea căilor amiabile, sunt de competența instanțelor de judecată.

## **XII. CLAUZE SPECIALE**

**ART.18.** – Renegocierea clauzelor prezentului contract se va face în cazul modificării condițiilor în care s-a încheiat prezentul contract.

**ART.19.** – Orice modificare a contractului se va efectua prin act adițional, care va face parte integrantă din prezentul contract, conform legilor în vigoare.

**ART.20.** - Prevederile prezentului contract se completează cu dispozițiile legale în vigoare.

**ART.21.** - Orice comunicare între părți, 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 ieșire din Registratura Primăriei municipiului Bistrița cu viza poștei, fie prin fax și/sau e-mail, după caz, precum și prin afișare la sediul societății, iar pentru persoane fizice la adresa de domiciliu pe bază de proces verbal.

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

**LOCATOR,**

**LOCATAR,**

**oooOOOooo**