**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**

**Nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022**

**CAPITOLUL I: PĂRŢILE**

**Art. 1. -** COMUNA BIXAD, prin Consiliul Local al Comunei Bixad , reprezentată prin Primar Ioan TATAR, cu sediul în comuna Bixad, sat Trip, judeţul Satu Mare, în calitate de **PROPRIETAR*,*** pe de o parte

**Şi**

**S.C./**A.S./C.S./P.F.A./I.I**. ……………………………..,** reprezentat prin

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, persoană juridică cu sediul în \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

CUI \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, în calitate de **CHIRIAŞ*,*** pe de altă parte,

În baza prevederilor art.1411 şi următoarele din Codul Civil, în baza Hotărârii nr. 68/2022, adoptată de Consiliul Local al comunei Bixad, **cu privire la aprobarea organizarii licitației publice, caietului de sarcini si a modelului de contract de inchiriere cadru pentru închirierea a 2 spații medicale cu destinația medicină de familie din incinta Dispensarului uman Trip, din satul Trip, Comuna Bixad, judetul Satu Mare, inscris in anexa 14, Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al Comunei Bixad, la pozitia nr. 31, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.**

**CAPITOLUL II: OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.2 (1). –** Obiectul contractului îl reprezintă închirierea unui spaţiu din incinta **Dispensarului uman Trip, din satul Trip, Comuna Bixad, judetul Satu Mare, inscris in anexa 14, Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al Comunei Bixad, la pozitia nr. 31**, în suprafaţă de …………. m.p. situat în comuna Bixad sat Trip, pentru desfasurarea activitatii de medicina de familie.

**(2) –** Predarea imobilului se face în termen de maxim 3 zile de la data încheierii contractului de închiriere, pe baza procesului-verbal de predare-primire, încheiat între proprietar şi chiriaş.

**CAPITOLUL III: CHIRIA**

**Art.3. (1)** Spaţiul închiriat va fi folosit de chiriaş ca spaţiu cu destinaţia ,,medicina de familie.

**(2) –** Destinaţia spaţiului închiriat nu va putea fi schimbată.

**CAPITOLUL IV: DURATA**

**Art.4. (1) – Termenul de închiriere este pe durata determinata , începând cu data de ……………….. până la data de ………….**

**(2) –** Cu 30 de zile înainte de expirarea contractului, la cererea chiriaşului, proprietarul poate prelungi contractul, prin act adiţional, în baza hotărârii Consiliului Local Bixad.

**CAPITOLUL V: CHIRIA**

**Art.5. (1) –** Chiria lunară este de ………. lei/m.p./lună , actualizata cu rata inflatiei anuala şi se plăteşte până în ultima zi lucrătoare a lunii, pentru luna în curs.

**(2) –** Plata chiriei se face în contul ……………………. comunei Bixad, sau în numerar la casieria Primăriei comunei Bixad.

**CAPITOLUL VI: DREPTURI ŞI OBLIGAŢII**

**Art.6. – Proprietarul are următoarele drepturi şi/sau obligaţii:**

**a)** să predea spaţiul și dotările, pe bază de proces-verbal, încheiat după semnarea contractului; să asigure curățenia spațiului comun; să asigure încălzirea spațiului în perioada de iarnă;

**b)** să încaseze chiria, în conformitate cu dispoziţiile contractului de închiriere;

**c)** să beneficieze de garanţia constituită de chiriaş, în sumă de \_\_\_\_\_\_\_\_\_lei, sumă returnabilă la încetarea contractului;

**d)** să asigure folosinţa netulburată a spaţiului pe tot timpul închirierii;

e) să controleze executarea obligaţiilor chiriaşului şi respectarea condiţiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosinţa spaţiului de către chiriaş, starea integrităţii spaţiului şi destinaţia în care este folosit.

**Art.7. (1) - Chiriaşul are următoarele drepturi şi/sau obligaţii:**

**a)** să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele şi actele juridice săvârşite;

**b)** să achite chiria şi plata utilităţilor corespunzătoare spaţiului închiriat, în cuantumul şi la termenele stabilite prin contract; să plătească impozitul afferent spațiului închiriat, conform legii.

**c)** să folosească spaţiul și dotările conform destinaţiei sale;

**d)** să exploateze imobilul închiriat ca un bun proprietar, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea acestuia;

**e)** să execute la timp şi în condiţii optime lucrările de întreţinere curente şi reparaţii normale ce se impun, în vederea menţinerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

**f)** să nu execute nici un fel de reparaţii capitale sau amenajări în spaţiul închiriat sau la instalaţiile aferente, fără acordul proprietarului;

**g)** să restituie bunul și dotările, 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 expoatării normale;

**h)** să nu exploateze bunul închiriat în vederea altor scopuri;

**i)** să nu perturbe în nici un fel activitatea desfăşurată în incinta imobilului ,,Primaria comunei Bixad”;

**j)** să obţină autorizaţia de funcţionare , în termen de 6 luni de la încheierea contractului de închiriere;

**(2)** - Orice îmbunătăţiri, transformări sau instalaţii s-ar face de chiriaş, rămân bunuri câştigate spaţiului închiriat din momentul executării lor, fără ca prin aceasta să le poată opune drept compensaţie pentru stricăciunile făcute sau pentru alte sume datorate de el locatorului ca daune interese pentru încălcarea dispoziţiunilor din acest contract. Totodată, locatorul poate cere şi readucerea spaţiului în stare iniţială.

***CAPITOLUL VII: RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ***

**Art.8.(1) –** În cazul în care chiriaşul nu achită proprietarului chiria datorată la termenele prevăzute în prezentul contract, el datorează 1% cu titlu de majorări de întârziere, din cuantumul chiriei neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracţiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

**(2) -** În cazul în care chiriaşul foloseşte spaţiul contrar destinaţiei stabilite, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, în baza unei notificări transmisă în acest sens. **(3) -** Neplata chiriei, folosirea spaţiului în alt scop decât cel pentru care a fost închiriat, precum şi orice altă încălcare a obligaţiilor contractuale de către chiriaş dau dreptul proprietarului să reţină contravaloarea garanţiei.Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanţia.

**(4) –** Riscul pieirii fortuite a bunului este suportat în toate cazurile de proprietar.

**(5)** – Neîndeplinirea, în parte sau în tot, a condiţiilor stabilite prin prezentul contract şi la termenele fixate, dă dreptul proprietarului, în baza unei notificări transmise, fără intervenţia instanţei de judecată să considere contractul reziliat.

**(6)** – Notificările prevăzute la acest capitol se transmit cu 30 de zile anterior luării măsurilor.

***CAPITOLUL VIII: INTERDICŢIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII SPAŢIULUI***

**Art. 9.(1)** – Este absolut înterzisă subînchirierea sau cedarea sub orice formă, totală sau parţială a spaţiului închiriat.

**(2)** – spaţiul este destinat exclusiv uzului titularului de contract.

***CAPITOLUL IX: FORŢA MAJORĂ***

**Art.10.(1) –** Forţa majoră exonerează de răspundere părţile, în cazul neexecutării parţiale sau totale a obligaţiilor asumate prin prezentul contract.

**(2) -** Prin forţă majoră se înţelege un eveniment independent de voinţa părţilor, imprevizibil şi insurmontabil, apărut după încheierea contractului şi care împiedică părţile să execute total sau parţial obligaţiile asumate.

**(3) -** Partea care invocă forţa majoră are obligaţia să o aducă la cunoştinţa celeilalte părţi, în scris, în maximin 5(cinci) zile de la apariţie, iar dovada forţei majore se va comunica în maximum 15(cincisprezece) zile de la încetare.

**(6) –** Dacă aceste împrejurări şi consecinţele lor durează mai mult de 6 (şase) luni, fiecare partener poate renunţa la executarea contractului pe mai departe. În acest caz, nici una din părţi nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-şi onora toate obligaţiile până la această dată.

***CAPITOLUL X: ÎNCETAREA CONTRACTULUI***

**Art.11.(1) –** Contractul de închiriere încetează în cazurile următoare:

**A. –** la expirarea duratei stabilită în contractul de închiriere, dacă părţile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condiţiile, legii;

**B**. – în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanţa de judecată;

**C.** – în cazul nerespectării obiectivului închirierii şi obligaţiilor contractuale de către chiriaş, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriaşului;

**D**. în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaş, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului;

**E.** în cazul în care chiriaşul nu mai desfăşoară activitate în spaţiul închiriat;

**F.** la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilităţii obiective a chiriaşului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri;

**G.** în cazul neplăţii chiriei pe o perioadă de 3 luni contractul de închiriere se reziliază;

**H.** în cazul în care chiriaşul nu face dovada obţinerii autorizaţiei de funcţionare , în termen de 6 luni de la încheierea contractului de închiriere sau a unei situaţii care determină prelungirea termenului.

**(2)** În cazurile prevăzute la lit. B – E, G şi H rezilierea operează în termen de 10 zile de la data primirii notificării scrise.

**(3)** La încetarea contractului de închiriere, din orice cauză, chiriaşul este obligat să restituie bunurile ce au fost utilizate de acesta în derularea închirierii.

***CAPITOLUL XI: CLAUZA DE NESCHIMBARE***

**Art.12.(1) –** Prezentul contract conţine un număr de 12 (douăsprezece) capitole şi un număr de 13 (treisprezece) articole, ultimul capitol fiind intitulat ,,Soluţionarea litigiilor” şi are un articol.

**(2) –** părţile cunosc conţinutul contractului şi ale prezentei clauze şi semnează.

(**3) –** Orice modificare a prezentului contract nu se poate face decât cu acordul părţilor, consemnat într-un act adiţional.

***CAPITOLUL XII: SOLUŢIONAREA LITIGIILOR***

**Art.13. –** Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desfiinţarea lui, se va soluţiona pe cale amiabilă sau de către instanţele judecătoreşti competente.

Prezentul contract s-a încheiat şi semnat astăzi................. în două (2) exemplare originale

**PROPRIETAR, CHIRIAŞ,**

COMUNA BIXAD, ……………………………………..

prin Consiliul Local al Comunei BIXAD, reprezentată prin …………….

reprezentată prin Primar Ioan TATAR

*............................*