



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA BEICA DE JOS
-CONSILIUL LOCAL-
BEICA DE JOS, str. Principală nr.215
E-mail: beica@cjmures.ro, Tel./ Fax. 0265-719612

Anexa nr. 5 la H.C.L nr. 23/24.04.2019

CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE

Nr. ____ din _____

I. Părțile contractante

COMUNA BEICA DE JOS, cu sediul în localitatea Beica de Jos, nr. 215, județul Mureș, cod fiscal 4565253, având contul nr. RO41TREZ47721A300530XXXX deschis la Trezoreria Reghin, reprezentată prin doamna Moldovan Maria, având funcția de primar al comunei Beica de Jos, în calitate de **PROPRIETAR** al imobilului reprezentând teren extravilan în suprafață de 3,0291 ha., aparținând domeniului privat al comunei Beica de Jos, județul Mureș, denumită pe parcursul contractului **LOCATOR**

și

_____ cu sediul/domiciliul în _____,
strada _____, nr. _____, județul _____,
înregistrată la Oficiul Registrul Comerțului sub nr. _____, cod
fiscal/CUI _____, cont nr. _____,
deschis la _____, reprezentată prin
Domnul/Doamna _____, în calitate de
_____, numită pe parcursul contractului **LOCATAR**.

Părțile declară că au capacitatea să încheie prezentul contract, Locatorul garantând în acest sens Locatarul.

Prezentul contract de închiriere este supus dispozițiilor Codului civil român și are ca obiect închirierea unei suprafețe de 3,0291 ha. Teren extravilan aparținând domeniului privat al comunei Beica de Jos, județul Mureș.

Preluarea spațiului de către Locatar se va efectua în termen de 10 zile calendaristice de la data semnării contractului de către ambele părți printr-un proces-verbal de predare primire.

II. Obiectul contractului

Art.1. Locatorul închiriază Locatarului un imobil - teren extravilan în suprafață de 3,0291 ha., aparținând domeniului privat al comunei Beica de Jos, județul Mureș, având următoarele elemente de identificare:

| ZONA | BLOC FIZIC | TARLA | PARCELA | SUPRAFAȚA – (ha) |
|-----------------------------------|---------------|-------|----------|---------------------|
| SÎNMIHAI DE PĂDURE (3,0291 ha) | 74 | 61 | A 3107 | 0,4200 |
| | 74 | | F 3109/1 | 1,0923 |
| | 95 | | F 3109/2 | 0,7286 |
| | 117319 - 190 | 100 | A 7146/1 | 0,5703 |
| | 117319 - 1445 | 100 | A 7146/2 | 0,1247 |
| | 684 | 62 | F 3119/1 | 0,0572 |
| | 117319 - 1445 | 62 | F 3119/2 | 0,0153 |
| | 117319 - 190 | 62 | F 3119/3 | 0,0207 |
| TOTAL | - | - | - | 3,0291 |

III. Durata contractului

Art. 2. (1) Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 5 ani și intră în vigoare la data semnării de către ambele părți. Contractul poate fi prelungit pentru perioade succesive egale cu perioada inițială, prin act adițional aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local Beica de Jos.

(2) Contractul poate fi prelungit cu acordul părților prin act adițional numai dacă LOCATARUL și-a îndeplinit la termen toate obligațiile asumate prin prezentul contract.

IV. Chiria

Art. 3. (1) Chiria pentru imobilul ocupat este de _____ lei/an, iar plata se va face anual, până la data de 31 decembrie.

(2) Quantumul chiriei se modifică ori de câte ori intervin reglementări juridice noi care impun o asemenea soluție, prin act adițional la contract aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Beica de Jos.

V. Plata chiriei

Art.4. (1) Plata chiriei se face anual în contul primăriei: RO41TREZ47721A300530XXXX deschis la Trezoreria Reghin sau numerar la caseria primăriei comunei Beica de Jos, în termen de 30 de zile de la data primirii facturii.

(2) În cazul în care Locatarul nu achită sumele datorate în temeiul prezentului contract la termenul prevăzut la art. 4 alin. (1), acesta datorează Locatarului penalități în valoare de 0,1% din quantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere, quantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

(3) Dacă Locatarul nu î-și îndeplinește obligațiile contractuale cu privire la plata chiriei și a penalităților de întârziere în termen de 60 de zile calendaristice de la notificarea scrisă, contractul de închiriere este reziliat de drept în favoarea mea proprietarul, care voi trece la evacuarea chiriașului, fără somație, punere în întârziere sau judecată;

VI. Drepturile și obligațiile părților

Art. 5. Drepturile și obligațiile chiriașului (locatarului):

5.1. Drepturile locatarului

1. Să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa terenul care face obiectul contractului de închiriere.

5.2. Obligațiile locatarului

1. Să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a terenului ce fac obiectul contractului de închiriere;

2. Să nu subînchirieze terenul care fac obiectul contractului. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute a contractului de închiriere. Locatarului îi este interzisă cesiunea, sublocațiunea totală sau parțială a terenului închiriat precum și să cedeze locațiunea în tot sau în parte unei alte persoane;

3. Să plătească chiria la termenul stabilit. Să constituie garanția de bună execuție a contractului în termenul stabilit;

4. Să realizeze pe cheltuiala sa lucrări de eliminare a vegetației nefolositoare și a excesului de apă, efectuarea lucrărilor de igienizare și fertilizare pe terenul închiriat, îndepărtarea vegetației lemnoase nevalorosă, combaterea mușuroaielor și combaterea buruienilor, toaletări arbori, degajări, strâns piatră, drenuri de desecare.

5. La încetarea contractului de închiriere, chiriașul (locatarul) este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat, iar investițiile realizate de către chiriaș vor intra în patrimoniul proprietarului (locatorului) la încheierea contractului de închiriere;
6. Locatarul este obligat potrivit art. 455 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, la plata taxei pe clădiri, care se datorează de concesionari, locatari, titularii dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe clădiri;
7. Să apere bunul împotriva uzurpării provenite din partea unui terț și să încunoștințeze pe proprietar;
8. Să folosească bunul cu prudență și diligență;
9. Răspunde civil contravențional sau penal pentru pagubele produse în perioada de folosință.

Art. 6. Drepturile și obligațiile proprietarului (locatorului):

6.1. Drepturile locatorului

1. Să predea terenul locatarului, indicându-i limitele, precum și inventarul existent, pe bază de proces-verbal;
2. Să inspecteze suprafețele de teren închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului și în următoarele condiții: se va notifica în scris locatarul cu privire la data și ora la care se vor prezenta reprezentanții autorizați ai primăriei pentru verificarea respectării obligațiilor contractuale. Această notificare se va emite înainte cu 3 zile de data efectuării inspecției. Locatarul are obligația ca în termen de 24 ore de la primirea notificării să confirme primirea documentului.

6.2. Obligațiile locatorului

1. Să predea chiriașului (locatarului) bunul închiriat și să nu îl tulbure pe chiriaș în exercitarea drepturilor rezultate din contractul de închiriere;
2. Să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere;
3. Să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute în mod expres de lege;
4. Să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia rezultate din contractul de închiriere;

5. Să constate și să comunice deținătorului contractului de închiriere orice atenționare referitoare la nerespectarea clauzilor contractului de închiriere;
6. Să asigure locatarului folosința nestingherită a bunului închiriat pe toată durata contractului;
7. Dacă interesele locale ale comunei Beica de Jos necesită folosirea în alt scop a terenului ce face obiectul contractului de închiriere înainte de împlinirea termenului stabilit, proprietarul va putea denunța unilateral contractul de închiriere;

VII. Încetarea contractului

- Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:
 - prin ajungerea la termen sau prin acordul părților;
 - în caz de neplată a chiriei și a penalităților de întârziere în termen de 60 de zile calendaristice de la notificarea scrisă, contractul de închiriere este reziliat de drept în favoarea mea proprietarul, care voi trece la evacuarea chiriașului, fără somație, punere în întârziere sau judecată;
 - în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
 - în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
 - prin acordul părților.
- Orice parte poate cere încetarea contractului în cazul în care cealaltă parte încalcă în mod repetat obligațiile asumate prin contract și nu remediază încălcarea respectivă în termen de 60 de zile calendaristice de la notificarea scrisă, trimisă la adresa Locatarului/Locatorului.

VIII. Răspunderea contractuală

Art.7. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

IX. Litigii

Art.8. (1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se realizează potrivit prevederilor din dreptul comun.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii, se va încerca întotdeauna procedura concilierii.

X. Forța majoră

Art.9. Orice împrejurare independentă de voința părților, intervenită după data semnării contractului și care împiedică executarea acestuia este considerată ca forță majoră și exonerează de răspundere partea care o invocă.

Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

Prin caz fortuit se înțeleg acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore. Cazul fortuit nu înlătură răspunderea civilă a părților.

XI. Alte clauze

Art.10. La încetarea contractului, Locatarul este obligat să elibereze spațiul în termen de 10 zile calendaristice. Restituirea spațiului, în orice modalitate se va efectua, se va finaliza printr-un proces-verbal de predare primire.

XII. Dispoziții finale

Art.11. Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**PROPRIETAR (LOCATOR),
COMUNA BEICA DE JOS
Prin Primar,
Moldovan Maria**

CHIRIAȘ (LOCATAR),