

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. /

I. PARȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. Orașul Făget, reprezentat prin primar, ec. Avramescu Claudiu Ionel, având sediul pe *Calea Lugojului nr. 25, CIF 2509958*, în calitate de proprietar

și

Art. 2. _____, cu sediul în loc. _____, str. _____ nr. _____, județ _____, CUI _____, reprezentat prin _____, în calitate de chiriaș

au încheiat prezentul contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 3. Obiectul contractului este închirierea suprafeței de 211,80 mp din imobilul înscris în CF. nr. 400921 Făget, nr. top. 107/a/1, (domeniul public), situat în orașul Făget, Calea Lugojului nr. 8. Spațiul este compus din cinci încăperi, șase holuri și două grupuri sanitare.

Spațiul se închiriază în vederea desfășurării unor *activități de producere și comercializare a produselor de patiserie și panificație*.

Chiriașul poate solicita închirierea terasei situată în curtea imobilului susmenționat, potrivit *Regulamentului privind organizarea și funcționarea teraselor sezoniere/permanente pe domeniul public și privat al orașului Făget aprobat prin H.CL nr. 56/18.05.2022 și completat prin H.CL nr. 5/17.01.2023*.

III. DURATA

Art. 4. Contractul se încheie pe o durată de 4 ani, respectiv, din data de _____ și până la _____. Contractul poate fi prelungit prin act adițional, cu aprobarea *Consiliului Local Făget*.

IV. CHIRIA

Art. 5. Chiria pentru folosirea spațiului închiriat este de _____ lei/lună.

V. PLATA CHIRIEI

Art.6. Plata chiriei se face lunar, cel mai târziu până la data de 15 ale lunii următoare pentru care se va face plata. Neplata la termenul stabilit, generează majorari de întârziere, conform *Codului fiscal*.

Art.7. Plata chiriei se face în numerar, la *casieria Primăriei Făget*, compartimentul de *taxe și impozite* sau în contul *Primăriei orașului Făget*: RO65TREZ62821A300530XXXX, deschis la *Trezoreria orașului Făget*.

VI. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

Art.8. Chiriașul se obligă:

a) să folosească bunul închiriat pentru activitatea stabilită la cap. II din contract, fiindu-i astfel interzisă schimbarea acestei destinații;

b) să achite *taxa pe clădire și taxa pe teren*, conform *Codului Fiscal*;

c) să achite contravaloarea utilităților;

d) să solicite aprobarea în scris și aviz tehnic din partea proprietarului, pentru orice lucrări de amenajare, dotare, îmbunătățiri, ș.a.m.d., la obiectivul negociat sau pentru eventualele lucrări de consolidare, reparații capitale.

Reparațiile care cad în sarcina proprietarului (cele privind structura de rezistență a clădirii) efectuate de către chiriaș, pot fi compensate cu chiria. Pentru alte categorii de reparații se solicită acordul Consiliului Local.

e) să restituie imobilul la încetarea contractului (indiferent care a fost cauza pentru care contractul a încetat).

f) să achite chiria în cuantumul și termenul prevăzute la capitolele IV și V din contract.

g) să suporte eventualele majorări de întârziere, în cazul neachitării chiriei la termenul stabilit.

h) să folosească bunul cu prudență și diligență, în caz contrar, proprietarul are dreptul de a opta între solicitarea unor daune-interese sau rezilierea contractului.

i) să despăgubească proprietarul pentru eventualele daune produse imobilului sau bunurilor din interiorul acestuia prin folosința sa - degradarea, distrugerea sau folosirea abuzivă.

j) să permită proprietarului examinarea bunului, la intervale de timp rezonabile

k) să întrețină calea de acces către curtea imobilului care face obiectul prezentului contract.

VII. OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

Art.9. Proprietarul se obligă:

a) să asigure chiriașului folosința bunului pe toată durata derulării contractului și să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință.

b) să îl apere pe chiriaș, de tertul care pretinde vreun drept asupra bunului închiriat, chiar și în lipsa unei tulburări de fapt. Proprietarul nu este ținut să garanteze pe chiriaș de tulburarea cauzată prin fapta unui terț care nu pretinde vreun drept asupra bunului, cu excepția cazului în care, tulburările începute înaintea predării bunului, îl împiedică pe locatar să îl preia.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.10. Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, în măsura în care, părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia.

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar.

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului.

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș.

e) în cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către

una din părți prin contractul de închiriere, sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărei raza teritorială se află sediul proprietarului, să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu convin altfel.

f) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. În această situație, chiriașul va notifica de îndată proprietarului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la închiriere.

g) prin acordul părților.

h) înainte de termen, cu condiția ca notificarea de încetare să fie comunicată celeilalte părți cu cel puțin 20 zile înainte de data încetării.

IX. DESFIINȚAREA DE DREPT A CONTRACTULUI (PACTUL COMISORIU DE GRADUL IV)

Art.11. Contractul se consideră desființat de drept, fără somație, punere în întârziere sau intervenția instanței de judecată, în următoarele cazuri:

a) chiriașul nu achită chiria 2 luni consecutiv;

b) chiriașul nu achită *taxa pe construcție* și *taxa pe teren*, până la data de 31 decembrie a anului în curs;

c) chiriașul nu începe prestarea efectivă a activității, în termen de 2 luni de la încheierea contractului;

d) după începerea efectivă a activității, chiriașul nu folosește imobilul conform destinației sale o perioadă de 2 luni consecutiv.

Art.12. În caz de nerespectare a obligațiilor prevăzute la *art. 11*, contractul se consideră desființat de drept, fără somație, punere în întârziere sau intervenția instanței de judecată.

X. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

Art.13. Subînchirierea în totalitate sau în parte a bunului închiriat, precum și cesiunea, sunt interzise.

Prezentul contract se completează cu prevederile în materie ale *Noului Codului Civil* și a fost încheiat în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar pentru ANAF.

PROPRIETAR

PRIMAR

ec. Avramescu Claudiu Ionel

CHIRIAȘ

Vizat CFP

Vizat Juridic