



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CLUJ**  
**COMUNA SÂNPAUL**

Sânpaul nr. 195, județul Cluj; telefon +40-264-282810, fax +40-264-282805  
www.sanpaulcluj.ro

Nr. .... din ..... 2021

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE,**

**1. Părțile contractante**

**COMUNA SÂNPAUL**, cu sediul în localitatea Sânpaul nr. 195, Județul Cluj, telefon 0264.282.810, fax 0264.282.805, cod unic de înregistrare 4546987, cont trezorerie RO74TREZ2164700220XXXXX deschis la Trezoreria Cluj-Napoca, reprezentată prin primar Colceriu Ovidiu, în calitate proprietar/ administrator - **locator**, pe de o parte,  
și

\_\_\_\_\_, cu sediul în localitatea \_\_\_\_\_, județul/sectorul \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. \_\_\_\_\_, cont nr. \_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_, cod fiscal \_\_\_\_\_, reprezentată prin \_\_\_\_\_, având funcția de \_\_\_\_\_, în calitate de **locatar**,  
au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

**2. Obiectul contractului**

**2.1** Locatorul închiriază, iar locatarul ia în chirie imobilul ..... situat în ....., având datele de identificare prevăzute în *anexa*, care face parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

**2.2** Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat, în termen de cel mult 5 zile de la data semnării prezentului contract. Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare primire, care va fi încheiat, datat, semnat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a imobilului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării primirii.

**3.1** Bunul închiriat este dat în folosința locatarului pentru desfășurarea activității.

**3. Durata contractului**

**3.1** Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 5 ani, cu începere de la data încheierii Procesului verbal de predare-primire și cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților, pe o perioadă de încă maxim 2 ani.

**4. Prețul contractului și modalitățile de plată**

**4.1** Prețul închirierii - chiria - este de ..... lei/lună, pe care locatarul se obligă să o plătească locatarului.

**4.2** Plata chiriei se va efectua în baza unei facturi emise de locator, pe care locatarul se obligă să o ridice personal de la sediul locatorului. În cazul în care locatarul nu se va prezenta să ridice factura

la data la care plata chiriei devine scadenta, factura îi va fi opozabilă chiar dacă locatorul nu i-o va comunica sau dacă locatarul nu o va ridica după data scadenței.

**4.3** Plata chiriei se face lunar, până pe data de 20 (douazeci) a lunii curente pentru luna în curs.

**4.4.** După expirarea unui termen de un an de la închiriere, chiria se poate renegocia, putându-se stabili un nivel inferior de chirie, în măsura în care chiriasul ofera alte beneficii comunității din Valea Ierii, beneficii ce duc la majorarea costurilor pentru acesta, situație în care diminuarea chiriei poate fi un element de reducere a costurilor chiriasului ce permit satisfacerea unor nevoi din cadrul dreptului la sănătate, drept garant constituțional (printre care, program de activitate prelungit, program în zile nelucrătoare etc, orice alte beneficii ce pot fi negociate și cuantificate).

**4.4 (1)** Pentru buna executare a prezentului contract, locatarul va constitui în termen de cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere, garanția de bună execuție a contractului.

**(2) Cuantumul garanției de bună execuție va fi egal cu valoarea a 2 (trei) chirii lunare, respectiv de \_\_\_\_\_ lei.**

**(3)** Locatorul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, în limita prejudiciului creat, ori de câte ori locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract.

## **5. Obligațiile locatorului**

**5.1** Locatorul se obligă:

a) să predea bunul, liber de orice sarcină, pe bază de Proces verbal de predare-primire, în termen de cel mult 5 zile de la data semnării contractului de închiriere;

b) să garanteze pentru liniștită și utilă folosință a bunului închiriat;

**5.2** Locatorul poate să controleze periodic bunul imobil închiriat pentru a verifica dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractul de închiriere. Acest control se exercită fără a stânjeni folosința bunului imobil de către locatar.

## **6. Obligațiile locatarului**

**6.1** Locatarul se obligă:

a) să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

b) să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat.

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

d) să plătească chiria lunară la termenul stipulat în contract;

e) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități desfășurate în cadrul imobilului;

f) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat, care s-ar datora culpei sale;

g) să permită locatarului să controleze modul în care este utilizat bunul închiriat și starea acestuia;

h) să nu aducă modificări bunului închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatarului și cu respectarea legislației în vigoare;

i) să restituie bunul la expirarea/încetarea contractului în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire;

j) să răspundă integral pentru deteriorările aduse bunului de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc.;

**6.2** Orice amenajări, îmbunătățiri vor fi efectuate de locatar bunului închiriat, cu aprobarea locatarului, și vor rămâne la încetarea contractului de închiriere, în proprietatea locatarului.

Condițiile în care se vor putea face amenajări vor fi stabilite de comun acord, de către ambele părți, în cadrul acordului expres obținut de la proprietar, înaintea începerii lucrărilor.

## **7. Sancțiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor**

**7.1** (1) În cazul neplății chiriei la termen, locatorul va percepe penalități de întârziere în cuantum de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculate la suma datorată.

(2) La expirarea scadenței, locatarul este de drept în întârziere fără a fi necesară vreo formalitate prealabilă în acest sens.

(3) În cazul neachitării chiriei în termen de 30 de zile de la data scadenței, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă. În această situație locatarul datorează locatorului daune - interese, în cuantum egal cu valoarea garanției de bună execuție a contractului. Invocarea rezilierii este la latitudinea Locatorului însă.

**7.2** – Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți, în mod culpabil, dă dreptul părții lezate de a rezilia de drept contractul cu plata de daune-interese.

**7.3** În cazul în care locatarul nu constituie garanția de bună execuție în termenul și cuantumul specificat la clauza 4.4, locatorul este îndreptățit să-i fixeze acestuia un termen de conformare.

**7.4** În cazul în care locatarul nu respectă obligațiile prevăzute la art. 6., locatorul este îndreptățit sau să rezilieze contractul sau să-i fixeze locatarului un termen de conformare. În situația nerespectării acestui termen, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă.

**7.5** Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri proporționale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

## **8. Forța majoră.**

**8.1** Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

**8.2** Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

**8.3** Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

**8.4** Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

**8.5** Dacă forța majoră acționează sau se estimează ca va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

## **9. Subînchirierea și cesiunea**

**9.1** Cedarea drepturilor rezultând din prezentul contract, subînchirierea totală sau parțială, sau utilizarea acestor drepturi în cadrul unei asocieri în participațiune, este interzisă.

## **10. Încetarea contractului**

**10.1** Locațiunea încetează prin:

a) expirarea termenului contractului;

b) pieirea sau avarierea bunului de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuițat conform destinației ;

c) rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor asumate în contract;

d) prin acordul scris al ambelor părți;

e) în cazul în care interesul național sau local o impune;

f) din orice alte cauze prevăzute de lege.

g) denunțarea unilaterală de către una dintre parti, cu un preaviz de cel puțin 6 (sase) luni.

**10.2** Fiind un contract administrativ, proprietarul își rezervă dreptul de a modifica sau rezilia în mod unilateral contractul de închiriere, în situații excepționale ce privesc realizarea unor obiective de interes național sau local, după o prealabilă notificare a chiriașului (minim 30 de zile).

**10.3** La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, în lipsa de act adițional, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai prin acordul părților, pentru o perioadă care nu depășește durata inițială a contractului de închiriere.

**10.4** Predarea imobilului la încetarea locațiunii are loc în maximum 5 zile de la încetare, altfel locatarul va datora penalități în suma de 20 lei/zi de întârziere până la predarea imobilului, de bună voie sau silit către proprietarul locator.

## **11. Litigii**

**11.1** Părțile vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu încheierea, executarea sau încetarea contractului.

**11.2** Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, proprietarul și chiriașul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze pe cale contencioasă la instanța competentă de la sediul locatorului.

**11.3** Fiind un contract administrativ, competența de soluționare a litigiilor născute în legătură cu încheierea, modificarea, interpretarea, executarea și încetarea contractului revine în exclusivitate instanțelor de contencios administrativ, incidente fiind prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

## **12. Dispoziții finale**

**12.1** Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

**12.2** Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți.

**12.3** (1) Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate la articolul 1, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acestuia. În situația în care comunicarea se face prin poștă, aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepționată în ziua expedierii acestuia.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi ....., la ....., în (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**Locator,**  
COMUNA SÂNPAUL,  
Prin Primar Colceriu Ovidiu

**Locatar,**