

**Președinte de ședință,
Ștefan Viorel GAL**

**Avizează pentru legalitate,
Secretarul comunei Vama Buzăului,
Adrian – Constantin GĂITAN**

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

nr. ____ din ____

Încheiat între:

Comuna Vama Buzăului, cu sediul în comuna Vama Buzăului, str. Principală, nr. 425, jud. Brașov, C.U.I. 4728300, reprezentată prin primar CHIRILAȘ TIBERIU NICOLAE, viceprimar IOAN POPICA, secretar ADRIAN CONSTANTIN GĂITAN, contabil MARIA GANEA, având calitatea de LOCATOR, pe de o parte,

și,

_____, cu sediul în _____, str. _____, nr.____, județul _____, având C.U.I. _____, reprezentată prin _____, având calitatea de LOCATAR, pe de altă parte.

1. Obiectul contractului

1.1. Obiectul prezentului contract îl constituie **închirierea imobilului - spațiu comercial de panificație - BRUTĂRIE – în suprafață construită de 213,58 mp (arie utilă 170,6 mp)**, conform relevu (anexa nr. 1 la prezentul contract), imobil neînscris în cartea funciară și **teren aferent convenit în suprafață de 692 mp** – terenul este înscris în C.F. 100066 - Vama Buzăului, nr. top. 3702/2 proprietar Statul Român, parte din cota de 33/384 din suprafața de 23.020 mp, situat în satul de reședință Vama Buzăului, nr. 380, cu intrare din ulița „La Dispensar” și Drumul Comunal DC49A, proprietate privată a comunei Vama Buzăului.

1.2. Terenul aferent convenit, în suprafață de 692 mp, amplasarea generală a imobilului sunt prezentate în Planul de situație - anexa nr. 2 ce face parte integrantă din prezentul contract.

1.3. Imobilul este amenajat și dotat cu utilități și bunuri după cum urmează:

- acces la Drumul comunal DC 49A (drum asfaltat) prin Ulița “La Dispensar” (uliță asfaltată),
- branșament la rețeaua de electricitate (monofazat și trifazat),
- branșament la rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Vama Buzăului,
- racordat la fosa septică vidanjabilă, cu posibilitate de racordare la viitoarea rețea de canalizare a comunei Vama Buzăului,
- centrală termică pe lemne,
- cuptor de pâine din cărămidă,
- beneficiază de sistemul de iluminat public al comunei Vama Buzăului,
- cu acces pietonal direct din Drumul comunal DC 49A prin parcul aferent Complexului Cultural Vama Buzăului, (în fața imobilului se află un loc de joacă amenajat și aferent parcului menționat anterior).

1.4. Predarea – primirea bunului închiriat se va consemna în procesul verbal de predare – primire, care va fi încheiat de părțile contractante la data predării.

4. Durata contractului

4.1. Durata închirierii este de 10 ani, începând cu data de _____ până la data de _____.

4.2. Contractul de închiriere poate fi prelungit numai cu acordul expres al ambelor părți contractante și pentru perioade de timp stabilite de comun acord de către cele două părți (locatar și locator) cu aprobarea Consiliului Local al Comunei Vama Buzăului, prin acte adiționale.

4.3. În cazul în care contractul de închiriere nu a fost prelungit, locatarul se angajează să evacueze imediat spațiul fără a mai fi nevoie de o hotărâre judecătorească în acest sens.

5. Prețul contractului și plata chiriei

5.1. Chiria lunară este de ____ LEI/mp/lună (fără TVA inclus) și se va plăti de către locatar anual în două tranșe egale: prima tranșă până la data de 31 ianuarie a anului în curs, a doua tranșă până la data de 31 iulie a anului în curs, pe baza unei facturi emise de locator.

5.2. Chiria se va plăti în contul locatorului nr. RO96TREZ14021300205XXXXX deschis la Trezoreria Săcele, sau în numerar la casieria Primăriei Comunei Vama Buzăului.

5.3. În prețul chiriei nu sunt incluse și utilitățile apă, canal și energie electrică.

5.4. Dacă se produce o întârziere la plată de către locatar a chiriei, acesta va fi obligat să plătească penalități de 0,01% pe zi, calculate la suma datorată. Locatorul va emite o factură separată pentru a acoperi diferența, pentru contabilitate.

6. Drepturile și obligațiile locatorului

6.1. Drepturile locatorului

6.1.1. Locatorul poate proceda la evacuarea administrativă imediată a locatarului dacă locatarul nu respectă obligațiile prevăzute prin prezentul contract.

6.1.2. În cazul evacuării administrative a locatarului, bunurile găsite în spațiu de locator și care nu sunt trecute în prezentul contract vor putea fi preluate de acesta și va avea drept de retenție asupra lor până la plata obligațiilor calculate conform prevederilor prezentului contract.

6.1.3. Locatorul va aproba proiectul de amenajare a imobilului în chirie. Toate amenajările efectuate cu aprobarea locatorului trec în proprietatea sa. În funcție de amenajări, o parte din valoarea acestora și cu acordul ambelor părți, se vor scădea din chirie.

6.1.4. Locatorul are dreptul să inspecteze imobilul închiriat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va face numai cu notificarea prealabilă a locatarului.

6.1.5. Locatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

6.2. Obligațiile locatorului

6.2.1. Locatorul are obligația de a preda locatarului imobilul închiriat la termenul convenit de părți, împreună cu toate dotările și utilitățile.

Predarea imobilului închiriat, împreună cu toate dotările și utilitățile, se va face pe baza unui proces-verbal de predare, respectiv primire întocmit în două exemplare, care după ce va fi semnat va face parte integrantă din prezentul contract de închiriere – anexa nr. 3 la prezentul contract.

6.2.2. Locatorul va menține imobilul în stare de a servi la întrebuințarea pentru care a fost închiriat. Pe parcursul derulării contractului, locatorul este obligat:

a) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și de funcționare a clădirii pe toată durata contractului;

b) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii;

c) să întrețină în bune condiții instalațiile proprii clădirii;

d) să efectueze reparațiile determinate de un caz de forță majoră.

6.2.3. Locatorul este obligat să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

6.2.4. Locatorul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia din urmă.

6.2.5. Locatorul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

7. Drepturile și obligațiile locatarului

7.1. Drepturile locatarului

7.1.1. Locatarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul și utilitățile aferente imobilului care face obiectul prezentului contract de închiriere.

7.1.2. Locatarul are dreptul de a folosi imobilul împreună cu toate dotările și utilitățile care fac obiectul prezentului contract de închiriere, precum și dreptul de a culege fructele acestor bunuri, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

7.2. Obligațiile locatarului

7.2.1. Locatarul are obligația de a primi imobilul închiriat la termenul convenit de părți. Predarea imobilului închiriat se va face pe baza unui proces-verbal de predare, respectiv primire întocmit în două exemplare, care după ce va fi semnat va face parte integrantă din prezentul contract de închiriere – anexa nr. 3.

7.2.2. Locatarul are obligația să folosească imobilul în chirie potrivit destinației și anume spațiu comercial de panificație (brutărie), ca un bun proprietar.

7.2.3. Locatarul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului fără acordul scris al locatorului.

7.2.4. Locatarul are obligația de a achita la termen toate obligațiile prevăzute în prezentul contract.

7.2.5. Locatarul trebuie să respecte normele P.S.I. și normele de protecția muncii.

7.2.6. Locatarul este obligat să respecte legislația în vigoare privind activitatea desfășurată și răspunde pentru pagubele ce decurg din nerespectarea acesteia: instrucțiuni P.S.I., protecția muncii, mediu, evidență contabilă, etc.

7.2.7. Locatarul nu are dreptul de a subînchiria imobilul în chirie decât cu acordul locatorului.

7.2.8. Locatarul nu are dreptul de a cesiona prezentul contract de închiriere decât cu acordul locatorului.

7.2.9. Locatarul are obligația de a nu întârzia mai mult de 90 de zile la plata chiriei. În cazul în care locatarul depășește acest termen, contractul se reziliază de drept și locatarul va fi evacuat din spațiul în chirie, fără ca acesta să fie pus în întârziere și fără a mai fi nevoie de hotărâre judecătorească, prevederile de la punctele 6.1.1. și 6.1.2. fiind aplicabile.

8. Legea aplicabilă

8.1. Prezentul contract este supus legii române și se completează cu dispozițiile imperative ale acesteia.

9. Nulități

9.1. În cazul în care o clauză din prezentul contract este declarată nulă, ca efect al legii sau datorită faptului că nu e conformă cu prevederile prezentului contract, aceasta va fi înlăturată și nu va afecta celelalte clauze ale contractului. Părțile convin ca, o dată cu înlăturarea clauzei nule, aceasta să fie înlocuită de către părți cu o altă clauză, conformă cu spiritul prezentului contract.

10. Litigii

10.1. Părțile convin ca litigiile născute din interpretarea sau executarea prezentului contract să fie supuse instanțelor judecătorești competente.

10.2. Limba oficială a contractului este limba română.

11. Notificări:

11.1. Orice notificări între părți privind prezentul contract se vor face prin fax, scrisoare recomandată cu confirmare de primire la sediul sau domiciliul părții, menționat în prezentul contract, predarea sa prepușilor cu semnătură de primire sau număr de înregistrare.

12. Încetarea contractului:

12.1. Prezentul contract încetează în următoarele cazuri:

- a)** la expirarea termenului;
- b)** prin denunțarea unilaterală din inițiativa locatarului cu un preaviz de cel puțin 30 de zile, fără a mai fi nevoie de hotărâre judecătorească.
- c)** din inițiativa locatorului, fără preaviz și fără a mai fi nevoie de hotărâre judecătorească, datorită:

- nerespectării de către locatar a clauzelor privind protecția muncii, mediu și P.S.I.;
- întârzierea plăților de către locatar cu mai mult de 90 de zile;
- subînchirierea spațiului în chirie fără acordul locatorului,
- cesiunea în tot sau în parte a prezentului contract de închiriere fără acordul locatorului;

d) forța majoră (împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă).

12.2. În cazul rezilierii contractului, locatorul va putea lua discreționar și pe cheltuiala locatarului măsura eliberării spațiului și depozitarea bunurilor locatarului într-un loc decis de către proprietar. Această măsură poate fi luată numai după notificarea prealabilă a locatarului cu cel puțin 3 zile înainte de evacuare. După expirarea acestui termen, în cazul nesoluționării amiabile a diferendului, locatorul va putea lua măsura evacuării chiar în absența locatarului, putând folosi atât prepușii săi, cât și alte persoane și autorități. Locatorul nu poate fi ținut răspunzător pentru nici un prejudiciu ce ar putea rezulta din evacuarea spațiului în chirie, așa cum este prevăzută în prezentul contract.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi, _____, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
Comuna Vama Buzăului
Pentru Primarul comunei Vama Buzăului,
Viceprimar,
Ioan POPICA

L O C A T A R,

Compartiment juridic,
Secretarul comunei Vama Buzăului
Adrian – Constantin GĂITAN

Compartiment contabilitate,
Maria GANEA

Patrimoniu,
Cosmina Georgeta ALDEA

Compartimentul Achiziții,
Gabriela Lucia STOICA