

**CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE A UNOR SPAȚII SITUATE ÎN INCINTA
SITULUI INDUSTRIAL "STRUCTURĂ DE SPRIJINIRE A AFACERILOR" („SSA”)
HUNEDOARA**

NR. _____ / _____

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Hunedoara nr...../2017 și a Procesului verbal de judecare încheiat în data des-a încheiat prezentul contract de închiriere, între :

CAP. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1. Municipiul Hunedoara, cu sediul în b-dul Libertății, CUI. 2127027, reprezentată prin **primar Dan Bobouțanu**, în calitate de **locator** pe de-o parte

și
_____, cod de înregistrare fiscală _____, cu sediul în localitatea _____, Str. _____, nr. ___, ap. ___, județul _____, identificat cu _____, în calitate de **locatar (sau chirias)** pe de altă parte.

CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.

Obiectul contractului îl reprezintă închirierea unui spațiu..... în suprafață de..... cu destinația....., aparținând Municipiului Hunedoara, aflat în incinta Clădirii de Birouri a Sitului Industrial „SSA” Hunedoara.

CAP. III. DURATA CONTRACTULUI

Art.3.

Prezentul contract de închiriere se încheie pentru o perioadă începând cu data semnării lui de către ultima parte, respectiv de la.....până la..... .

Imobilul ce face obiectul prezentului contract va fi predat locatarului în baza unui proces verbal de predare – primire, care va deveni anexă la contract.

În prezentul contract nu-și găsește aplicabilitatea art. 1810 Cod Civil, în sensul că tacita relocațiune nu operează. Prin urmare, la expirarea termenului stipulat, contractul nu se prelungește de drept.

CAP. IV. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art.4.

Pentru imobilul închiriat, chiriașul va plăti prețul de _____/mp/lună. Chiria a fost stabilită conform Procesului verbal de judecare nr._____/_____ și se datorează cu data semnării prezentului contract.

Plata chiriei așa cum a fost stabilită mai sus, se va face în două rate egale, până la 31 martie , respectiv 30 septembrie , ale fiecărui an, în contul Municipiului Hunedoara numărul RO46TREZ36721A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Hunedoara sau prin casieria Primăriei Municipiului Hunedoara, Cod unic de înregistrare 2127028.

Art.6.

Pentru neachitarea la termen a debitelor stabilite se vor percepe majorări de întârziere în cuantum de 2% pentru fiecare lună sau fracție de lună întârziere.

CAP.V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.7.

Obligațiile locatarului:

- (a) să folosească imobilul cu prudență și diligență potrivit destinației stabilite prin contract.
- (b) locatarul se obligă să achite la termenele și în cuantumul corespunzător contractului chiria calculată de către Locator;
- (c) la expirarea contractului sau încetarea din orice motiv înainte de a ajunge la termen, locatarul este obligat să restituie imobilul liber de sarcini și în bune condiții și să-l lase în deplină proprietate locatorului, pe cheltuiala sa;
- (d) locatarul răspunde de organizare activității de apărare împotriva incendiilor a imobilului închiriat;
- (e) locatarul are obligația să-l despăgubească pe locator de toate prejudiciile suferite ca urmare a necomunicării de către acesta a tulburărilor asupra imobilului închiriat inclusiv în cazul în care riscul pierderii în tot sau în parte a folosinței bunului.
- (f) le este interzisă subînchirierea, cesiunea sau asocierea cu alte persoane fizice sau juridice, fără acordul autorității locale, sub sancțiunea rezolvării de drept a contractului, fără somație sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești (pact comisoriu grad IV);
- (g) să respecte toate prevederile caietului de sarcini și toate obligațiile asumate prin participarea la licitație;
- (h) să încheie polițe de asigurare civilă a chiriașului față de proprietar;
- (i) să folosească bunul închiriat numai potrivit destinației prevăzute în art. 2;
- (j) să obțină, pe cheltuiala proprie toate autorizațiile și avizele necesare funcționării;
- (k) să răspundă de pagubele pricinuite de incendiu, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din caz fortuit, forță majoră sau defect de construcție, ori prin comunicarea focului de la o clădire vecină;
- (l) locatarul este obligat să elibereze imobilul închiriat, la încetarea contractului, în termen de 3 (trei) zile de la data apariției unei cauze de încetare, fără a fi necesară notificarea. Locatarul va datora chirie și obligații de plată accesorii până la părăsirea efectivă a imobilului, la data procesul verbal de predare-primire a imobilului liber de sarcini și în bune condiții, ce a făcut obiectul contractului de închiriere;
- (m) să achite taxa pe clădire, potrivit actelor normative și a hotărârilor Consiliului Local Hunedoara, sens în care are obligația să declare contractul de închiriere la Biroul Impozite și Taxe Locale, Impunere, Constatare, Control al Primăriei Municipiului Hunedoara;
- (n) să achite contravaloarea facturii pentru utilități (apă, curent, agent termic, etc.) așa cum a fost stabilit prin Regulamentul pentru organizarea și funcționarea Sitului Industrial „SSA”Hunedoara;
- (o) să încheie în nume propriu contract în vederea asigurării serviciilor de salubritate;

Art.8.

Obligațiile locatorului:

- (a). Să predea imobilul în baza unui proces verbal de predare-primire;
- (b). Să controleze modul cum este folosită și întreținută de către locatar suprafața închiriată și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosirii judicioase, cât și potrivit destinației.
- (c). Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului.

CAP.VI. SANCTIUNI

Art.9.

Neîndeplinirea cu rea-credință a unei/unor clauze considerate esențiale rezultând din natura contractului, precum și pentru buna desfășurare a relațiilor contractuale, dă dreptul părții lezate de a rezilia unilateral contractul fără îndeplinirea nici unei formalități judiciare/extrajudiciare, dacă în

urma notificării acestui fapt, partea în culpă nu remediază acest lucru într-un termen de maxim 15 zile calendaristice de la data primirii notificării în acest sens.

CAP.VII MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art.10.

Prezentul contract va putea fi amendat sau modificat numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante. Orice act adițional încheiat de părți va face parte integrantă din contract.

Art.11.

Prezentul contract încetează în următoarele situații :

- (a). La expirarea termenului pentru care a fost încheiat ;
- (b). Înainte de termen prin acordul ambelor părți, consemnat în scris;
- (c). Desființarea/dizolvarea/radierea persoanei juridice, respectiv a locatarului.

Art.12

Rezilierea contractului intervine în următoarele situații :

- (a). Când întârzierea plății chiriei depășește 90 de zile (trei luni), locatarul este obligat ca în termen de 5 zile să elibereze amplasamentul. În caz contrar eliberarea se face de către locator, fără notificarea locatarului, cheltuielile urmând a fi suportate de către fostul locatar. La data eliberării amplasamentului, contractul se consideră reziliat de drept, fără vreo altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată.
- (b). În situația în care pentru nevoi de interes național sau local spațiul închiriat va fi destinat altor scopuri, contractul de închiriere poate fi reziliat în mod unilateral de către autoritatea locală după înștiințarea locatarului cu 30 de zile înainte;

CAP.VIII PACTE COMISORII

Art.13.

Neîndeplinirea oricărei obligații asumată prin contract, va fi notificată imediat în scris părții în culpă, în vederea remedierii acesteia.

În caz de neexecutare, contractul se consideră desființat la notificarea locatarului de către reprezentanții Municipiului Hunedoara, în cazul în care locatarul nu-și execută obligațiile contractuale prevăzute la art. 7 lit. j), m).

CAP.IX FORȚA MAJORĂ

Art.14.

(a). Forța majoră este declarată și constatată de autoritatea competentă.

(b). Forța majoră apără părțile de răspunderea contractuală pe toată perioada în care aceasta acționează.

CAP.X LEGEA APLICABILĂ

Art.15.

Prezentul contract este guvernat de legea română.

CAP.XI SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Art.16.

(a) Litigiile, controversile și pretențiile care se vor naște din prezentul contract sau în legătură cu el vor fi soluționate pe cale amiabilă.

(b) Dacă părțile din prezentul contract administrativ nu vor ajunge la o înțelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluționare instanței competente.

CAP. XII ALTE CLAUZE

Art.17.

(a). Chiria neachitată la termenele stabilite prin contract reprezintă creanță bugetară certă, lichidă și exigibilă provenită dintr-un raport juridic contractual, care se transformă în venit la bugetul local, iar prezentul contract administrativ constituie titlu executoriu.

(b). Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil, cu reglementările

legale în vigoare referitoare la locațiune și cu reglementările fiscale în materie.

(c). Indiferent de motivul de încetare/reziliere a contractului, chiriașul este obligat să plătească chiria și obligații de plată accesorii până la data predării spațiului sau evacuării, precum și sumele menite să acopere prejudiciile create locatorului prin fapta sa.

CAP.XIII DISPOZIȚII FINALE

Art.18. Prezentul contract se încheie în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

Art.19. Prezentul contract produce efecte de la data încheierii acestuia.

Art.20 Regulamentul pentru organizarea și funcționarea Sitului Industrial „Structură de Sprijinire a Afacerilor" („SSA”) Hunedoara face parte integrantă din prezentul contract.

**LOCATOR,
Primar,**

Vizat C.F.P

Director economic,

Consilier juridic,

Întocmit,

LOCATAR,

**INIȚIATOR,
PRIMAR
Bobouțanu Dan**

**VIZAT SECRETAR,
Laslău Dănuț Militon**

CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE A UNOR SPAȚII SITUATE ÎN INCINTA
SITULUI INDUSTRIAL "STRUCTURĂ DE SPRIJINIRE A AFACERILOR" („SSA”)
HUNEDOARA

NR. _____ / _____

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Hunedoara nr...../2017 și a Procesului verbal de adjudecare încheiat în data des-a încheiat prezentul contract de închiriere, între :

CAP. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1. Municipiul Hunedoara, cu sediul în b-dul Libertății, CUI. 2127027, reprezentată prin **primar Dan Bobouțanu**, în calitate de **locatar** pe de-o parte

și
_____, cod de înregistrare fiscală _____, cu sediul în localitatea _____, Str. _____, nr. __, ap. __, județul _____, identificat cu _____, în calitate de **locatar (sau chiriaș)** pe de altă parte.

CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.

Obiectul contractului îl reprezintă închirierea unui spațiu..... în suprafață de..... cu destinația....., aparținând Municipiului Hunedoara, aflat în incinta Clădirii de Birouri a Sitului Industrial „SSA” Hunedoara.

CAP. III. DURATA CONTRACTULUI

Art.3.

Prezentul contract de închiriere se încheie pentru o perioadă începând cu data semnării lui de către ultima parte, respectiv de la.....până la..... .

Imobilul ce face obiectul prezentului contract va fi predat locatarului în baza unui proces verbal de predare – primire, care va deveni anexă la contract.

În prezentul contract nu-și găsește aplicabilitatea art. 1810 Cod Civil, în sensul că tacita relocațiune nu operează. Prin urmare, la expirarea termenului stipulat, contractul nu se prelungește de drept.

CAP. IV. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art.4.

Pentru imobilul închiriat, chiriașul va plăti prețul de _____/mp/lună. Chiria a fost stabilită conform Procesului verbal de adjudecare nr. _____/_____ și se datorează cu data semnării prezentului contract.

Plata chiriei așa cum a fost stabilită mai sus, se va face în două rate egale, până la 31 martie , respectiv 30 septembrie , ale fiecărui an, în contul Municipiului Hunedoara numărul RO46TREZ36721A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Hunedoara sau prin casieria Primăriei Municipiului Hunedoara, Cod unic de înregistrare 2127028.

Art.6.

Pentru neachitarea la termen a debitelor stabilite se vor percepe majorări de întârziere în cuantum de 2% pentru fiecare lună sau fracție de lună întârziere.

CAP.V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.7.

Obligațiile locatarului:

- (a) să folosească imobilul cu prudență și diligență potrivit destinației stabilite prin contract.
- (b) locatarul se obligă să achite la termenele și în cuantumul corespunzător contractului chiria calculată de către Locator;
- (c) la expirarea contractului sau încetarea din orice motiv înainte de a ajunge la termen, locatarul este obligat să restituie imobilul liber de sarcini și în bune condiții și să-l lase în deplină proprietate locatorului, pe cheltuiala sa;
- (d) locatarul răspunde de organizare activității de apărare împotriva incendiilor a imobilului închiriat;
- (e) locatarul are obligația să-l despăgubească pe locator de toate prejudiciile suferite ca urmare a necomunicării de către acesta a tulburărilor asupra imobilului închiriat inclusiv în cazul în care riscul pierderii în tot sau în parte a folosinței bunului.
- (f) le este interzisă subînchirierea, cesiunea sau asocierea cu alte persoane fizice sau juridice, fără acordul autorității locale, sub sancțiunea rezolvării de drept a contractului, fără somație sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești (pact comisoriu grad IV);
- (g) să respecte toate prevederile caietului de sarcini și toate obligațiile asumate prin participarea la licitație;
- (h) să încheie polițe de asigurare civilă a chiriașului față de proprietar;
- (i) să folosească bunul închiriat numai potrivit destinației prevăzute în art. 2;
- (j) să obțină, pe cheltuiala proprie toate autorizațiile și avizele necesare funcționării;
- (k) să răspundă de pagubele pricinuite de incendiu, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din caz fortuit, forță majoră sau defect de construcție, ori prin comunicarea focului de la o clădire vecină;
- (l) locatarul este obligat să elibereze imobilul închiriat, la încetarea contractului, în termen de 3 (trei) zile de la data apariției unei cauze de încetare, fără a fi necesară notificarea. Locatarul va datora chirie și obligații de plată accesorii până la părăsirea efectivă a imobilului, la data procesul verbal de predare-primire a imobilului liber de sarcini și în bune condiții, ce a făcut obiectul contractului de închiriere;
- (m) să achite taxa pe clădire, potrivit actelor normative și a hotărârilor Consiliului Local Hunedoara, sens în care are obligația să declare contractul de închiriere la Biroul Impozite și Taxe Locale, Impunere, Constatare, Control al Primăriei Municipiului Hunedoara;
- (n) să achite contravaloarea facturii pentru utilități (apă, curent, agent termic, etc.) așa cum a fost stabilit prin Regulamentul pentru organizarea și funcționarea Sitului Industrial „SSA”Hunedoara;
- (o) să încheie în nume propriu contract în vederea asigurării serviciilor de salubritate;

Art.8.

Obligațiile locatorului:

- (a). Să predea imobilul în baza unui proces verbal de predare-primire;
- (b). Să controleze modul cum este folosită și întreținută de către locatar suprafața închiriată și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosirii judicioase, cât și potrivit destinației.
- (c). Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului.

CAP.VI. SANCTIUNI

Art.9.

Neîndeplinirea cu rea-credință a unei/unor clauze considerate esențiale rezultând din natura contractului, precum și pentru buna desfășurare a relațiilor contractuale, dă dreptul părții lezate de a

rezilia unilateral contractul fără îndeplinirea nici unei formalități judiciare/extrajudiciare, dacă în urma notificării acestui fapt, partea în culpă nu remediază acest lucru într-un termen de maxim 15 zile calendaristice de la data primirii notificării în acest sens.

CAP.VII MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art.10.

Prezentul contract va putea fi amendat sau modificat numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante. Orice act adițional încheiat de părți va face parte integrantă din contract.

Art.11.

Prezentul contract încetează în următoarele situații :

- (a). La expirarea termenului pentru care a fost încheiat ;
- (b). Înainte de termen prin acordul ambelor părți, consemnat în scris;
- (c). Desființarea/dizolvarea/radierea persoanei juridice, respectiv a locatarului.

Art.12

Rezilierea contractului intervine în următoarele situații :

- (a). Când întârzierea plății chiriei depășește 90 de zile (trei luni), locatarul este obligat ca în termen de 5 zile să elibereze amplasamentul. În caz contrar eliberarea se face de către locator, fără notificarea locatarului, cheltuielile urmând a fi suportate de către fostul locatar. La data eliberării amplasamentului, contractul se consideră reziliat de drept, fără vreo altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată.
- (b). În situația în care pentru nevoi de interes național sau local spațiul închiriat va fi destinat altor scopuri, contractul de închiriere poate fi reziliat în mod unilateral de către autoritatea locală după înștiințarea locatarului cu 30 de zile înainte;

CAP.VIII PACTE COMISORII

Art.13.

Neîndeplinirea oricărei obligații asumată prin contract, va fi notificată imediat în scris părții în culpă, în vederea remedierii acesteia.

În caz de neexecutare, contractul se consideră desființat la notificarea locatarului de către reprezentanții Municipiului Hunedoara, în cazul în care locatarul nu-și execută obligațiile contractuale prevăzute la art. 7 lit. j), m).

CAP.IX FORȚA MAJORĂ

Art.14.

- (a). Forța majoră este declarată și constatată de autoritatea competentă.
- (b). Forța majoră apără părțile de răspunderea contractuală pe toată perioada în care aceasta acționează.

CAP.X LEGEA APLICABILĂ

Art.15.

Prezentul contract este guvernat de legea română.

CAP.XI SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.16.

- (a) Litigiile, controversile și pretențiile care se vor naște din prezentul contract sau în legătură cu el vor fi soluționate pe cale amiabilă.
- (b) Dacă părțile din prezentul contract administrativ nu vor ajunge la o înțelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluționare instanței competente.

CAP. XII ALTE CLAUZE

Art.17.

- (a). Chiria neachitată la termenele stabilite prin contract reprezintă creanță bugetară certă, lichidă și exigibilă provenită dintr-un raport juridic contractual, care se transformă în venit la bugetul local, iar prezentul contract administrativ constituie titlu executoriu.

(b). Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil, cu reglementările legale în vigoare referitoare la locațiune și cu reglementările fiscale în materie.

(c). Indiferent de motivul de încetare/reziliere a contractului, chiriașul este obligat să plătească chiria și obligații de plată accesorii până la data predării spațiului sau evacuării, precum și sumele menite să acopere prejudiciile create locatorului prin fapta sa.

CAP.XIII DISPOZIȚII FINALE

Art.18. Prezentul contract se încheie în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

Art.19. Prezentul contract produce efecte de la data încheierii acestuia.

Art.20 Regulamentul pentru organizarea și funcționarea Sitului Industrial „Structură de Sprijinire a Afacerilor” („SSA”) Hunedoara face parte integrantă din prezentul contract.

**LOCATOR,
Primar,**

LOCATAR,

Vizat C.F.P

Director economic,

Consilier juridic,

Întocmit,

Hunedoara, la 05.04.2017

**COMPARTIMENT
CONCESIUNI ÎNCHIRIERI**

**BIROU
PROIECTE FINANȚARE EUROPEANĂ**

PAHONȚU CRISTINA

MUREȘAN DORU

**CONSILIER JURIDIC,
MALEA RAUL NICOLAE**