

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 imobilului situat în Făget, Calea Lugojului nr. 48, compus din: clădire principală cu destinația de cantină cu suprafața construită desfășurată de 289 mp și anexă cu suprafața construită desfășurată de 121 mp.

Imobilul aparține domeniului public al Orașului Făget și este înscris în CF nr. 405710 Făget, nr. cad. 405710 și este racordat la rețeaua electrică, apă și canalizare.

Spațiul se închiriază în vederea desfășurării unor *activități specifice de servicii de cantină socială în regim de continuitate și alte activități de alimentație publică.*

Spațiul se predă cu mobilierul prevăzut în Anexa contractului, care este și rămâne în proprietatea Orașului Făget.

III. DURATA

Art. 4. Contractul se încheie pe o durată de 10 ani, respectiv, din data de _____ și până la _____.

IV. CHIRIA

Art. 5. Chiria pentru folosirea spațiului închiriat este de _____ lei/lună. Cu mențiunea că, aceasta se va indexa anual în raport cu rata inflației.

V. PLATA

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 chiriei la termenele stabilite atrage majorări de întârziere de 1%/lună, respectiv, fracțiuni de lună.

Art.7. a) 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*.

b) Chiria neachitată se recuperează conform prevederilor *Noului Cod Civil* referitoare la *Răspunderea contractuală*.

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, înlocuirea integrală a acoperișului, refacerea instalației electrice pe întreaga clădire, consolidări structurale, modernizări extinse și alte lucrări) efectuate de către chiriaș, pot fi compensate cu chiria, cu aprobarea 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;

l) să suporte pe cheltuiala sa reparațiile locative, curente: zugrăveli, înlocuiri de obiecte sanitare, reparații acoperiș, schimbare parțială a instalațiilor electrice, reparații efectuate la uși și geamuri, tencuieli interioare și exterioare etc. Cu mențiunea că această enumerare nu este limitativă. Această categorie de reparații nu poate face obiectul compensării cu chiria.

m) la încetarea contractului să restituie mobilierul prevăzut în *anexă* (cu excepția mobilierului care pe parcursul derulării contractului a făcut obiectul casării);

n) să asigure în regim de continuitate prestarea serviciului de *cantină socială* în colaborare cu *Primăria orașului Făget*.

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;

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 cărui 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;
- e) din acțiuni sau inacțiuni, rezultă în mod repetat lipsa de interes a chiriașului față de obiectul contractului;
- f) chiriașul nu asigură în regim de continuitate prestarea serviciului de cantină socială în colaborare cu *Primăria orașului Făget*.

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