

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/domiciliul în _____, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. _____, C.U.I./CNP _____, județul Bistrița-Năsăud, cont nr _____, deschis la _____, telefon _____, reprezentată prin _____, funcția _____, în calitate de LOCATAR (CHIRIAȘ),

au încheiat prezentul contract de închiriere în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr. _____ și a raportului de adjudecare a licitației publice nr. _____, cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

ART.1.(1) – Obiectul contractului este închirierea bunului imobil _____ proprietate publică / privată a municipiului Bistrița, situat în _____ str. _____, nr. _____, identificat în CF nr. _____ nr. cadastral _____, având suprafața de _____ mp/ amplasament,

(2) – Bunul închiriat este dat în folosință locatarului, în vederea / cu destinația de _____

(3) – Urmare a unor modificări ale planurilor de urbanism, Municipiul Bistrița poate reveni asupra amplasamentelor inițial stabilite, cu luarea în considerare a unor alte amplasamente.

III. DURATA CONTRACTULUI

ART.2.(1) – Termenul închirierii este de _____ ani, începând cu data de _____ și până la data de _____ cu drept de prelungire, cu acordul părților.

(2) – Prolungirea termenului prezentului contract se va face prin act adițional la cererea expresă a locatarului, exprimată în scris, cu cel puțin 30 zile înaintea expirării acestuia, cu excepția cazului în care nu a respectat clauzele 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.

(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 locator, 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 locator, 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.

ART.6. - Dreptul de închiriere asupra terenului se transmite, prin act adițional, în caz de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit, viitorului proprietar, în aceleași condiții transmitându-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 locatarului;

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/privată prin faptele și actele juridice săvârșite;
- e. să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- f. să plătească chiria, până la data predării efective a bunului, liber de sarcini, în cazul încetării/rezilierii contractului de închiriere, din orice motiv;
- g. să constituie garanția în cuantumul, 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 lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, pe cheltuială proprie, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- 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 costurile legate de confecționarea, avizarea, instalarea, întreținerea, și reparațiile curente pentru panourile publicitare și racordarea lor la rețeaua de iluminat public și plata consumului acestora;
- l. să asigure paza bunurilor închiriate;
- m. să nu facă modificări bunului închiriat decât cu acordul scris al locatarului;
- n. după caz, intervențiile asupra imobilelor, monumente istorice, pot fi executate numai cu respectarea autorizației de construire și a legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice.
- o. 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;
- p. să respecte condițiile impuse de natura bunului ce urmează a fi închiriat în ce privește mediului înconjurător și stabilite conform legislației în vigoare.
- q. să respecte prevederile regulamentului pentru amplasarea mijloacelor de publicitate pe teritoriul administrativ al municipiului Bistrița;
- r. să obțină toate avizele necesare, inclusiv autorizația de construire, în termen de 3 luni de la data încheierii contractului de închiriere și să o depună la Direcția Patrimoniu, după caz;
- s. să inscripționeze, pentru identificare, la partea inferioară dinspre drum a panoului publicitar, cu litere având înălțimea de min. 25 mm denumirea titularului,

codul de identificare fiscală al acestuia și numărul autorizației de construire emise de către locator;

ș. să pozeze panoul publicitar la o distanță de minim 25 m față de un eventual panou existent în vecinătate, fără a împiedica circulația pietonilor;

t. să permită la solicitarea Primăriei municipiului Bistrița, afișarea de informații de interes public, cu titlu gratuit, în condițiile convenite de ambele părți.

ț. se interzice afișarea pe mijloace de publicitate de reclame pentru băuturi alcoolice și tutun și a celor care contravin normelor de conviețuire socială, care încurajează, sprijină sau incită la dezordine socială și care încalcă normele minime ale moralei și bunului simț.

ART.9.(1) – În termen de 6 luni de la încheierea contractului de închiriere, locatarul are obligația de a amplasa panouri publicitare digitale, cu obligația obținerii tuturor avizelor și acordurilor stabilite de lege. Modelul de panou se va aviza de către Comisia de urbanism cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate și a dimensiunilor maxime prevăzute în anexa nr.1 la hotărârea nr.....

(2) - Amplasarea panourilor publicitare digitale se face în condițiile impuse prin Autorizațiile de construire emise de către Primarul municipiului Bistrița, pe cheltuiala locatarului.

(3) - În cazul afișării unor reclame care contravin normelor de conviețuire socială, care încurajează, sprijină sau incită la dezordine socială și care încalcă normele minime ale moralei și bunului simț, Primăria municipiului Bistrița își va rezerva dreptul de a interzice efectuarea publicității respective și să rezilieze contractul.

VII. ALTE OBLIGAȚII :

ART.10. – 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.

ART.11. - La expirarea duratei contractului de închiriere sau încetarea acestuia înainte de termen din orice alte motive, chiriașul are obligația de a preda terenul amenajat și de a ridica panoul publicitar de pe teren, în termen de 20 de zile.

VIII. ÎNCETAREA ÎNCHIRIERII ȘI CLAUZE DE REZILIERE A CONTRACTULUI:

A. Încetarea contractului:

ART.12. – Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele cazuri:

a) la expirarea termenului prevăzut în contract, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile prevăzute de lege, prin restituirea/eliberarea Bunului care face obiectul contractului în stare corespunzătoare și liber de orice sarcini;

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 30 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. - Pentru construcțiile provizorii, în cazul în care locatarul nu procedează la eliberarea terenului, în situația încetării contractului la expirarea termenului sau rezilierea acestuia din orice motive, locatorul are dreptul de a proceda la ridicarea construcției, prin măsuri administrative, în baza unei dispoziții a primarului, prin grija Direcției Patrimoniu și a Direcției de Infrastructură și Servicii, cu sprijinul Poliției Locale a municipiului Bistrița.

ART.16. - În cazul rezilierii sau încetării contractului de închiriere, locatarul nu va putea emite pretenții de la locator privind restituirea sumelor investite pe perioada contractului pentru diferite lucrări de întreținere sau amenajare a bunului (construcție/teren) în cauză, lucrări care au profitat locatorului pe perioada desfășurării contractului și care au contribuit la realizarea obiectivului contractului.

IX. 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.

X. 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.

XI. 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

ANEXA NR.2
la Hotărârea nr. 71/ 18 APRILIE 2024
a Consiliului local al municipiului Bistrița

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,
