

**Inregistrat la Primaria Deta**

Nr. \_\_\_ / \_\_\_

## PROIECT CONTRACT DE INCHIRIERE

### PARTI CONTRACTANTE

**Orașul Deta**, cu sediul în localitatea Deta, str. Victoriei, nr. 32, cod fiscal 2503378, reprezentat de primar Roman Petru, în calitate de **LOCATOR**

și  
\_\_\_\_\_, cu sediul în \_\_\_\_\_, județul \_\_\_\_\_, telefon \_\_\_\_\_, fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_ înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. \_\_\_\_\_ de ordine în registrul comerțului \_\_\_\_\_, Cod Unic de Inregistrare \_\_\_\_\_, conform Certificatului de Inregistrare seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, reprezentată prin \_\_\_\_\_ cu domiciliul \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr., jud. \_\_\_\_\_, având funcția de \_\_\_\_\_, în calitate de **LOCATAR**.

În conformitate cu H.C.L. Deta nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ și a Raportului procedurii de licitație publică nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, a intervenit prezentul contract de închiriere.

### I. ACTELE CONTRACTULUI

Art.1. Constituie anexe la prezentul contract de închiriere, următoarele documente:

- Hotărârea Consiliului Local Deta nr. \_\_\_\_\_
- Raportul procedurii de licitație publică nr. \_\_\_\_\_
- Oferta \_\_\_\_\_

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Obiectul contractului îl constituie închirierea **terenului proprietate privată a orașului Deta**, înscris în CF \_\_\_\_\_ nr. top. \_\_\_\_\_ în suprafață de \_\_\_\_\_ nu a fost revendicat în baza Legii nr.10/2001, a Legii nr.247/2005, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

Art.2.2. Bunul închiriat teren va fi folosit de către locatar pentru construire locuință individuală în regim de înălțime P+M.

Art.2.3. Locatorul predă locatarului bunul închiriat la data semnării contractului de închiriere. Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare-primire care va fi încheiat de părțile contractante, semnat și stampilat de ambele părți contractante.

### III. DURATA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Art.3.1. Presentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 25 ani, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional, **pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială,** dacă sunt întrunite, cumulativ, următoarele condiții :

- a) locatarul a achitat chiria la termenele convenite
- b) locatarul a respectat, fără excepții, toate celelalte clauze contractuale
- c) locatarul nu este înregistrat cu debite la bugetul de stat, bugetul local, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetele fondurilor speciale, etc.
- d) locatarul nu a fost sancționat vreodată prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care a folosit terenul
- e) locatarul nu se află în procedura de dizolvare ori lichidare, după caz
- f) locatarul nu se află în procedura insolvenței
- g) locatarul prezintă dovada solvabilității.

#### **IV.PRETUL INCHIRIERII**

Art.4.1.. Pretul inchirierii, respectiv chiria este de \_\_\_\_\_ lei/mp./an.

Art.4.2..Locatarul va plati chiria incepand cu data semnarii contractului.

Art.4.3. Chiria va fi modificata prin Hotarari ale Consiliului Local Deta.

#### **V. MODALITATILE DE PLATA**

Art.5.1. Prețul chiriei este lunar și va fi modificat prin Hotărâre a Consiliului Local.

Plata lunară a chiriei se achită începând cu data semnării contractului de închiriere, până la finele lunii în curs.

În cazul nerespectării acestui termen se vor percepe penalități de întârziere în cuantumul stabilit prin contract..

Art.5.2. Plata chiriei se suportă de către locatar și se achită în numerar la casieria Primăriei orașului, sau în contul RO74TREZ62421A300530XXXX, Trezoreria Deta.

Art.5.3. Neplata chiriei sau executarea cu o intarziere mai mare de 90 de zile a acestei obligatii autorizeaza locatorul sa rezilieze de plin drept (fara notificare prealabila) prezentul contract.

Art.5.4. Neplata la termen a chiriei atrage o majorare de întârziere de 1% pe lună sau fracțiune de lună asupra sumei datorate.

Art.5.6. Totalul penalitatilor pentru intarziere poate depasi cuantumul sumei asupra careia sunt calculate.

#### **VI. OBLIGAȚIILE ȘI RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR :**

##### **Art.6. Obligațiile părților**

##### **6.1. Obligațiile locatorului sunt:**

a) -să predea terenul închiriat către locatar pe bază de proces-verbal de predare-primire în termen de 30 de zile de la semnarea contractului;

b) -să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;

c) -să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

d)-locatorul este obligat să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a terenului închiriat, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni folosința locatarului asupra bunului închiriat;

e) locatorul are obligația de a-l garanta pe locatar contra tulburărilor de drept provenite din fapta terților ;

- dacă un terț pretinde vreun drept asupra bunului dat în locațiune, locatorul este dator să îl apere pe locatar, chiar și în lipsa unei tulburări de fapt;

- dacă locatarul este lipsit în tot sau în parte de folosința bunului, locatarul trebuie să îl despăgubească pentru toate prejudiciile suferite din această cauză;
- pentru angajarea răspunderii locatarului pentru tulburările de drept, locatarul trebuie să îl înștiințeze pe locatar în timp util de ivirea acelor tulburări;
- indiferent de gravitatea tulburării, dacă i-a comunicat-o locatarului, fără ca acesta să o înlăture de îndată, locatarul poate cere o scădere proporțională a chiriei; dacă tulburarea este atât de gravă încât, dacă ar fi cunoscut-o, locatarul nu ar fi contractat, el poate cere rezilierea contractului;
- dacă nu îl înștiințează pe locatar despre tulburările din partea terților, locatarul va fi ținut să îl despăgubească pe locatar de toate prejudiciile suferite ca urmare a necomunicării tulburării; el nu va fi însă ținut la despăgubiri dacă dovedește că locatarul nu ar fi avut câștig de cauză sau că, având cunoștință de tulburare, nu ar fi acționat;
- f) obligația de garanție pentru vicii ascunse
  - locatarul garantează contra tuturor viciilor lucrului care împiedică sau micșorează folosirea lui;
    - locatarul răspunde atât pentru viciile ascunse existente anterior încheierii contractului, cât și pentru cele care provin din cauze ulterioare;
    - locatarul va răspunde pentru vicii ascunse chiar dacă a fost de bună-credință la încheierea contractului;
    - pentru viciile aparente, pe care locatarul le-a cunoscut sau putea să le cunoască în momentul contractării, locatarul nu răspunde;
    - locatarul răspunde chiar dacă lucrul nu este absolut impropriu folosinței, fiind suficient ca întrebuintarea sa să fie astfel micșorată, încât să se poată presupune că locatarul n-ar fi contractat sau ar fi plătit o chirie mai redusă, dacă ar fi cunoscut viciile; gravitatea viciilor se apreciază de instanță;
    - dacă locatarul nu înlătură viciile în cel mai scurt termen, locatarul are dreptul la o scădere proporțională a chiriei; în cazul în care viciile sunt atât de grave încât, dacă le-ar fi cunoscut, locatarul nu ar fi luat imobilul în locațiune, el poate cere rezilierea contractului;
    - atunci când aceste vicii aduc vreun prejudiciu locatarului, locatarul poate fi obligat și la daune-interese, în afară de cazul când dovedește că nu le-a cunoscut și că, potrivit împrejurărilor, nu era dator să le cunoască.

**Art.6.2** Obligațiile locatarului sunt:

1. a) -obligația de a lua în primire bunul dat în locațiune, la termenul stipulat în contract, la locul unde se găsește bunul în momentul încheierii contractului pe bază de proces-verbal de predare-primire;
- b) - să achite redevența la termenul scadent, în caz contrar să suporte penalități și daune.În caz de neexecutare a acestei obligații, locatarul poate cere executarea silită sau rezilierea contractului; părțile stipulează pactul comisoriu expres, în baza căruia, în caz de neplată a chiriei în termen de maximum 90 de zile de la data scadenței, contractul este reziliat de drept, fără notificare prealabilă și fără acțiune în justiție.Dacă în termen de 90 de zile de la încetarea de drept a contractului, locatarul nu eliberează terenul, aducându-l la forma inițială , toate bunurile mobile și imobile aflate pe acestea trec de drept în proprietatea locatarului, fără nici o despăgubire.Debitele restante se sting prin compensare.În situația în care locatarul apreciază că bunurile nu îi sunt utile,poate proceda la eliberarea terenului, fără notificarea locatarului, cheltuielile urmând a fi suportate de către fostul locatar.
- c) -să realizeze lucrările obiectivului de investiții,construire \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_pe baza autorizației de construire eliberată de Primăria orașului Deta;
- d) -să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de zile de la data încheierii prezentului contract;
- e) -să pună la dispoziția organelor de control, la cerere, toate evidențele și informațiile solicitate referitoare la terenul închiriat;
- f) -să nu subînchirieze, concesioneze sau să dea în folosința/administrarea altei persoane terenul ce face obiectul închirierii;

g) -să nu schimbe destinația terenului închiriat;  
h) –locatarul se obligă să amenajeze și să doteze terenul închiriat cu tot necesarul prevăzut de normele de prevenire și stingere a incendiilor, să respecte normele PSI specifice activității pe care o prestează această activitate.În caz de incendiu este direct răspunzător de pagubele produse.

## VII.ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

### 1. La expirarea termenului stabilit de părți

1.1.contractul de locațiune încheiat pe durată determinată constituie în condițiile legii *titlu executoriu* la expirarea termenului.

1.2. dacă după împlinirea termenului stabilit, locatarul continuă să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi, inclusiv în privința garanțiilor; locațiunea se consideră reînnoită prin *tacita relocațiune*.

### 2. Rezilierea pentru neexecutare de obligații

2.1.când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, potrivit legii; neexecutarea trebuie să privească obligațiile principale care să aducă vătămări ceilalte părți;

### 3. Imposibilitatea folosirii bunului

3.1.dacă bunul este distrus în întregime (pieirea totală a bunului) sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației sale, locațiunea încetează de drept;

-contractul de locațiune încetează indiferent dacă pieirea lucrului este fortuită sau culpabilă; dacă există culpă, partea vinovată va fi obligată la daune-interese;

3.2.dacă pieirea lucrului este numai parțială sau posibilitatea folosirii lui există în parte, rezilierea este judiciară. În acest caz, locatarul poate solicita în justiție fie o scădere de preț, corespunzătoare pieririi lucrului, fie, dacă partea pierită de lucru este atât de însemnată încât fără acea parte locatarul n-ar fi încheiat contractul, *rezilierea contractului*.

### 4. Desființarea titlului locatorului

4.1.desființarea titlului locatorului se poate realiza în multiple modalități :constatarea nulității, anulare, rezoluțiune, etc.

4.2. excepție:locațiunea va continua să producă efecte și după desființarea titlului locatorului pe o durată stipulată de părți, fără a se depăși un an de la data desființării titlului locatorului, însă numai dacă locatarul a fost de bună- credință la încheierea locațiunii.

### 5. Înstrăinarea lucrului închiriat

5.1.pentru a obține încetarea contractului de locațiune, cumpărătorul trebuie să aducă la cunoștința locatorului vânzarea intervenită, iar locațiunea va înceta la expirarea unui termen de două ori mai mare decât termenul de preaviz prevăzut la denunțarea unilaterală;

### 6. Moartea locatarului

6.1. în cazul locațiunii cu durată determinată, moștenitorii locatarului pot denunța contractul în termenul de 60 de zile de la data la care au luat la cunoștință de moartea locatarului și existența locațiunii.

### 7. Denunțarea unilaterală de către locator

Această modalitate de încetare a contractului are loc fără culpa locatarului, ea fiind impusă de cauze obiective, care fac necesară o mai bună administrare a domeniului public, atunci când interesul public o cere.

## **VIII.FORTA MAJORA**

Art.8.1. Forta majora este constatata de o autoritate competenta.

Art.8.2. Forta majora exonereaza partile contractante de indeplinirea obligatiilor obligatiilor asumate prin prezentul contract, pe toata perioada in care aceasta acționeaza.

Art.8.3. Indeplinirea contractului va fi suspendata in perioada de actiune a fortei majore, dar fara a prejudicia drepturile ce li se cuveneau partilor pana la apariția acesteia.

Art.8.4.Parte contractanta care invoca forta majora are obligatia de a notifica celeilalte parti, imediat si in mod complet, producerea acesteia si sa ia orice masuri care ii stau la dispozitie in vederea limitarii consecintelor.

Art.8.5. Daca forta majora actioneaza sau se estimeaza ca va actiona o perioada mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul sa notifice celeilalte parti incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna dintre parti sa poata pretinde celeilalte daune-interese.

## **IX. LITIGII**

Art.9.1. Eventualele litigii care s-ar putea ivi in legatura cu acest contract pe vor fi solutionate pe cale amiabila, iar daca partile nu cad de acord, vor fi solutionate de instantele de judecata competente.

## **X. ALTE TERMENE SI CONDITII**

Art.10.1.Pentru nerespectarea termenelor prevazute in acest contract, partea in culpa datoreaza celeilalte parti daune.

Art.10.2 Pentru neîndeplinirea de catre locatar a obligatiilor care ii revin in baza prezentului contract, locatarul va putea fie sa platesca locatarului chiria diminuata proportional cu prejudiciul care i s-a produs, fie sa desfiinteze contractul.

Art.10.3.Daca locatarul nu isi indeplineste obligatiile pe care si le-a asumat in contract, va plati locatarului daune corespunzatoare prejudiciului produs.

Art.10.4.Contractul se va desfiinta si locatarul va plati daunele corespunzatoare daca prejudiciul pe care l-a produs locatarului este atat de grav incat continuarea contractului nu se mai justifica.

Prezentul contract s-a încheiat azi, \_\_\_\_\_, in 3 (trei) exemplare originale, din care două exemplare pentru locator și unul pentru locatar.

Anexă la contractul nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**PROCES-VERBAL**

**NR.** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**ORAȘUL DETA**, cu sediul în Deta. Victoriei, nr.32, reprezentat de primar Roman Petru, prin *Comisia de predare-primire, respectiv preluare a imobilelor construcție și/sau teren-proprietate privată a orașului Deta, numită prin Dispoziția primarului orașului Deta nr.2019*, în calitate de **LOCATOR**,

și

\_\_\_\_\_, cu sediul în localitatea \_\_\_\_\_,

județul \_\_\_\_\_, în calitate de **LOCATAR**,

am procedat la predarea/primirea bunului imobil- **teren** în suprafață de \_\_\_\_\_ mp., face parte situat în Zona PUZ Termal înscris în C.F. \_\_\_\_\_, nr. top. \_\_\_\_\_,

Imobilul se predă liber de sarcini și în stare de a fi folosit conform contractului.

Prezentul proces- verbal, întocmit în 2 (două) exemplare constituie anexă la contractul de închiriere.

**Predat,**

**LOCATOR,**

**ORAȘUL DETA**

*Comisia,*

**Primit,**

**LOCATAR,**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_