

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
COMUNA CIURILA
CONSILIUL LOCAL CIURILA

Nr. _____ / _____

CONTRACT DE INCHIRIERE- CADRU

Art. 1. Partile contractante,

Având în vedere rezultatul procedurii de închiriere a bazei sportive din sat Salicea com. Ciurila si a unui teren aferent situat între cele două drumuri județene, 107 R si 103 Z, pentru desfasurarea de activitati sportive prin licitație publică, a intervenit prezentul contract de închiriere, denumit în continuare „Contract”, între:

COMUNA CIURILA cu sediu , Com. Ciurila, sat Ciurila str. Principala nr 5, jud. Cluj, telefon/fax 0364806500 , cod fiscal 4924004 , cod IBAN RO95 TREZ 24A8 4030 1203 030X deschis la Trezoreria Cluj, reprezentata prin POPA TEODOR CRISTINEL, avand functia de primar, în calitate de **LOCATOR** , pe de o parte

si

_____ (denumirea
locatarului) , cu sediul in _____

Telefon/fax _____, e-mail _____
nr. de inmatriculare in Registrul Comerului _____
cod fiscal _____, cont (trezorerie) _____
reprezentata prin _____
avand functia _____, in calitate de **LOCATAR**
pe de alta parte

Art. 2. Scopul contractului

1. Locatorul închiriaza locatarului, iar acesta ia cu chirie de la locator baza sportiva din sat Salicea com. Ciurila si a un teren aferent situat între cele două drumuri județene, 107 R si 103 Z.
2. Locatorul acorda locatarului pe durata contractului, drepturile chiriașului cu privire la terenul de sport multifunctional
3. Locatorul acorda, de asemenea, locatarului un drept de folosinta a bazei sportive din sat Salicea com. Ciurila si a unui teren aferent situat între cele două drumuri județene, 107 R si 103 Z , pe întreaga durata a închirierii.

Art. 3. Obiectul contractului

1. Obiectul contractului consta in inchirierea de catre locator a bazei sportivei din sat Salicea com. Ciurila si a unui teren aferent situat între cele două drumuri județene, 107 R si 103 Z, pentru desfasurarea de activitati sportive pentru sustinerea unor activitati de alimentatie publica cu caracter nepermanent .

2. Predarea-primirea se va face pe baza unui proces-verbal de predare-primire, ce constituie anexa la prezentul contract de închiriere.

Art. 4. Durata contractului

1. Prezentul contract intra în vigoare și va produce efecte juridice începând cu data semnării lui.
2. Prezentul contract a fost încheiat pe o perioadă de 4 (patru) ani, începând cu data semnării și până la data de _____
3. Prezentul contract poate înceta înainte de data menționată la alin. (2), în cazul rezilierii acestuia de către dintre părți, cu respectarea prevederilor de la art. 10 din prezentul contract.
4. Prezentul contract poate fi prelungit, prin act adițional și numai dacă sunt întrunite, cumulativ, următoarele condiții:

- locatarul a achitat chiria și contravaloarea utilităților la termenele convenite, fără a avea măcar o singură întârziere pe toată durata de derulare a contractului;
- locatarul a respectat, fără excepții, toate celelalte clauze contractuale;
- locatarul nu este înregistrat la data expirării contractului cu debite la bugetul de stat, bugetul local, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetele fondurile speciale etc.;
- locatarul nu a fost sancționat vreodată prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitatea;
- locatarul nu se afla în procedura-de dizolvare ori lichidare, după caz;
- locatarul nu-se află în procedura insolvenței;
- locatarul prezintă dovada solvabilității;
- locatarul nu a schimbat destinația bunului închiriat și nu și-a modificat, pe parcursul derularii contractului de închiriere, profilul/obiectul de activitate în raport cu cel avut la data participării la procedura de licitație.

Art. 5. Chiria, termenul și modalitatea de plată

1. Chiria aferentă este în cuantum de _____/lună cu excepția lunilor noiembrie , decembrie, ianuarie și februarie pentru care se va percepe jumătate din pretul chiriei stabilită în prezentul contract de închiriere.
2. Pretul chiriei licitat va fi indexat anual cu indicele de inflație . .
3. În afara chiriei, locatarul va fi obligat și la plata utilitatilor (curent electric, salubritate, apa, incalzire) .
4. Chiria va fi plătită în lei.
5. Plata chiriei se va face lunar, până la data de 10 ale lunii pentru luna următoare.
6. Chiria va fi plătită în contul _____ deschis la Trezoreria Cluj sau la casieria Primăriei com. Ciurila .
7. Plata chiriei cu o întârziere mai mare de 5 (cinci) zile lucrătoare se sancționează cu penalități de 0,1 % pe zi de întârziere, calculată la valoarea chiriei datorate.
8. În cazul întârzierilor la plata utilităților, locatarul va plăti penalități de 0,5% pe zi de întârziere, calculate la valoarea sumelor datorate.
9. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul autorităților

contractante sau titularului dreptului de administrare, după caz, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

10..Utilitățile (apă, încălzire, salubritate, current electric etc.) vor fi plătite de locatar. Consiliul Local Ciurila, prin serviciile specializate din cadrul Primăriei comunei Ciurila, va factua către locatar contravaloarea utilităților sus-menționate, acesta din urmă având obligația de a onora plata acestora în conformitate cu prevederile alineatelor precedente.

Garanția de participare depusă în cuantum de 6.000 lei se restituie de către locatar după încetarea contractului de închiriere.

Art. 6. Predarea bunului închiriat

1. Predarea bazei sportive din sat Salicea com. Ciurila și a unui teren aferent situat între cele două drumuri județene, 107 R și 103 Z se va face în baza unui Proces-verbal, semnat reciproc de reprezentanții autorizați ai ambelor părți, în urma unei inspecții detaliate efectuate de către locatar și care confirmă condiția bunului închiriat afirmată de către Locator., în termen de 30 de zile de la data constituirii garanției.

Art. 7. Drepturile și obligațiile locatorului

1. să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere

2. Pe toată durata contractului, sub condiția ca locatarul să își achite chiria și alte sume datorate conform prezentului contract și să își îndeplinească toate celelalte obligații prevăzute de acesta, Locatarul se va bucura de folosința pașnică a bunului închiriat, fără nici o intervenție din partea Locatorului sau oricărei persoane care ar putea emite pretenții cu privire la bunul închiriat.

3. Locatorul va respecta (cu excepția cazului în care va fi de datoria Locatorului sau a oricărei alte persoane care nu este parte la contract să facă aceasta) toate prevederile legislației aplicabile, prezente sau viitoare cu privire la folosirea sau ocuparea bunului închiriat de către locatar sau care privesc în alt mod bunul închiriat.

4. În măsura în care această obligare nu aparține locatarului, locatorul se obligă:

- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în state de siguranță în exploatare și funcționalitate a bunului închiriat, pe toată durata contractului;

- să efectueze toate reparațiile care cad în sarcina lui conform legii și să facă acele reparații ale bunului închiriat care sunt urmarea uzurii normale sau a defecțiunilor care sunt rezultate în urma unei exploatare normale a bunului închiriat, Reparațiile care sunt urmarea folosirii incorecte a bunului închiriat, a vandalizării sau distrugerii parțiale sau totale a acestuia sau a utilităților sau a oricăror alte elemente aferente bunului închiriat vor fi suportate de locatar;

- să execute eventualele lucrări de instalații necesare bunului închiriat, în cazul schimbării modului de furnizare a utilităților;

- să remedieze eventualele defecțiuni din interiorul spațiului închiriat determinate de neexecutarea la timp a lucrărilor de reparații care îi revin sau de executarea lor necorespunzătoare;

- să remedieze eventualele deteriorări cauzate spațiului închiriat ca urmare a executării unor lucrări de reparații care îi revin; să execute orice alte lucrări de întreținere, reparații și înlocuite care nu cad în sarcina locatarului.

- locatarul se obligă să încheie, în nume și cont propriu, pe toată durata contractului, polița de asigurare în legătură cu imobilul pe care îl are în administrare. Locatarul este exclusiv răspunzător în cazul în care unul sau mai multe dintre evenimentele asigurate se produc din motive imputabile lui și care conduc la excluderea de la acordarea despăgubirii de către asigurător. În astfel de situații, locatarul își asumă obligația de a aduce de îndată bunul închiriat la starea anterioară producerii evenimentului, suportând integral costurile aferente.

5. Locatarul are obligația să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de 30 de zile de la data constituirii garanției.

6. Locatarul are dreptul să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit și să verifice starea bunului închiriat prin întocmirea unui proces verbal, cel puțin o dată pe an.

Art. 8. Drepturile și obligațiile locatarului

(1) Locatarul convine împreună cu locatorul ca pe durata contractului:

- să achite sumele datorate în baza contractului, în contul bancar indicat de locator sau la casieria Primăriei com. Ciurila;

- să plătească chiria și orice alte sume datorate locatorului conform prezentului contract, la data scadentă pentru plată, în toate cazurile, fără a avea dreptul la nici o reținere, deducere, contrapretenție sau compensare. Locatarul poate executa o plată anticipată a chiriei și a oricăror altor sume datorate conform prezentului contract, dar numai cu acordul prealabil scris al locatorului;

- în cazul în care locatorul nu primește oricare sumă datorată acestuia la data scadentă, locatarul se obligă să plătească penalități la această sumă, în cuantum de 0,1% pentru chirie și 0,5% pentru utilități aplicabil sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, calculate de la data scadentă până la data primirii plății, fără ca suma reprezentând penalitățile să poată depăși debitul principal;

- locatarul va plăti costurile aferente serviciilor de furnizare a apei, electricității, încălzirii și oricăror altor servicii contorizate periodic și furnizate către sau folosite, toate taxele pentru contoare și toate taxele de întreținere a acestora;

(2) Locatarul:

- nu va împiedica Locatorul în exercitarea oricăror drepturi ale acestuia, conform prezentului contract și nu va împiedica accesul locatorului în spațiul închiriat, în condițiile stipulate în prezentul Contract;

- va permite Locatorului, cel puțin o dată pe an, la verificarea modului în care folosește și întreține spațiul închiriat.

- va permite locatorului accesul în spațiul închiriat pentru a remedia orice încălcare a obligațiilor locatarului în baza prezentului contract, pentru a repara, întreține, curăța, modifica, înlocui,

instala, adăuga sau racorda orice conducte care deservească bunul închiriat sau orice proprietate învecinată, pentru a repara, întreține, modifica sau reconstrui orice parte din bunul închiriat sau din proprietatea învecinată, pentru a respecta oricare din obligațiile sale, în conformitate cu prezentul contract.

(3) Locatarul se obligă:

- să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din spațiul închiriat;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din părțile comune, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul spațiului închiriat; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații;
- să comunice locatorului, în termen de 30 de zile de la apariție, orice deteriorare produsă bunului închiriat și a cărei remediere cade în sarcina acestuia;
- să predea locatorului, la încetarea contractului, bunul închiriat în starea de folosință și curățenie constatate în procesul-verbal de recepție întocmit la preluarea bunului închiriat.

(4) Locatarul se obligă să folosească bunul închiriat exclusiv potrivit destinației lui și să nu execute modificări ale spațiului închiriat, modernizări ale acestuia ori alte lucrări de investiții decât cu acordul expres al locatorului, consemnat în act adițional la prezentul Contract.

(5) Locatarul nu va folosi imobilele închiriate:

- pentru nici o altă activitate sau scop, în nici un mod sau pentru nici o altă destinație, care ar contraveni folosinței permise;
- în orice scop care produce zgomot, este periculos, ilegal, imoral sau tulbură sau cauzează daune sau afectează locașul sau deținătorii sau ocupanții oricărei proprietăți învecinate sau care implică folosirea oricărei substanțe care poate fi dăunătoare, poluantă sau contaminantă.

(6) Locatarul nu va aduce modificări sau adăugiri bunului închiriat, fără consimțământul prealabil scris al locatorului. Fără a aduce atingere chestiunilor generale menționate mai sus, nu se vor aduce modificări sau adăugiri, chiar dacă acestea au fost aprobate de locator, care:

- afectează structura bunului închiriat ori a imobilului în care este situat acesta (incluzând, dar fără a se limita la: acoperișuri, fundații și pereții principali sau de rezistență, podele, grinzi și coloane);
 - determină fuzionarea bunului închiriat cu orice spațiu învecinat;
 - afectează înfățișarea exterioară a spațiului închiriat sau afectează estetica imobilului în care este situat acesta;
 - afectează sistemul de ventilație sau alte sisteme ale bunului închiriat ori ale imobilului în care este situat acesta.
- nu se vor aduce modificări sau adăugiri bunului închiriat sau sistemelor de conducte sau echipamentelor care deservească spațiul închiriat, fără consimțământul prealabil scris al locatorului.

(7) Locatarul se obligă să încheie, în nume și cont propriu, pe toată durata contractului, polița de asigurare pentru bunul care face obiectul prezentului contract de închiriere.

(8) Locatarul este obligat să permită organizarea pietei volante o dată pe săptămână, timp de 5 ore, în intervalul stabilit;

(9) Locatarul este obligat să permită depozitarea standurilor folosite la piața volantă, pe partea parcarii acoperită;

(10) Locatarul este obligat să permită folosirea gratuită a bazei sportive de către elevii unității de învățământ de pe raza UAT Ciurila, respectiv doar de către elevii Scolii Gimnaziale Ciurila, în condițiile stabilite, în cadrul unui program pentru utilizarea bazei sportive, cu d-na director al Scolii;

(11) Locatarul este obligat:

a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;

b) să plătească chiria, în avans, în cuantum și la termenele stabilite prin contract;

c) să constituie garanția în cuantum, în formă și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;

e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

f) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;

Art. 9. Reziliere

(1) Locatarul va fi îndreptățit să procedeze la rezilierea prezentului contract de închiriere în următoarele cazuri:

- dacă orice parte din chirie sau orice altă sumă datorată în baza prezentului contract va fi restantă pentru o perioadă mai mare de 30 de zile lucrătoare; sau

- în cazul în care locatarul nu respectă sau nu îndeplinește oricare dintre obligațiile sale prevăzute în prezentul contract de închiriere.

- în cazul în care locatorul, în orice moment, permite o întârziere sau o încălcare a obligatiilor contractuale ale locatarului, nu aplică nici o sancțiune persoanei aflate în situația de încălcare, reduce o penalitate contractuală, acordă o perioadă suplimentară pentru ca o obligație să poată fi respectată sau pentru luarea unei decizii, toate acestea nu vor fi considerate modificări aduse termenilor și condițiilor asupra cărora s-a acordat, un precedent pentru a fi invocat de locatar, sau o renunțare din partea locatorului la oricare din drepturile sale, ci va fi mai degrabă considerat ca un gest de toleranță care nu va affage nici o obligație partea locatorului.

(2) Orice schimbare sau renunțare la orice prevedere din prezentul contract va deveni valabilă și obligatorie numai dacă este specificată în scris.

(3) Locatarul are dreptul de a cere instanței competente rezilierea prezentului contract în cazul în care locatorul își încalcă obligațiile contractuale din motive imputabile lui.

(4) În cazul rezilierii contractului din motive imputabile locatarului ori încetării contractului înainte de termen, sub orice formă, la solicitarea locatarului sau din inițiativa acestuia, locatarul va plăti locatorului chiria și contravaloarea utilităților la zi, plus o sumă reprezentând chiria pe 6 luni cu titlu de daune.

(5) Locatorul își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractual în cel mult 30 zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data începerii și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului ar fi contrară legii și interesului public.

Art. 10. Forța majoră

Fiecare dintre părți va fi exonerată de răspundere pentru neîndeplinirea parțială sau totală a obligațiilor prevăzute de prezentul contract, în cazul în care această neîndeplinire s-a datorat situațiilor de forță majoră care s-au produs ulterior semnării prezentului contract, sub condiția ca această exonerare de răspundere să se refere numai la acele obligații care sunt afectate în mod direct de situațiile de forță majoră și să subziste atâta vreme cât situațiile de forță majoră există.

2. Partea care invocă o situație de forță majoră va notifica apariția acestei situații celeilalte părți, în termen de 10 zile de la producerea evenimentului de forță majoră.

În cazul în care oricare dintre situațiile de forță majoră continuă pentru o perioadă mai mare de trei (3) luni sau se anticipează în mod rezonabil că situațiile de forță majoră vor continua pe o perioadă mai mare de trei (3) luni, părțile au dreptul să își notifice încetarea deplin drept prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să poată pretinde celeilalte plata de daune-interese.

În cazul în care orice parte a spațiului închinat este deteriorată parțial sau în întregime de defecte structurale cauzate de forță majoră, astfel încât partea deteriorată sau distrusă nu poate fi utilizată în conformitate cu prevederile prezentului contract, locatarul va fi eliberat de la plata chiriei corespunzătoare, începând cu ziua următoare producerii circumstanței respective, pentru întreaga perioadă în care dauna sau deteriorarea persistă,

Art. 11. Notificări

(1) Orice modificare, aprobare, consimțământ sau altă comunicare în legătură cu prezentul Contract:

- a) trebuie să se facă în scris;
- b) trebuie să fie trimisă în atenția persoanei de contact indicată în preambulul

prezentului contract;

c) trebuie înmănată personal sau prin intermediul serviciilor poștale cu confirmare de primire, de curierat la adresa destinatarului, care este specificată în prezentul contract, sau dacă destinatarul comunică o altă adresă din România, se va trimite la acea adresă,

(2) Adresa fiecărei părți este cea specificată în preambulul prezentului contract.

(3) O notificare, aprobare, consimțământ sau altă comunicare își produce efectele în ziua în care a fost primită la adresa corespunzătoare.

Art. 12. Exonerarea de răspundere a locatarului

1. Locatarul nu va fi răspunzător în fața locatarului pentru nici o interferență sau deranjament cauzat/ă locatarului în ónpul efectuării oricăror lucrări de reparații, de întreținere, de amenajare, de adăugire, de modificare sau a altor lucrări fie ele structurale sau de altă natură sau lucrări de dezvoltare în cadrul imobilului în care este situat spațiul închiriat.

2. Locatorul nu va fi responsabil pentru nici o pierdere, accident sau daună cauzată spațiului închiriat ori imobilului în care este situat acesta și nici pentru obstrucționarea sau întreruperea exercitării oricărui drept acordat prin prezentul contract din orice motiv care depășește controlul locatarului.

Art. 13. Schimbarea circumstanțelor

1. O schimbare majoră a circumstanțelor în urma cărora părțile au inițiat încheierea prezentului contract, cum ar fi scăderea nivelului chiriei pe piață sau o schimbare legată de politica de investiții sau situația financiară a locatarului, nu va putea constitui un motiv pentru modificarea sau rezilierea prezentului contract de către vreuna dintre părți.

2. Totuși, în cazul schimbării circumstanțelor, locatarul va putea solicita rezilierea prezentului contract sub condiția acordării de daune locatarului într-un quantum reprezentând cel puțin chiria actualizată pentru un an de folosință și numai după consemnarea acestei sume într-un cont la dispoziția locatarului.

Art. 14. Soluționarea litigiilor

1. Locatorul și Locatarul vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului,

2. Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative, Locatorul și Locatarul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare parte poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești din România.

Art. 15. Limba care guvernează contractul

Limba care guvernează contractul este limba română.

Art. 16. Legea aplicabilă contractului

Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Încheiat astăzi, _____ la sediul locatarului, în două exemplare originale cu forță juridică egală, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
COMUNA CIURLA ,
PRIMAR,
POPA TEODOR CRISTINEL

LOCATAR,

Consilier juridic,
Trif Mirela Adela