

Anexă la caietul de sarcini  
Nr.....  
Data.....

## **CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**

încheiat astăzi \_\_\_\_\_

S-a încheiat prezentul contract de închiriere în baza O.U.G nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, Legii nr. 185/2013 republicată privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, actualizată, hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr...../2020 și a Procesului verbal de adjudecare încheiat la data de.....

### **Cap. I PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**Municipiul Buzău**, cu sediul în Buzău, Piața Daciei nr. 1, reprezentat legal prin dl. Constantin Toma - Primar în calitate de ADMINISTRATOR/ LOCATOR, pe de o parte

și

SC..... SRL, având sediul în ....., str....., nr....., bl..... Sc. ,având C.I.F..... reprezentată legal prin ....., în calitate de LOCATAR, pe de altă parte,

### **II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art. 1** - Obiectul contractului de închiriere îl constituie închirierea suprafețelor de teren identificate conform anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezentul contract, în vederea construirii și amplasării de panouri de publicitate.

Aceste suprafețe de teren fac parte din domeniul public al municipiului Buzău.

### **III. DURATA CONTRACTULUI**

**Art. 3** - Termenul de închiriere este de ..... ani cu începere de la data de (data semnării)..... până la data de....., cu drept de prelungire încă o dată cu acordul ambelor părți.

La expirarea termenului prevăzut, părțile contractante pot conveni să prelungească contractul printr-un act adițional. **Locatarul** are obligația să-l notifice pe locator cu 30 de zile înainte de expirarea termenului contractual, exprimându-și disponibilitatea pentru prelungirea contractului.

În prezentul contract nu se găsește aplicabilitatea art. 1810 Cod Civil, în sensul că tacita relocatiune nu operează. Prin urmare, la expirarea termenului stipulat, contractul nu se prelungește de drept.

#### **IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII**

**Art. 4** - Prețul închirierii, respectiv chiria lunară, este de .....lei/lună.

Chiria a fost stabilită conform Procesului verbal de judecare încheiat în data de ..... și se datorează începând cu data semnării prezentului contract.

Chiria se va actualiza anual, cu indicele de inflație (se va aplica indicele anual al prețurilor de consum - luna decembrie a anului precedent față de luna decembrie a anului anterior acestuia comunicat de Institutul Național de Statistică).

Noul quantum al chiriei va fi comunicat chiriașului printr-o notificare, fără a se mai încheia un act adițional.

**Art. 4.1.** Neplata la termen a chiriei atrage obligația locatarului de a plăti penalități conform prevederilor legale.

**Art. 4.2.** Neplata chiriei pe 3 (trei) luni, precum și nerespectarea destinației pentru care terenul a fost închiriat, constituie motiv de încetare de drept, fără nici o formalitate prealabilă, a contractului din inițiativa locatorului și de evacuare necondiționată a locatarului.

#### **V. MODALITĂȚI DE PLATĂ**

**Art. 5** - Locatarul se obligă să plătească lunar chiria stabilită la art.4 al prezentului contract.

Plata chiriei se va efectua lunar până la data de 24 a fiecărei luni pentru care se efectuează plata prin virament din contul chiriașului sau cu numerar în contul Municipiului Buzău ..... deschis la Trezoreria Buzău.

În cazul în care locatarul nu plătește chiria la termenul scadent, va suporta obligații de plată accesorii, calculate conform legislației fiscale în vigoare, începând din prima zi, care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă.

Chiria și obligațiile de plată accesorii pot fi modificate de locator potrivit actelor normative și a hotărârilor Consiliului Local al municipiului Buzău, ce intervin după încheierea contractului, cu condiția notificării locatarului înainte de aplicarea noilor reglementări.

## **VI. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI**

### **Art. 6** - Locatorul se obligă :

- sa predea suprafețele de teren in baza unui proces verbal de predare-primire;
- sa controleze periodic modul cum este folosit si intretinut de către chiriaș terenul inchiriat si sa controleze periodic respectarea obiectivului pentru care a fost inchiriat terenul, stabilit la art. 1 al prezentului contract, respectiv construirea si amplasarea de panouri de publicitate.
- in cazul in care vicii ascunse nu permit utilizarea suprafeței de teren predate locatorul va asigura pentru amplasarea panoului publicitar alt amplasament , în aceeași zonă, încheindu-se un proces verbal cu noua locație ce va constitui anexa la prezentul contract.

## **VII. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI**

### **Art. 7** - Locatarul se obligă:

a) să achite T.V.A. la chiria stabilită prin contract in condițiile in care legislația o va cere.

b) să platească chiria datorată prevăzută la art. 4, la termenele și în condițiile prezentului contract;

c) să se prezinte la sediul locatorului în vederea ridicării avizului de plată și să prezinte locatarului lunar dovada efectuării plății chiriei la termenele prevăzute în contract;

d) să respecte toate prevederile caietului de sarcini și toate obligațiile asumate prin participarea la licitație;

e) sa respecte prevederile legale in vigoare si regulamentul local privind publicitatea stradala in municipiul Buzău;

f) sa asigure paza bunului inchiriat;

g) sa folosească bunul închiriat (suprafețele de teren) numai potrivit destinației prevăzute in art. 1, respectiv construirea si amplasarea de panouri de publicitate;

h) sa obțină, pe cheltuială proprie, toate autorizațiile și avizele necesare construirii .....; ..... se va prezenta din proprie inițiativă la Primaria municipiului Buzău – Serviciul Evidență Patrimoniu cu copie de pe autorizațiile de construire, după obținerea acestora;

i) să obțină autorizațiile de construire in termen de 12 luni de la data predării fiecărei suprafețe de teren; să realizeze construcțiile cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare; să nu schimbe tipul de mobilier avizat;

j) Locatarul se obligă, ca pe toată durata închirierii, sa păstreze în bune condiții bunul închiriat, precum și accesoriile acestuia, să nu le degradeze sau deterioreze;

k) Locatarul îl va instiinta în maxim 24 de ore pe locator despre orice acțiune a unei terte persoane care îi tulbura folosința;

l) Locatarul va răspunde de distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat care s-ar datora culpei sale;

m) să răspundă de pagubele pricinuite de incendiu, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din caz fortuit, forța majoră sau defect de construcție, ori prin comunicarea focului de la o clădire vecină;

n) locatarul este obligat să elibereze suprafețele de teren închiriate, libere de orice sarcini, la încetarea contractului, în termen de 3 (trei) zile de la data apariției unei cauze de încetare, fără a fi necesară notificarea. În caz contrar, se va proceda la evacuarea acestuia în baza unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile sau pe cale administrativă conform prevederilor legale în vigoare, pe cheltuielile locatarului, respectiv a.....

Locatarul va datora chirie și obligații de plată accesorii până la părăsirea efectivă a suprafețelor de teren sau până la punerea efectivă în executare a hotărârii de evacuare;

n) să achite taxa pentru folosirea mijloacelor de reclama și publicitate potrivit actelor normative și a hotărârilor Consiliului Local al municipiului Buzău;

o) în situația în care chiriașul eliberează suprafețele de teren deținute înainte de expirarea termenului contractual, este obligat să notifice locatorul cu 30 de zile înainte și să solicite încheierea procesului verbal de predare - primire;

Până la data întocmirii procesului verbal, acesta are obligația să achite chiria și obligațiile de plată accesorii astfel cum au fost calculate.

p) are obligația să permită accesul locatorului la suprafețele de teren închiriate, ori de câte ori acest lucru este necesar pentru a controla bunul închiriat și starea acestuia;

q) la încetarea locațiunii, chiriașul este obligat să restituie suprafețele de teren cel puțin în aceeași stare în care au fost primite, în mod gratuit și liber de orice sarcini, conform celor descrise în procesul verbal de predare - primire încheiat la data perfectării contractului, situație ce va fi consemnată într-un proces verbal;

r) să achite impozitul pe clădiri, impozitul pe teren și celelalte obligații la bugetul local stabilite prin lege, sens în care se obligă să declare contractul de închiriere la Direcția Finanțe Publice Locale Buzău;

ș) să încheie contracte ferme cu furnizorii de utilități și să respecte obligațiile asumate prin contracte. Repararea oricărui prejudiciu pe care chiriașul îl va cauza acestora revine în exclusivitate chiriașului;

s) locatarul are obligația respectării tuturor normelor legale în vigoare în domeniul apărării împotriva incendiilor, sens în care are următoarele obligații:

- să stabilească, prin dispoziții scrise, responsabilitățile și modul de organizare pentru apărarea împotriva incendiilor în unitatea sa, să le actualizeze ori de câte ori apar modificări și să le aducă la cunoștința salariaților, utilizatorilor și oricăror persoane interesate;

- să asigure identificarea și evaluarea riscurilor de incendiu din unitatea sa și să asigure corelarea măsurilor de apărare împotriva incendiilor cu natura și nivelul riscurilor;

să solicite și să obțină avizele și autorizațiile de securitate la incendiu, prevăzute de lege, și să asigure respectarea condițiilor care au stat la baza eliberării acestora;

- să permită, în condițiile legii, efectuarea controalelor și a inspecțiilor de prevenire împotriva incendiilor, să prezinte documentele și informațiile solicitate și să nu îngreuneze sau să nu obstrucționeze în niciun fel efectuarea acestora;

ț) locatarul se obligă să afișeze reclame/mesaje publicitare cu conținut decent. Locatarul este singurul răspunzător pentru modul de întocmire a materialului publicitar afișat sub aspectul mesajului publicitar, respectării legislației, moralei și ordinii publice, sub aspectul respectării drepturilor de proprietate intelectuală ale altor comercianți, privind grafica reclamei, înregistrarea unei mărci sau a dreptului de autor, răspunzând în nume propriu în fața organelor de control sau în fața instanței de judecată.

## **VII. SUBLOCATIUNEA SI ÎNCHIRIEREA**

**Art. 8.** Sunt strict interzise cesiunea contractului, subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat și orice formă de asociere și colaborare.

## **IX. ÎNCETAREA LOCAȚIUNII**

**Art. 9. 1.** Contractul încetează prin:

- expirarea termenului prevăzut în contract;
- acordul de voință, exprimat în scris, al părților contractante;
- desființarea titlului locatorului asupra tuturor suprafețelor de teren ce fac

obiectul acestui contract; locatorul nu este răspunzător de schimbarea regimului juridic al terenurilor ca urmare a unor eventuale reglementări legale adoptate după semnarea prezentului contract sau ca urmare a unor procese de revendicare, locatarul nefiind în drept să pretindă nici un fel de despăgubiri de la locator;

- prin reziliere, în caz de nerespectare de către chiriaș a oricărei clauze din contract;

- încetează de drept, când nevoile urbanistice sau administrative, precum și interesul public impun acest lucru;

- în cazul întârzierii la plata chiriei cu 60 de zile, proprietarul va notifica chiriașului intenția de reziliere a contractului; rezilierea operează de drept dacă în termen de 30 zile de la notificarea chiriașului nu își îndeplinește obligațiile cu privire la plata chiriei.

- desființarea/dizolvarea/radierea persoanei juridice, respectiv a.....

**Art. 9.2.** Indiferent de motivul de încetare a contractului, chiriașul este obligat să plătească chiria până la data predării suprafețelor de teren sau a evacuării, precum și sumele menite să acopere prejudiciile create locatarului prin fapta sa.

## **Art. 10. GARANȚII**

Art. 10.1. Garanția de participare constituită de ofertant va fi transformată în garanție, suma ce va fi utilizată în cazul rezilierii contractului pe motiv de neplată la termenul stabilit. Locatorul va reține garanția în cazul în care contractul va fi reziliat de drept conform prevederilor de la art. 9.

Art. 10.2 În cazul rezilierii contractului datorită neplății de către locatar, locatorul își rezerva dreptul de a se dezdauna din suma constituită drept garanție.

În afara acestei situații speciale, locatorul nu va proceda la folosirea garanției pentru achitarea debitului, locatarul având obligația de a-și achita lunar contravaloarea chiriei.

## **X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

**Art 11.-** Pentru nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract, partea în culpă datorează celeilalte parti daune. Daunele se vor determina in funcție de prejudiciul produs. Prejudiciul va fi evaluat printr-o expertiza tehnica.

**Art. 12. -** Pact comisoriu :

În caz de neexecutare, contractul se consideră desființat la notificarea ..... de către reprezentanții Municipiului Buzău, în cazul în care ..... nu-și execută obligațiile contractuale prevăzute la art.7 alin (d),(h),(i),(t). Prin urmare, rezilierea intervine de drept, după notificarea de către reprezentanții Municipiului Buzău.

**Art. 13. -** Nici una din părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau de executarea necorespunzatoare, total sau partial, a oricărei obligații, care îi revine în baza acestui contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligației, a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege, cu condiția notificării în termen de 10 zile de la producerea evenimentului.

**Art. 14.** Orice modificări în statutul juridic, act de înființare, sediu al locatarului vor trebui anunțate, în termenul limită de 48 ore, locatarului. Locatorul își rezervă dreptul de a refuza pe viitor închirierea spațiilor/terenurilor către locatarii care nu își execută obligațiile contractuale anterioare cu buna credință.

## **XI. DISPOZIȚII FINALE**

**Art. 15-** Se interzice notarea in evidentele de Carte Funciară a panourilor de publicitate amplasate pe suprafețele de teren închiriate.

**Art. 16-** Modificarea contractului se poate face în limitele legislației române, cu acordul părților, prin act adițional, care face parte integranta din prezentul contract, excepție făcând hotărârile Consiliului Local prin care se aduc modificări la tarife sau alte acte normative - legi, hotărari de Guvern, ordonanțe, ale căror prevederi sunt imperative și nu fac obiectul unui act adițional.

**Art. 17 -** Eventualele litigii care s-ar putea ivi în legătură cu acest contract vor fi soluționate pe cale amiabila, iar daca părțile nu cad de acord, vor fi soluționate de către instanțele de judecată competente.

**Art. 18 -** Prezentul contract produce efecte de la data incheierii acestuia.

**Art. 19 -** Prezentul contract de inchiriere s-a incheiat in 2 (doua) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR

PRIMAR

Constantin Toma

LOCATAR

.....

Director Executiv

.....

Șef Serviciu E.A.P.L.

.....

Consilier Juridic

.....