

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele locative cu altă destinație decât cea de locuință

Nr. ____/____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. **Municipiul Bistrița** în calitate de proprietar, cu sediul în Bistrița, Piața Centrală nr.6, reprezentat prin Ioan Turc – primar în calitate de LOCATOR și

2. _____, cu sediul în _____, str. _____ nr.____, înmatriculat la Registrul Comerțului cu nr._____, CUI _____, având contul de disponibilități nr._____ deschis la _____ reprezentată prin _____, în calitate de administrator, domiciliat în _____, strada _____ nr._____ și denumit(ă) în continuare LOCATAR.

În baza Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr._____/_____ se încheie prezentul contract de închiriere cu următorul conținut:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.– Obiectul contractului îl constituie închirierea directă a spațiului situat în municipiul Bistrița, str. Gheorghe Șincai nr.21, parter, compus din:

Suprafețele locative folosite în exclusivitate – Număr total încăperi 3 în suprafață totală de 46,85 mp, cu destinația de “sediu”:

a) 1 încăperi în suprafață de 40,60 mp, ca suprafața locativă principală, necesară desfășurării activității și

b) 2 încăperi în suprafață de 6,25 mp ca dependințe.

Art.2.– Predarea-primirea suprafețelor închiriate este consemnată în procesul-verbal, care face parte integrantă din prezentul contract.

III. TERMENUL ÎNCHIRIERII

Art.3.– Termenul închirierii este de 5 ani, cu începere la data de 01.10.2021, până la data de 30.09.2026.

IV. PREȚUL

Art.4.– (1) Chiria lunară pentru folosirea suprafețelor închiriate este de 126,81 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale. Pe durata închirierii tariful de bază lunar al chiriei (lei/mp) se actualizează în funcție de rata anuală a inflației, prin hotărâre a Guvernului, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an.

(2) Chiria anului precedent, recalculată cu rata inflației sau noile reglementări legislative apărute, va deveni chiria anului curent.

V. PLATA CHIRIEI

Art.5.– Plata chiriei se va face lunar, până la data de 25 a lunii pentru luna în curs prin Ordin de plată, direct în contul locatorului

RO13TREZ1021E300530XXXX deschis la Trezoreria Bistrița sau în numerar la Casieria locatarului.

Art.6.– Pentru neplata în termen a chiriei facturată, locatarul va plăti o penalitate de 0,5% pe zi de întârziere, calculată asupra cuantumului sumei datorată, din ziua următoare scadenței fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante. Pentru neplata chiriei datorate pe o perioadă de 2 luni consecutiv, contractul este reziliat de drept.

VI. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI:

Art.7. – LOCATORUL se obligă:

- a. să predea locatarului bunul dat în locațiune;
- b. să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii;
- c. să asigure locatarului liniștită și utila folosință a bunului pe tot timpul locațiunii.

VII. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI:

Art.8.– LOCATARUL se obligă:

- a. să ia în primire spațiul dat în locațiune;
- b. să folosească spațiul închiriat cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract;
- c. să plătească chiria în cuantum și la termenul stabilite prin contract;
- d. să efectueze reparațiile de întreținere curentă (locative);
- e. să nu subînchirieze, să transmită dreptul de locațiune sau să schimbe destinația spațiului închiriat, fără acordul scris al locatorului;
- f. să efectueze la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații la suprafețele locative închiriate;
- g. să ia măsuri pentru prevenirea și stingerea incendiilor în raport cu normele specifice aplicabile suprafeței închiriate și modului de folosire a acesteia;
- h. să efectueze lucrările de reparații, întreținere și igienizare a spațiilor închiriate astfel încât acestea să fie menținute în permanență în stare de siguranță, funcționare și curățenie;
- i. pentru categorii de lucrări care sunt supuse autorizării potrivit Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, LOCATARUL va solicita, pe propria cheltuială, Primăriei municipiului Bistrița eliberarea autorizației de construire;
- j. eventualele lucrări de amenajare a spațiului, se vor face pe cheltuiala chiriașului, fără decontarea contravalorii lucrărilor în contul chiriei de către Consiliul local al municipiului Bistrița;
- k. să achite taxele locale, precum și contravaloarea serviciilor și utilităților de care beneficiază;
- l. să elibereze spațiul la data împlinirii termenului prevăzut în contractul de închiriere sau a încetării acestuia în orice alt mod;
- m. la încetarea locațiunii locatarul este obligat să restituie bunul luat în locațiune în starea în care l-a primit, în afară de ceea ce a pierit sau s-a deteriorat din cauza vechimii;
- n. are obligația să încheie anual contract de asigurare pentru spațiul închiriat la valoarea de circulație a acestuia;
- o. să permită examinarea bunului de către locator, la intervale de timp rezonabile, cu o notificare prealabilă de cel puțin 5 zile.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.9.– Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează despăgubiri, conform legilor în vigoare.

Art.10.– Forța majoră legal invocată și dovedită, apără de răspundere părțile cu obligația înștiințării în termen de 5 zile de la producerea evenimentului.

Cazul de forță majoră se va comunica celeilalte părți de către partea interesată prin fax sau telefon urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentului de acest gen de către organele competente.

IX. REZILIEREA CONTRACTULUI:

Art.11.– Rezilierea contractului înainte de termenul stabilit se face la :

a. cererea chiriașului cu condiția notificării prealabile cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 30 de zile ;

b. la cererea proprietarului atunci când:

1) nu s-a achitat chiria datorată pe termen de 2 luni consecutiv;

2) imobilul a fost subînchiriat de către locatar sau a fost folosit spațiul prin asociere, fără acordul prealabil și scris al locatorului;

3) în cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare de către locatar a obligațiilor ce-i revin în temeiul art.8, lit."a", "b", "c" și "d".

Art.12.– Pentru nerespectarea următoarelor obligații de către locatar, contractul se reziliază de plin drept, fără somație și fără punere în întârziere, fără intervenția instanțelor de judecată sau orice altă formalitate (pact comisoriu):

- a) neplata chiriei datorate pe o perioadă de 2 luni consecutiv;
- b) schimbarea destinației spațiului închiriat, fără acordul scris al locatorului.

Art.13.– În cazul rezilierii sau încetării contractului de închiriere din culpa chiriașului acesta nu va putea emite pretenții privind restituirea sumei investite pe perioada contractului pentru diferite lucrări de întreținere, reparații și modernizări ale spațiului închiriat.

Art.14.– In cazul rezilierii contractului de închiriere, locatarul care nu predă spațiul la termen va plăti o despăgubire de folosință egală cu dublul chiriei lunare până la data predării efective.

Art.15.– (1) Oricare dintre părțile contractante va putea cere rezilierea acestui contract, în condițiile legii, pentru încălcarea de către cealaltă parte a oricăreia dintre obligațiile asumate, altele decât cele stabilite ca și în cauzele de reziliere de plin drept a acestui contract;

(2) Contractul de închiriere încheiat în baza art.1 poate fi reziliat în cazul în care se va dispune restituirea imobilului către foștii proprietari în baza unei sentințe judecătorești irevocabile, sau conform Legii nr.10/2001.

Art.16.– Rezilierea se va comunica sau cere, după caz, numai după expirarea unui termen de preaviz de minimum 30 zile. Preavizul se va comunica în scris de către partea care reziliază sau, după caz, cere rezilierea contractului.

Art.17.– Evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri irevocabile iar chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzută în contract până la data eliberării efective a spațiului, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate până la acea dată.

X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI:

Art.18.– (1) Locațiunea încetează de drept în următoarele cazuri :

- a) expirarea termenului convenit de părți;

b) desființarea dreptului care îi permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat;

c) dacă bunul este distrus în întregime și nu mai poate fi folosit potrivit destinației sale;

d) contractul își încetează efectele și prin denunțare unilaterală de către locatar, cu un preaviz prealabil, comunicat în scris cu cel puțin 30 de zile înainte.

(2) Prevederile Codului Civil cu privire la reînnoirea tacită a locațiunii nu operează.

XI. PRELUNGIREA CONTRACTULUI:

Art.19.– Termenul contractului de închiriere se poate prelungi cu acordul ambelor părți, în următoarele condiții:

- a) locatarul să-și fi manifestat intenția de prelungire a contractului de închiriere cu cel puțin 30 de zile înainte de data expirării acestuia;
- b) locatarul să nu fi încălcat clauzele contractului inițial de natură să fi dus la rezilierea acestuia;
- c) locatarul să aibă chiria plătită la zi
- d) spațiul nu este indisponibilizat pentru cauză de utilitate publică sau în interes public.
- e) spațiul nu este revendicat de fostul proprietar în condițiile legii.

XII. CLAUZE SPECIALE:

Art.20.– Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea clauzelor cuprinse în prezentul contract, trebuie să fie transmisă în scris locatarului. 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 sau prin afișare la sediul partidului, după caz.

Art.21. – Modificarea oricăreia din clauzele înscrise în acest contract se va putea face prin acordul scris al părților.

Art.22.– Locatorul va putea cere renegocierea unora sau a tuturor clauzelor acestui contract ori de câte ori forma juridică de organizare ori structura internă a locatarului suferă modificări.

Art.23.– Litigiile de orice fel dintre părțile contractante, nesoluționate pe cale amiabilă, vor fi depuse spre judecare instanțelor de drept comun.

Prezentul contract s-a încheiat în 3 exemplare, și conține 4 pagini.

LOCATOR,
Municipiul Bistrița

LOCATAR,

oooOOOooo