

Nr.: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

## **CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**

### **I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**A. MUNICIPIUL TÂRGU SECUIESC**, cu sediul în mun.Tg.Secuiesc, P-ța Gabor Aron nr.24, jud.Covasna, CIF 4201813, reprezentat prin **Primar Bokor Tiberiu**, în calitate de **ADMINISTRATOR** pe de o parte și

**B. ....**, cu domiciliul....., str. ...., Nr. , bl. , sc. , ap. , jud. , identificat prin C.I, seria , nr. ,

CNP in calitate de **CHIRIAȘ**, pe de altă parte, au convenit încheierea prezentului contract de închiriere cu respectarea următoarelor clauze:

### **II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art. 1.** Obiectul contractului este transmiterea dreptului de folosință, a imobilului numit „Han Cătrușa” din localitatea Cătrușa, Comuna Poian, proprietatea privată Stat Român, în administrarea municipiului Tg. Secuiesc.

Imobilul este evidențiată în C.F. nr. 24206 -2 Poian, nr. top 10800/2 cu suprafață teren 1240 mp pe care sunt înscrise construcții C1cu nr. top 108002 numită casă din cărămidă (Han Cătrușa) cu suprafața de 175 mp, C2cu nr. top 108002 numită Anexe gospodărești cu suprafața de 59 mp,, C3 cu nr. top 108002 numită fântână cu arie afectată de 40mp, al doilea Cartea Funciară nr. 24207 Poian, nr. top 10800/3 cu suprafață teren 35 mp pe care sunt înscrise construcții C1cu nr. top 10800/3 numită casă din cărămidă (Magazie) cu suprafața de 33 mp. Imobilele descrisee numite în continuare ca **spațiul**

Spațiul închiriat nu este grevat de sarcini și nu este scos din circuitul civil.

Administratorul predă chiriașului Spațiul in termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere pe bază de proces verbal de predare- primire, act care face parte integrantă din contractual de închiriere:

### **III. TERMENUL ÎNCHIRIERII**

**Art. 3** Durata închirierii, este de 5(cinci) ani începând cu data de 01 a lunii următoare a datei de adjudecare.

Durata închirierii poate fi prelungită prin acordul de voință al părților, în condițiile stabilite prin n Hotărâre a Consiliului Local.

### **IV. ELEMENTE DE PREȚ**

**Art. 4.** Prețul de pornire a licitației este de **1.100 RON/lună**, determinat cu respectarea prevederilor art. 363 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, pe baza raportului de evaluare prevăzut în anexa nr.1 la H.C.L. nr. 52/2023.

Nr.: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Prețul închirierii – chiria – transmiterea dreptului de folosință, a spațiului s-a stabilit conform proces verbal de adjudecare la licitație publică al imobilului „Han Cătrușa” situat în localitatea Cătrușa, comuna Poiana Ciucului la.....lei/lună

Plata chiriei pe prima lună se va face anticipat în data semnării prezentei, în valoare de .....lei/lună.

Plata chiriei se poate face numerar la Biroul de taxe și impozite sau cu dispoziție de plată în contul RO51TREZ 25721A300530XXXX deschis la Trezoreria Târgu Secuiesc.

Neplata chiriei la termen și în condițiile stabilite prin contract autoriză pe administrator să perceapă penalități de întârziere de 0,1% pe zi, întârziere calculată la valoarea chiriei.

Chiriașul datorează taxa teren și construcții pentru imobilele închiriate a, conform Codul Fiscal, și se calculează proporțional cu suprafața utilizată. Valoarea taxei se calculează de Biroul de Impozite și Taxe din cadrul Primăriei comunei Poiana Ciucului .

## **V. DREPTURILE PĂRȚILOR**

### **Art. 5** Administratorul are dreptul:

- Să rețină garanția de bună plată, în cvantumul a 2 chirii lunare.
- Garanția de bună plată, reprezintă o măsură asiguratorie pentru încadrarea în termenele de plată prevăzute în prezentul contract de închiriere. Această garanție se va restitui în momentul îndeplinirii a contractului ajuns la maturitate sau revocat - în baza procesului verbal de finalizare a contractului.
- să rezilieze unilateral contractul de închiriere, în cazul în care ofertantul/chiriașul nu respectă clauzele contractuale, cu suportarea de către chiriaș a consecințelor prevăzute în contractul de închiriere.
- să inspecteze spațiul, să verifice starea imobilului și respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.
- În caz de prelungire contract, să modifice, chiria prin Hotărâre a Consiliului Local, bazat pe un raport de evaluare, realizat de un expert evaluator. Chiriașul acceptă modificarea de drept a chiriei prin semnarea unui act adițional.
- Administratorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul public național sau local;

### **Art. 6** Chiriașul are dreptul

- să își deschidă punct de lucru/sediu social pe spațiul închiriat în condițiile legii.
- să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul care face obiectul contractului de închiriere.
- să culeagă fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.

Nr.: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

- să ceară prelungirea contractului cu prezumția că, chiriașul acceptă modificarea de drept a chiriei prin semnarea unui act adițional. Chirie care se hotărăște prin Hotărâre a Consiliului Local, bazat pe un raport de evaluare, realizat de un expert evaluator.

## **VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **Art. 7** Administratorul se obligă:

- să asigure folosința nestingerită a obiectului închirierii pe toată durata contractului, garantând contra tulburării folosinței spațiului
- să pună la dispoziția chiriașului imobilul liber de orice sarcini, pe bază de proces verbal predare-primire, în maxim 5 (cinci) zile de la data semnării contractului de închiriere.
- să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere.
- să restituie garanția de bună plată pentru chiriaș, după ieșire din termen/desfacere contract în 5 (cinci) zile lucrătoare de la înregistrarea procesului verbal de predare primire la încetarea contractului de închiriere.

### **Art. 8.** Chiriașul se obligă:

- să folosească bunul închiriat conform destinației așa cum a fost stabilită prin documentația de atribuire.
- să obțină toate avizele și acordurile necesare pentru desfășurarea activității.
- să păstreze integritatea bunului închiriat, să la întrețină în mod corespunzător, să nu le strice deterioreze sau degradeze,
- să achite debitele care decurg din încheierea contractului de închiriere. ,la termenele stabilite prin contract, inclusiv taxele locale.,
- să constituie garanția de bună plată a contractului de închiriere la nivelul contravalorii a două chirii lunare.
- Să nu schimbe domeniul de activitate avizat, respectiv cel de restaurant fără acordul prealabil al administratorului.
- Să asume responsabilitatea pentru respectarea prevederilor legislației în vigoare cu privire la , P.S.I. ,protecția mediului și persoanelor.
- chiriașul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la protecția mediului și persoanelor
- Să asume riscul existenței/neexistenței pe imobil a unor rețele edilitare și va suporta pe cheltuiala proprie toate lucrările de deviere, racordare a rețelelor edilitare care afectează sau nu imobilul.
- Să facă demersurile transcrierii contractelor de furnizare a utilităților, pe baza contractului de inchiriere. De la momentul semnării procesului verbal de predare

Nr.: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

primire, din a cărei conținut va face parte în mod obligatoriu și indexele contoarelor în funcțiune.

- Să notifice, în scris, administratorul ori de câte ori există cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității.
- Să restituie imobilul administratorului, la încetarea contractului de închiriere din orice cauză, în deplină proprietate, liber de sarcini, în baza unui proces verbal de predare-primire.
- În caz de nerespectare a vreuneia din clauzele contractuale se obligă să restituie bunul închiriat în termen de 60 zile de la data primirii somației scrise a administratorului.

## VII. ALTE OBLIGAȚII

**Art. 9.** Prelungirea contractului se face pe baza solicitării chiriașului cu cel 60 de zile înainte de expirarea contractului și numai în conformitate cu Hotărârile Consiliului Local în vigoare.

Intenția de reziliere a contractului de către una dintre părți, se va notifica în scris celeilalte părți, cu 15 zile înainte de expirarea contractului.

Modificările prevederilor prezentului contract se poate efectua numai în baza unui act adițional și semnat de reprezentanții ambelor părți.

## VIII. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

**Art. 10.** Pe toată durata contractului, chiriașul îi este interzisă subînchirierea, cesiunea sau orice altă formă de înstrăinare către terți a bunurilor închiriate.

## IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

**Art. 11.** Pentru nerespectarea totală, parțială sau executarea defectuoasă a vreuneia din clauzele contractuale, partea vinovată se obligă să plătească daune – interese.

## X. REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

**Art. 12.** În cazul în care chiriașul solicită rezilierea contractului, costurile aferente vor fi suportate de către acesta.

**Art. 13.** Încetarea contractului poate surveni și în următoarele situații

- în caz de executare și ajungerea la termen a contractului, dacă părțile nu convin prelungirea cu acordul părților
- în caz de nerealizarea a obiectului contractului
- în caz de insolvență, faliment al uneia dintre părți
- la nerespectarea de către una din părți a obligațiilor contractuale;
- motive excepționale legate de interesul public național sau local;

Nr.: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

- Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către administrator, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriașului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în vreuna din următoarele situații:
  - a) a schimbat destinația bunului închiriat fără obținerea acordului administratorului,
  - b) a subînchiriat imobilul;
  - c) a cedat folosința imobilului unor terți;
  - d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de două luni consecutive în cursul unui an calendaristic ; Această situație de încetare a contractului conduce la pierderea garanției de bună plată.
  - e) nu a constituit garanția de bună plată la contract

Rezilierea se constată prin notificarea că au fost îndeplinite una sau mai multe condiții din cele de mai sus, notificare ce este suficientă și executorie.

## **XI. NOTIFICĂRI**

**Art.14.** În accepțiunea părților contractante, orice modificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut la capitolul I., respectiv „Părțile contractante „

**Art.15.** În cazul în care se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

**Art.16.** Dacă confirmarea se trimite prin telex, telefax, sau email ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

**Art.17.** Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

## **XII. FORȚĂ MAJORĂ**

**Art.19.** Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

## **XIV. LITIGII**

**Art. 22.** Litigiile de ori ce fel decurgând din executarea prezentului contract de închiriere, se vor soluționa pe cale amiabilă.

În cazul în care acest lucru este imposibil, litigiul va fi dedusă spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun.

Nr.: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

### **XV. CLAUZE FINALE**

**Art.23.** Prezentul contract a fost încheiat la data de..... într-un număr de 2 (două) exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte contractantă. .

**ADMINISTRATOR**  
**MUNICIPIUL TG. SECUIESC**  
**PRIMAR**  
**Bokor Tiberiu**

**CHIRIAȘ**

**CFP**

**Vizat juridic**

**Compartiment autorizații de construcții**

Demeter Hajnal