MUNICIPIUL BEIUŞ
RO 415200 BEIUŞ, P-ţa SAMUIL VULCAN Nr.14, Jud. BIHOR
www.primariabeius.ro primaria.beius@cjbihor.ro
Tel: 0259 321 935 Fax: 0259 321 273 CUI: 4794567

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

ROMÂNIA Jud. Bihor-Municipiul Beiuș CONSILIUL LOCAL

CONTRACT DE INCHIRIERE
Incheiat astazi .....

I.Părțile contractante

1. Intre Municipiul Beiuș, adresa str.Piața Samuil Vulcan nr.14, cod postal 415200 județul Bihor, telefon/fax telefon/fax 0259321935, e-mail: contact@municipiulbeius.ro si site-ul www.municipiulbeius.ro, având 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 locatar, 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 îl constituie închirierea a două loturi: **Lot nr.1** - terenurile de fotbal și terenul aferent care urmează să fie închiriate au următoarele suprafețe: primul teren de fotbal cu gazon artificial identificat prin nr.cad.106344-C1 în suprafață construită la sol și desfășurată de 295 mp, al doilea teren de fotbal cu gazon artificial identificat prin nr.cad.106344-C2 în suprafață construită la sol și desfășurată de 935 mp, precum și terenul aferent în suprafață totală de 1463 mp înscrise în CF 106344 BEIUȘ, acestea fiind situate în Municipiul Beiuș str. Vasile Lucaciu nr.14, județul Bihor fiind în domeniul public al Municipiului Beiuș, cu destinația specifică în domeniul sportiv, necesară activității economice în domeniul sportiv și **Lot.nr.2.** Clădirea de tip spațiu comercial și terenul aferent care urmeaza să fie închiriată este identificată prin nr.cad.106343-C1 în suprafată construită la sol și desfășurată de 76 mp și terenul aferent în suprafață totală de 313 mp înscris în CF 106343 BEIUȘ, acestea fiind situate în Municipiul Beiuș str.Vasile Lucaciu nr.14, județul Bihor, fiind în domeniul public al Municipiului Beius, cu destinația de activitate economică cod CAEN 5630 - Baruri și alte activități de servire a băuturilor.

Art.2. Predarea-primirea obiectului închirierii se efectuează pe bază de proces-verbal in termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de executare a contractului.

Art.3. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar in derularea închirierii sunt următoarele:

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

b) bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere rămân in proprietatea locatarului, si anume, cele care au aparținut locatarului si au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii.

Art.4. Obiectivele locatorului sunt:

a) perceperea chiriei la valoarea si în modul stabilit;

b) îmbunătățirea aspectului estetic al spațiului si punerea în valoare a acestuia;

c) îmbunătățirea stării de sănătate si creșterea calității vieții populației;

d) crearea de locuri de munca si diversificarea serviciilor.

III. Durata contractului

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

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

IV. Prețul inchirierii

Art.6. Prețul închirierii este de..... lei/lună, suma care se va plăti 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. Intârzierea 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 obligatiile partilor

Art.11. **Drepturile locatarului:**

a) să primească bunul închiriat spre a fi utilizat, conform destinației stabilite potrivit prezentului contract;

b) sa utilizeze holurile şi grupul sanitar din clădirea in care se afla spațiul închiriat si să le întrețină;

c) sa exploateze in mod direct, pe riscul si pe răspunderea sa bunul care face obiectul contractului de închiriere.

Art.12. **Drepturile locatorului**:

a) sa încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

b) sa beneficieze de garanția constituita de locatar in condițiile art. 13 lit. c);

neplata chiriei, precum si orice alta prevedere incalcata referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către locatar dau dreptul locatarului la reținerea contravalorii acesteia din garantie;

c) sa controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere si respectarea condițiilor închirierii, având dreptul sa constate, ori de cate ori este nevoie, fără a stanjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului si destinația in care este folosit;

Art.13. **Obligațiile locatarului**:

a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publica prin faptele si actele juridice săvârșite;
b) sa plătească chiria, in avans, in 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 reîntregească in cazul in care locatarul s-a folosit de aceasta;
d) sa solicite consiliului local reparațiile necesare pentru menținerea bunului in stare corespunzătoare de folosința sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
e) sa execute la timp si in conditii optime lucrările de întretinere curente si reparatii normale ce ii incumba, in vederea mentinerii bunului inchiriat in starea in care l-a primit in momentul incheierii contractului;
f) sa restituie bunul, pe baza de proces-verbal, la incetarea, din orice cauza, a contractului de inchiriere, in starea tehnica si funcțională avuta la data preluării, mai puțin uzura aferenta exploatarii normale;
g) să exploateze bunul închiriat doar pentru activități economice în domeniile menționate în documentația de atribuire;
h) sa folosească bunul luat in locațiune cu prudenta si diligenta, potrivit destinației stabilite prin contract;
i) 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.
î) să nu schimbe destinația imobilului, fără acordul prealabil al proprietarului (locatorului);
j) 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;
k) să permită accesul proprietarului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc;
l) 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 ;
m) 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 ;

n) 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;

o) să asigure, pe cheltuiala proprie, securitatea spaţiilor primite în folosinţă; proprietarul nu răspunde pentru tulburările de fapt provenite de la terţi;

p) 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 forţă majoră

q) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică şi funcţională avută la data preluării, mai puţin uzura aferentă exploatării normale;

r) chiriașul declară că este de acord că, la momentul încetării contractului şi predării spatiului către proprietar, toate imbunătățirile şi amenajările efectuate la spaţiu ce nu au fost ridicate de către chiriaș în condiţiile reglementate în prezentul contract, să devină proprietatea exclusivă a proprietarului, fără nici o pretenție din partea chiriașului.

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 cărora:

„ 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 cărora:

„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. **Obligațiile locatorului**:

a) sa predea bunul pe baza de proces-verbal, in termenul prevazut la art. 2;

b) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toata durata închirierii, potrivit destinației sale, si sa suporte cheltuielile reparațiilor necesare in acest scop;

c) sa asigure folosința netulburata a bunului pe tot timpul închirierii;

d) sa restituie garanția la încetarea contractului, daca nu a beneficiat de aceasta.

VI. Clauze contractuale referitoare la împarțirea responsabilităților de mediu intre parti

Art.15. Locatarul răspunde de toate responsabilitățile de mediu, va respecta toate obligațiile din acest domeniu si va răspunde pentru nerespectarea acestora.

VII. Răspunderea contractuala

Art.16. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor prevăzute in prezentul contract atrage răspunderea contractuala a părții in culpa.

Art.17. Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în prezentul contract părțile datorează penalități in limitele stabilite de legislația in vigoare. Daca penalitățile nu acoperă paguba, se vor plati daune.

Art.18. Forța majora exonerează părțile de răspundere.

VIII. Litigii

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

Art.20. Pe toata durata închirierii, cele doua părți se vor supune legislației in vigoare.

Art.21. Soluționarea litigiilor apărute in legătura cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea si încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publica, precum si a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

IX. Încetarea contractului

Art.22. Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea termenului stabilit in contractul de închiriere;

b) prin rezilierea contractului, fără intervenția instanței de judecată, după punerea în întârziere, pentru nerespectarea obligațiilor de către una dintre părți;

c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterala de către locatar;

d) datorită imposibilității folosirii bunului, încetând de drept;

e) ca urmare a desființării dreptului care permite locatorului să asigure folosința bunului închiriat, încetând de drept;

f) în alte cazuri prevăzute de lege.

Art.23. In situația prevăzută la alin. (1) lit. c), locatorul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere de bunuri proprietate publica si va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta măsură.

X. Forța majora

Art.24. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzata de forța majoră, așa cum este definita de lege.

Art.25. Apariția si încetarea cazului de forță majora se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, e-mail, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. In caz de forța majoră, comunicată si constatată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea ca niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

Art.26. Dacă în termen de 30 zile, de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele sa pretindă daune-interese.

XI. Notificări

Art.27. In accepțiunea părților contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzuta / prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

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

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

Art.30. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părti daca nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XII. Dispoziții finale

Art.31. Prezentul contract poate fi modificat si adaptat cu legislația in vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

Art.32. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat intre părțile contractante.

Art.33. Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de ..... exemplare, din care....., astăzi,....., data semnării lui, in Primaria .....

LOCATOR

LOCATAR

Președinte de ședință
Popa Adrian

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
Jud. Bihor-Municipiul Beiuș

Secretar General
Ștefan Steliana Alina