



MUNICIPIUL BEIUȘ

RO 415200 BEIUȘ, P-ța SAMUIL VULCAN Nr.14, Jud. BIHOR

www.primariabelius.ro primaria.beius@cjbihor.ro

Tel: 0259 321 935 Fax: 0259 321 273 CUI: 4794567



Anexa nr. 4 la H.C.L. nr. 160 /2025

CONTRACT DE INCHIRIERE

Incheiat astazi



I. Partile contractante

1. Intre Municipiul Beiuș, adresa str.Piața Samuil Vulcan nr.14, cod postal 415200 jud. Bihor, telefon/fax telefon/fax 0259321935, e-mail: contact@municipiulbeius.ro si site-ul www.municipiulbeius.ro, avand codul de inregistrare fiscala 4794567, cont deschis la....., reprezentat legal prin primar, domnul Popa Gabriel în calitate de locator, si:

2., cu sediul/domiciliul
....., avand CNP/CUI telefon/fax
e-mail reprezentata prin cu
functia de in calitate de locator,
la data de la sediul locatorului (alt loc, adresa etc.)
.....

in temeiul Hotararii Consiliului Local al al Municipiului Beiuș de aprobare a inchirierii nr. din, s-a incheiat prezentul contract de inchiriere.

II. Obiectul contractului

Art.1. - (1) Obiectul prezentului contract il constituie **ÎNCHIRIERE SPATIU (clădire-C1) IDENTIFICAT CU NR. CADASTRAL 106008-C1- BEIUȘ, COPERTINĂ PERSOANE 2 BUC NR. CADASTRAL 106008 – C2,(clădire C2) ȘI NR.CADASTRAL 106008 – C3 (clădire C3) INSCRISE IN, CARTEA FUNCIARA 106008 BEIUȘ**), aparținând domeniului public al Municipiului Beiuș, cu destinația specifică, necesară activității economice în domeniul transportului și alimentație publică.

Art.2. Predarea-primirea obiectului inchirierii se efectueaza pe baza de proces-verbal in termen de **maximum 30 de zile** de la data constituirii garantiei de executare a contractului.

Art.3. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locator in derularea inchirierii sunt urmatoarele:

a) bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini locatorului la expirarea contractului, si anume, bunurile care au facut obiectul inchirierii;

b) bunuri proprii care la expirarea contractului de inchiriere raman in proprietatea locatorului, si anume, cele care au apartinut locatorului si au fost utilizate de catre acesta pe durata închirierii.

Art.4. Obiectivele locatorului sunt:

- a) perceperea chiriei la valoarea si in modul stabilit;
- b) imbunatatirea aspectului estetic al spatiului si punerea in valoare a acestuia;
- c) imbunatatirea starii de sanatate si cresterea calitatii vietii populatiei;
- d) crearea de locuri de munca si diversificarea serviciilor.



III. Durata contractului

Art.5. - (1) Durata închirierii este de **5** ani, incepand cu data semnării prezentului contract.

(2) Contractul de închiriere poate fi prelungit prin acordul partilor prin acte adiționale.

IV. Pretul inchirierii

Art.6. Pretul inchirierii este de..... lei/lună, suma care se va plati lunar.

Art.7. Suma prevazuta la art. 6 va fi platita prin ordin de plata in contul Municipiului Beiuș, deschis la Trezoreria sau in numerar la casieria Primăriei Municipiului Beiuș.

Art.8. Plata chiriei se face lunar, pana la data de 15 a fiecărei luni.

Art.9. Întârzierea la plata a chiriei se penalizeaza cu 0,1% din cuantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de intarziere.

Art.10. Neplata chiriei pana la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

V. Drepturile si obligațiile părților

Art.11. Drepturile locatarului:

- a) să primească bunul închiriat spre a fi utilizat, conform destinației stabilite potrivit prezentului contract;
- b) sa utilizeze holurile și grupul sanitar din cladirea in care se afla spatiul inchiriat si sa le intretina;
- c) sa exploateze in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa bunul care face obiectul contractului de inchiriere.

Art.12. Drepturile locatorului:

- a) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- b) sa beneficieze de garantia constituita de locatar in conditiile art. 13 lit. c); neplata chiriei, precum si orice alta prevedere incalcata referitoare la neindeplinirea obligatiilor contractuale de catre locatar dau dreptul locatorului la retinerea contravalorii acesteia din garantie;
- c) sa controleze executarea obligatiilor titularului dreptului de inchiriere si respectarea conditiilor inchirierii, avand dreptul sa constate, ori de cate ori este nevoie, fara a stanjeni folosinta bunului de catre titularul dreptului de inchiriere, starea integritatii bunului si destinatia in care este folosit;

Art.13. Obligatiile locatarului:

- a) să nu aduca atingere dreptului de proprietate publica prin faptele si actele juridice savarsite;
- b) sa plătească chiria, în avans, în cuantumul si la termenele stabilite prin contract;
- c) să nu efectueze lucrări de modernizare, consolidare, reabilitare precum și interventie asupra structurilor,

d) sa constituie **garantia la nivelul contravalorii a doua chirii**, in cel mult **90 de zile de la data semnarii contractului** si să o reintregeasca în cazul în care locatarul s-a folosit de aceasta;

e) sa solicite consiliului local reparatiile necesare pentru mentinerea bunului in stare corespunzatoare de folosinta sau contravaloarea reparatiilor care nu pot fi amânate;

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

g) sa restituie bunul, pe baza de proces-verbal, la încetarea, din orice cauza, a contractului de inchiriere, in starea tehnica si functionala avuta la data preluarii, mai puțin uzura aferenta exploatarei normale;

h) să exploateze bunul închiriat doar pentru activități economice în domeniul alimentației publice;

i) să folosească bunul luat în locațiune cu prudență si diligență, potrivit destinației stabilite prin contract;

j) în cazul în care în spațiu se impune efectuarea de lucrări de modernizare, consolidare, reabilitare, iar locatarul își asumă efectuarea acestora fără deducere din chirie și care devin proprietatea Municipiului beiuș în temeiul accesiunii imobiliare.

m) să nu schimbe destinația imobilului, fără acordul prealabil al proprietarului (locatorului);

k) să nu aducă modificări de construcție la imobilul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de rezistență, etc.), să nu modifice cursul rețelelor de utilități, fără acordul prealabil al proprietarului;

l) să permită accesul proprietarului(locatorului) în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc;

m) să permită accesul (locatorului) în spațiul închiriat, pentru a se controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului ;

n) în conformitate cu prevederile art.9 din Legea 307/2006 :

- să cunoască și să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor ;
- să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea incendiilor ;
- să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară ;
- să aducă la cunoștința proprietarului orice defecțiune tehnică ori altă situație care să constituie pericol de incendiu ;

o) responsabilitățile de mediu, revin în exclusivitate chiriașului, acesta având obligația de a obține pe cheltuiala sa toate avizele impuse de legislația de mediu în vigoare;

p) să asigure, pe cheltuiala proprie, securitatea spațiilor primite în folosință, proprietarul nu răspunde pentru tulburările de fapt provenite de la terți;

să răspundă de toate pagubele pricinuite imobilului de: incendiu, inundație, furt, distrugere dacă nu va dovedi că acestea au fost cauzate de un caz fortuit sau de forță majoră

q) 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;

r) chiriașul declară că este de acord că, la momentul încetării contractului și predării spațiului către proprietar, toate îmbunătățirile și amenajările efectuate la spațiu ce nu au fost ridicate de către chiriaș în condițiile reglementate în prezentul contract, să devină proprietatea exclusivă a proprietarului, fără nici o pretenție din partea



chiriaşului.

s) Locatarul are obligaţia de a se supune prevederilor art. 455 alin 2 din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal astfel: „Pentru clădirile proprietate publică sau privată a statului ori a unităţilor administrativ - teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosinţă, după caz, oricăror entităţi, altele decât cele de drept public, se stabileşte taxa pe clădiri, care se datorează de concesionari, locatari, titularii dreptului de administrare sau de folosinţă, după caz, în condiţii similare impozitului pe clădiri. În cazul transmiterii ulterioare altor entităţi a dreptului de concesiune, închiriere, administrare sau folosinţă asupra clădirii, taxa se datorează de persoana care are relaţia contractuală cu persoana de drept public. “, prevederilor art. 456 alin 1 lit a din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal conform căroră:

„ alin. (1) Nu se datorează impozit/taxă pe clădiri pentru:

a) clădirile aflate în proprietatea publică sau privată a statului sau a unităţilor administrativ - teritoriale, cu excepţia încăperilor folosite pentru activităţi economice sau agrement, altele decât cele desfăşurate în relaţie cu persoane juridice de drept public” şi prevederilor art. 461 alin. 11 şi alin. 12 din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal potrivit căroră:

„alin. (11) În cazul clădirilor pentru care se datorează taxa pe clădiri, în temeiul unui contract de concesiune, închiriere, administrare ori folosinţă care se referă la perioade mai mari de o lună, titularul dreptului de concesiune, închiriere, administrare ori folosinţă are obligaţia depunerii unei declaraţii la organul fiscal local până la data de 25 inclusiv a lunii următoare intrării în vigoare a contractului.

alin. (12) În cazul clădirilor pentru care se datorează taxa pe clădiri, în temeiul unor contracte de concesiune, închiriere, administrare ori folosinţă care se referă la perioade mai mici de o lună, persoana de drept public care transmite dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosinţă are obligaţia să depună o declaraţie la organul fiscal local, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare intrării în vigoare a contractelor, la care anexează o situaţie centralizatoare a acestor contracte.”

Art.14. Obligatiile locatorului:

- a) sa predea bunul pe baza de proces-verbal, in termenul prevazut la art. 2;
- b) sa mentina bunul in stare corespunzatoare de folosinta pe toata durata inchirierii, potrivit destinatiei sale, si sa suporte cheltuielile reparatiilor necesare in acest scop;
- c) sa asigure folosinta netulburata a bunului pe tot timpul inchirierii;
- d) sa restituie garantia la incetarea contractului, daca nu a beneficiat de aceasta.

VI. Clauze contractuale referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre parti

Art.15. Locatarul raspunde de toate responsabilitatile de mediu, va respecta toate obligatiile din acest domeniu si va raspunde pentru nerespectarea acestora.

VII. Raspunderea contractuala

Art.16. Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor prevazute in prezentul contract atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

Art.17. Pentru nerespectarea obligatiilor prevazute in prezentul contract partile datoreaza penalitati in limitele stabilite de legislatia in vigoare. Daca penalitatile nu acopera paguba, se vor plati daune.

Art.18. Forta majora exonereaza partile de raspundere.

VIII. Litigii

Art.19. Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi solutionate pe cale amiabila. In cazul in care acest lucru este imposibil, vor fi rezolvate prin instantele de judecata.

Art.20. Pe toata durata inchirierii, cele doua parti se vor supune legislatiei in vigoare.

Art.21. Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de inchiriere de bunuri proprietate publica, precum si a celor privind acordarea de despagubiri se realizeaza potrivit prevederilor legislatiei privind contenciosul administrativ.

IX. Incetarea contractului

Art.22. Prezentul contract de inchiriere inceteaza in urmatoarele situatii:

- a) la expirarea termenului stabilit in contractul de inchiriere;
- b) prin rezilierea contractului, fara interventia instantei de judecata, dupa punerea in intarziere, pentru nerespectarea obligatiilor de catre una dintre parti;
- c) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre locatar;
- d) datorita imposibilitatii folosirii bunului, incetand de drept;
- e) ca urmare a desfiintarii dreptului care permite locatorului sa asigure folosinta bunului inchiriat, încetând de drept;
- f) în alte cazuri prevăzute de lege.

Art.23. In situatia prevazuta la alin. (1) lit. c), locatorul va notifica de indata intentia de a denunta unilateral contractul de inchiriere de bunuri proprietate publica si va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura.

X. Forta majora

Art.24. Niciuna dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzator - total sau partial - a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de forta majora, asa cum este definita de lege.

Art.25. Aparitia si încetarea cazului de forta majora se vor comunica celeilalte parti in termen de 5 zile, prin telefon, fax, e-mail, urmat de o notificare scrisa, cu confirmarea constatarii evenimentelor de acest gen de catre autoritatile competente. In caz de forta majora, comunicata si constatata in conditiile de mai sus, exercitarea obligatiilor partilor se decaleaza cu perioada corespunzatoare acesteia, cu mentiunea ca nicuna dintre parti nu va pretinde penalitati sau despagubiri.

Art.26. Daca in termen de 30 zile, de la producere, evenimentul respectiv nu înceteaza, partile au dreptul sa isi notifice incetarea de drept a prezentului contract fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese.

XI. Notificări

Art.27. In acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa/sediul prevazuta/prevazut in partea introductiva a prezentului contract.

Art.28. In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire (A.R.) si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal.

Art.29. Daca notificarea se trimite prin fax sau e-mail, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.

Art.30. Notificarile verbale nu se iau in considerare de niciuna dintre parti daca nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitatile prevazute la alineatele precedente.

XII. Dispozitii finale

Art.31. Prezentul contract poate fi modificat si adaptat cu legislatia in vigoare pe parcursul executarii sale, cu acordul partilor.

Art.32. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

Art.33. Prezentul contract a fost incheiat intr-un numar de exemplare, din care....., astazi,....., data semnarii lui, in Primaria

LOCATOR

LOCATAR

Președinte de sedință
Țopa Lorina
Wp



Secretar General
Sorinel Stefan Alina
[Signature]