

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. _____, a certificatului de urbanism nr. 1006/25.05.2022 și a procesului verbal de stabilire a ofertei câștigătoare nr. _____, cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

ART.1.(1) - Obiectul contractului este închirierea bunului imobil - teren, proprietate publică a municipiului Bistrița, situat în municipiul Bistrița, str. Florilor nr. 3-5, în incinta Școlii Gimnaziale nr. 4 Bistrița, identificat în CF Bistrița nr. 59501, nr. cadastral 59501, având suprafața de 1.200 mp, valoarea de inventar de 591.072 lei, în vederea amenajării unui teren de sport cu gazon artificial și iluminat nocturn la standardele terenului de sport realizat în aceeași incintă prin proiectul de reabilitare.

(2) - Bunul închiriat este dat în folosință locatarului cu destinația de teren de sport cu gazon artificial și iluminat nocturn.

III. DURATA CONTRACTULUI

ART.2.(1) - Termenul închirierii este de 10 ani, începând cu data de _____ (data încheierii contractului) și până la data de _____.

(2) - Prelungirea termenului prezentului contract se face prin hotărâre a Consiliului local, cu maxim jumătate din perioada inițială, la solicitarea locatarului și cu acordul Consiliului de Administrație al Școlii Gimnaziale nr. 4 Bistrița, cu condiția respectării tuturor obligațiilor prevăzute în sarcina locatarului.

(3) - Locatorul are dreptul să solicite renegocierea clauzelor contractuale o dată la 5 ani.

III. 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.

(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”.

(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 locatarului 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.

ART.6. – Dreptul de închiriere asupra terenului se transmite, prin act adițional, în caz de înstrăinare a investiției pentru a cărei realizare aceasta a fost constituită, viitorului proprietar, în aceleași condiții transmițându-se și autorizația de construire.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

A. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI:

ART.7. – 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 locatorului;
- c. să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

B. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI:

ART.8 – 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 cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- f. să obțină Autorizația de construire în termen de 6 luni de la data încheierii contractului de închiriere și să realizeze investiția în termen de 6 luni de la data Autorizației de construire eliberată de către Serviciul Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Bistrița, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- g. să realizeze investiția conform proiectului și cu respectarea condițiilor impuse în autorizația de construcție eliberată în baza prevederilor Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- h. să garanteze ca durata de exploatare a investiției să fie de cel puțin 20 ani și că investiția respectă standardele, prescripțiile și normele de calitate în vigoare;
- i. după realizarea investiției, să păstreze integritatea bunului închiriat, să-l întrețină în mod corespunzător, să nu-l modifice fără consimțământul prealabil al Consiliului local al municipiului Bistrița, să nu-l strice, deterioreze sau degradeze;
- j. să respecte orarul comunicat de către conducerea Școlii Gimnaziale nr. 4 Bistrița și să nu afecteze în vreun fel activitatea didactică și școlară, permițându-i să folosească terenul de sport în exclusivitate pentru orele de educație fizică și sport, netulburat și gratuit;
- k. să permită zilnic accesul gratuit între orele 09⁰⁰ – 13⁰⁰, pe perioada vacanțelor școlare pentru toți elevii din municipiul Bistrița, în grupuri organizate și în baza unei programări anterioare, afișând informația la intrare;
- l. să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini, precum și să o reîntregească în caz de rețineri;
- m. să execute la timp și în condiții optime lucrări de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, pe cheltuială proprie;
- n. să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse;
- o. să respecte normele de prevenire și stingere a incendiilor conform legislației în vigoare;
- p. pe toată durata închirierii, să suporte toate cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat prin montare de contoare separate, respectiv cheltuielile de gaz, curent, apă-canal, degajarea gunoierului, plata acestora făcându-se lunar;
- q. să asigure paza bunurilor închiriate;
- r. să nu facă modificări bunului închiriat decât cu acordul scris al locatorului;
- s. 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;

ș. să respecte condițiile impuse de natura bunului ce urmează a fi închiriat în ce privește mediului înconjurător și stabilite conform legislației în vigoare.

VII. ALTE OBLIGAȚII:

ART.9. – Se interzice subînchirierea bunului, asocierea sau cesiunea contractului de închiriere în favoarea unei terțe persoane fizice sau juridice fără acordul prealabil al locatorului. 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 locatorului și cu condiția respectării destinației pentru care a fost închiriat, a termenului închirierii și cu respectarea tuturor clauzelor contractuale.

VIII. ALTE CLAUBE

ART.10. – Locatarul va putea închiria terenul de sport cu gazon artificial și iluminat nocturn, conform unui orar stabilit cu unitatea școlară, unor utilizatori particulari pentru organizarea de activități sportive în afara programului atribuit unității de învățământ preuniversitar care se vor desfășura numai sub supravegherea locatorului sau reprezentanților desemnați de acesta, cărora le revine întreaga răspundere pentru respectarea normelor de acces și utilizare și care suportă toate consecințele nerespectării acestora.

ART.11. – Accesul utilizatorilor particulari la aceste activități se va desfășura numai prin intrarea stabilită de conducerea unității școlare și doar în tinută corespunzătoare, care să prevină și să evite degradarea suprafeței covorului sintetic.

ART.12. - În cazul în care 3 luni consecutive nu se achită chiria sau utilitățile, locatorul are dreptul să interzică accesul locatorului pe terenul de sport, precum și să întrerupă furnizarea cu energie electrică, terenul rămânând la dispoziția unității școlare, în vederea desfășurării orelor de educație fizică și sport a elevilor.

ART.13. – La expirarea duratei contractului de închiriere sau încetarea acestuia înainte de termen din orice alte motive, investiția realizată pe teren va rămâne în proprietatea municipiului Bistrița.

IX. ÎNCETAREA ÎNCHIRIERII ȘI CLAUBE DE REZILIERE A CONTRACTULUI:

A. Încetarea contractului:

ART.14. – 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.15. – 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.16. – 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.

X. FORȚA MAJORĂ

ART.17. – 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.18. – 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.19. – Renegocierea clauzelor prezentului contract se va face în cazul modificării condițiilor în care s-a încheiat prezentul contract.

ART.20. – Orice modificare a contractului se va efectua prin act adițional, care va face parte integrantă din prezentul contract, conform legilor în vigoare.

ART.21. – Prevederile prezentului contract se completează cu dispozițiile legale în vigoare.

ART.22. – 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,

ooo000ooo