

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE Nr. _____ din 29.10.2018

Încheiat între:

1. COMUNA PESAC, cu sediul în comuna Pesac, nr.360, cod poștal 307316, Județul Timiș, Cod Fiscal 23062754, reprezentată de domnul TOMA CORNEL, în calitate de Primar, în îndeplinirea atribuțiilor conferite de art.63 alin.4 litera „a” din Legea nr.215/2001 privind Administrația Publică Locală – republicată (r1), cu modificările și completările ulterioare, în baza Încheierii nr.585/23.06.2016 a Judecătoriei Sânnicolau-Mare, în conformitate cu prevederile **Hotărârii Consiliului Local Pesac nr.71/20.12.2014**, precum și potrivit **H.C.L. Pesac nr.76/26.10.2018**, numită în prezentul contract **proprietar** pe de o parte

și

2. S.C. LIDARA & CO MIXT S.R.L. cu sediul în Comuna Pesac, nr. 242, camerele 1 și 2, Jud. Timiș, având CUI 36705690, înregistrată la O.R.C. cu nr. J35/3004/03.11.2016, reprezentată prin domnul *Chirilă Livius-Ion*, în calitate de asociat și administrator, identificat prin act de identitate seria TZ nr.268235 eliberat de SPCLEP Pesac la data de 27.01.2016, având CNP 162012354752, numit în prezentul contract **chirias**, pe de altă parte.

I. PREVEDERI PRELIMINARE

Art.1. Datele cuprinse în preambulul contractului între titlu și art.1., fac parte integrantă din prezentul contract. În consecință, părțile contractante sunt datorate să își comunice una alteia orice modificare intervenită în perioada derulării contractului, care se referă la datele de mai sus.

Toate notificările și corespundența dintre părți se vor efectua exclusiv la adresele mai sus indicate, în caz contrar, partea pagubită prin nerespectarea acestei prevederi poate cere rezilierea contractului și despăgubiri pentru prejudiciul cauzat.

Prezentul contract își va produce efectele începând cu data de 01.11.2018.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2. PROPRIETARUL închiriază CHIRIAȘULUI cu drept de folosință exclusivă, un teren, în suprafață totală de **25 mp** teren, domeniul public, în vederea amenajării și funcționării unei terase, parte integrantă a activității de comerț. Terenul va fi folosit numai pentru terasă care va fi dotată cu mobilier portabil, fiind interzise construcțiile definitive pe acest amplasament.

Art.3. Pentru folosirea terenului închiriat, CHIRIAȘUL se obligă să plătească chiria convenită în cuantumul, modalitățile și termenele stabilite prin prezentul contract.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.4. Prezentul contract se încheie pentru o perioadă de **5 ani** și intră în vigoare la data de 01.11.2018. În interesul ambelor părți, durata contractului definește perioada de amenajare și funcționare a terasei începând cu momentul semnării contractului.

Art.5. (1) La cererea uneia dintre părți, părțile pot conveni prin Act Adițional asupra prelungirii acestuia pentru aceeași perioadă ori pentru altă perioadă.

(2) Dacă nici una dintre părți nu denunță contractul de închiriere cu 30 de zile înainte de expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, valabilitatea acestuia se prelungește de drept pentru fiecare an în care nu s-a solicitat de părți, în mod expres, rezilierea.

IV. CONDIȚIILE ÎNCHIRIERII

Art.6. PROPRIETARUL păstrează dreptul de proprietate asupra terenului oferit spre închiriere, respectiv a terenului în suprafață de 25 mp aparținând Comunei Pesac, domeniul public.

Art.7. (1) Terenul închiriat se preia de către CHIRIAȘ de la PROPRIETAR prin proces-verbal de predare-primire semnat de ambele părți. Acest document va fi **Anexa 1** a prezentului contract și face parte integrantă din acesta.

(2) Procesul verbal de predare-primire al terenului va consemna exact terenul care se predă în folosință. În consecință, de la data semnării procesului verbal de predare-primire, CHIRIAȘULUI îi va reveni, pe durata contractului, dreptul de folosință exclusivă a terenului închiriat.

Art.8. CHIRIAȘUL utilizează terenul închiriat exclusiv pentru activitatea de amenajare și funcționare a terasei. CHIRIAȘUL nu poate subînchiria total sau parțial acest teren fără acordul scris al PROPRIETARULUI. În cazul în care, din motive obiective, CHIRIAȘUL nu poate respecta aceste condiții, este obligat să se adreseze Primăriei Comunei Pesac, în scris, motivând cauzele care au determinat această situație, cu cel puțin 15 (cincisprezece zile) înaintea expirării termenelor stabilite.

Art.9. La încetarea definitivă a contractului, CHIRIAȘUL este obligat să elibereze în termen de 45 (patruzecișcinci) zile și pe cheltuiala proprie, terenul închiriat.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.10. PROPRIETARUL are următoarele drepturi și obligații:

- a) să predea terenul, pe bază de proces verbal de predare-primire;
- b) să-l asigure pe chiriaș de folosința normală și de exploatarea tehnologică și economică netulburată a terenului închiriat pe toată durata prezentului contract și ulterior, în cazul prelungirii duratei acestuia;
- c) să garanteze chiriașului că terenul este liber de orice sarcini, nu face obiectul vreunui litigiu, nu este înstrăinat sau închiriat altei persoane;
- d) să garanteze liberul acces, în orice moment și de câte ori este necesar, pentru persoanele desemnate de chiriaș și pentru toate materialele, utilajele și instalațiile necesare activității care face obiectul prezentului contract;
- e) să respecte și să nu submineze în niciun fel drepturile stabilite în favoarea chiriașului în cadrul acestui contract.

Art.11. CHIRIAȘUL are următoarele drepturi și obligații:

- a) să achite lunar chiria la termenele convenite;
- b) să folosească terenul conform destinației sale;
- c) să exploateze bunul și să păstreze în bună stare suprafața închiriată, derulând activitățile specifice astfel încât, cu excepția uzurilor normale, să nu producă deteriorări, distrugerii, degradări ale terenului;
- d) poate folosi cu drept total și exclusiv, terenul închiriat pe toată durata convenită;
- e) păstrează titlul de proprietar al construcțiilor ridicate cu *acordul scris* al Consiliului Local Pesac, pentru buna desfășurare a activității;
- f) să respecte normele de protecție ale mediului înconjurător;
- g) să restituie proprietarului terenul închiriat la termenul stabilit pentru încetarea contractului;
- h) să nu concesioneze și să nu subînchirieze terenul închiriat;
- i) să nu incomodeze traficul pietonal;
- j) să asigure curățenia, precum și un climat de decență și ordine la locul de amplasare a terasei, conform normelor legale în vigoare.

VI. CUANTUMUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ A CHIRIEI

Art.12. CHIRIAȘUL va plăti PROPRIETARULUI o chirie conform fișei de calcul, care reprezintă **Anexa nr.2** și care face parte integrantă din prezentul contract.

Art.13. Chiria se va plăti anual și se poate modifica în funcție de hotărârile Consiliului Local Pesac. În caz de întârziere, pentru suma respectivă, CHIRIAȘUL este obligat să plătească PROPRIETARULUI penalități de 0,01% pentru fiecare zi de întârziere a plății.

Art.14. Toate obligațiile legate de înregistrarea fiscală și plata impozitului, datorat către stat pentru veniturile realizate din închirieri în baza prezentului contract cad în sarcina PROPRIETARULUI.

VII. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.15. Orice modificare unilaterală a contractului este nulă fără nici o altă formalitate de anulare. Contractul poate fi modificat numai prin acordul părților, acord ce se va materializa printr-un **act adițional**, semnat de ambele părți și anexat prezentului contract. Anexa respectivă devine parte integrantă a prezentului contract.

Art.16. (1) Contractul poate înceta, fără ca vreuna din părți să reclame prejudicii în următoarele situații:

a) când în profida tuturor demersurilor și eforturilor sale, CHIRIAȘUL nu poate obține una sau mai multe din autorizațiile necesare pentru derularea activităților sale;

b) când expiră termenul pentru care s-a încheiat;

c) în situația când ambele părți convin de comun acord încetarea contractului, părțile vor încheia și semna un document prin care stabilesc modalitățile de stingere a obligațiilor reciproce asumate prin acest contract;

d) la cererea CHIRIAȘULUI care are dreptul de reziliere unilaterală a contractului, cu obligația de a notifica PROPRIETARUL în termen de 30 de zile;

e) la cererea Consiliului Local Pesac în cazul în care:

- se schimbă situația juridică a terenului;

- pe parcursul derulării contractului apare o ofertă economico-financiară mult mai avantajoasă în folosul comunei;

- se dorește amenajarea unui spațiu verde, în conformitate cu normele de mediu pentru înfrumusețarea comunei sau ameliorarea poluării.

(2) Partea care solicită încetarea contractului este obligată să notifice celeilalte părți acest fapt, notificarea făcându-se în termen de 30 zile înainte de data de la care încetarea contractului urmează să-și producă efectele.

Art.17. Contractul încetează și în cazul în care una dintre părți încalcă grav ori repetat obligațiile asumate contractual, cu plata eventualelor despăgubiri și/sau daune materiale.

VIII. ÎNCĂLCAREA CONTRACTULUI – RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.18. În situația în care, prin nerespectarea obligațiilor asumate în acest contract sau prin acțiunile întreprinse, una dintre părți cauzează celeilalte părți prejudicii, partea păgubită are dreptul să pretindă despăgubiri. Despăgubirile se pot cere atât pentru prejudiciul efectiv cauzat, cât și pentru beneficiul nerealizat de partea prejudiciată.

IX. FORȚA MAJORĂ

Art.19. Nici una din părți nu poate fi trasă la răspundere pentru prejudicii sau întârzieri în nerespectarea clauzelor convenite în prezentul contract în situație de forță majoră. Forța majoră este definită în condițiile legii.

Art.20. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă, dacă aceasta anunță cealaltă parte despre intervenția evenimentului ce constituie forță majoră în maxim 3 (trei) zile de la producerea acestuia. În eventualitatea că situația de forță majoră durează mai mult de 1 (una) lună, părțile vor conveni cum să acționeze.

X. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.21. În eventualitatea apariției unor neînțelegeri sau litigii, privind derularea acestui contract, părțile vor încerca soluționarea acestuia pe cale amiabilă și nu se vor adresa justiției fără a încerca în prealabil o conciliere directă.

Art.22. În caz de litigiu, competența revine instanței judecătorești în raza căreia își are sediul proprietarul. Legea aplicabilă este legea română, iar părțile vor utiliza limba română.

XI. CLAUZA DE CONFIDENȚIALITATE

Art.23. Toate datele cuprinse în prezentul contract sunt considerate a fi date confidențiale. PROPRIETARUL se angajează să păstreze secretul contractual și să nu divulge acele date care, cunoscute de terți, ar aduce prejudicii CHIRIAȘULUI.

PROPRIETARUL este obligat să se abțină de la divulgarea acelor date ce privesc activitatea partenerului sau/și ce ajung la cunoștința sau în posesia sa, fie întâmplător, fie având în vedere calitatea sa.

XII. PREVEDERI FINALE

Art.24. Faptul că una din părți nu insistă pentru executarea exactă și întocmai a prezentului contract și nu își exercită oricare dintre opțiunile pe care le are prin acest contract nu poate fi interpretat ca o renunțare la drepturile stabilite prin clauzele convenite în acest contract.

Art.25. Dacă o instanță declară sau stabilește că o parte sau una din clauzele textului acestui contract este anulabilă sau nu poate fi pusă în executare, restul contractului (nepus în discuție) își păstrează caracterul obligatoriu între părți.

Art.26. Nici una din părțile prezentului contract nu poate cesiona, unei terțe persoane, drepturile și obligațiile convenite în acest contract, fără acordul scris al celeilalte părți. În situația când o parte solicită un astfel de acord, aceasta se va adresa partenerului în scris. Partenerul de contract trebuie să răspundă în scris, în termen de maxim 30 (treizeci) de zile de la data când inițiatorul a solicitat consimțământul pentru cesionare. Dacă partenerul de contract nu răspunde în termenul precizat se consideră acceptare tacită a modificării prevăzute.

Art.27. Prin semnarea acestui contract, părțile renunță la orice declarații și acorduri anterioare, indiferent dacă acestea au fost făcute în forma scrisă sau orală.

Art.28. **Anexa 1** (procesul verbal de predare-primire al terenului) și **Anexa 2** (fișa de calcul a chiriei) sunt părți integrante ale prezentului contract.

*Încheiat astăzi 29.10.2018 în 2 (două) exemplare,
fiecare cu putere de original.*

PROPRIETAR,
COMUNA PESAC
prin reprezentant

PRIMAR,
TOMA CORNEL

SECRETAR,
DUMITRAȘ ANGELICA

CHIRIAȘ,
S.C. LIDARA & CO MIXT S.R.L.
prin reprezentant

ADMINISTRATOR,
CHIRILĂ LIVIUS-ION