ROMANIA
JUDETUL CLUJ
PRIMARIA COMUNEI SANDULESTI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR.1
LA H.C.L. NR..23 DIN 31.03.2026

CAIET DE SARCINI

PENTRU ÎNCHIRIEREA
SPAȚIULUI CU DESTINAȚIA PUNCT GASTRONOMIC LOCAL, SAT SĂNDULEȘTI COMUNA SĂNDULEȘTI, JUDEȚUL CLUJ

1. Informații generale privind obiectul închirierii :

Obiectul prezentului caiet de sarcini este inchirierea ***prin licitație publica*** a unui spațiu cu dstinația de punct gastronomic local din localitatea Săndulești, comuna Săndulești, județul Cluj.

Amplasament:

Clădirea Punct gastronomic local in suprafața construita la sol de **60** mp și suprafața desfasurată de **60** mp, este situata in intravilanul satului Săndulești, comuna Săndulești, județul Cluj, cu acces la drum.

1.1. Descrierea si identificarea bunului ce urmează să fie închiriat:

Bunul ce urmează să fie inchiriat este in suprafața 60 mp în satul Săndulești, comuna Săndulești si aparține domeniului public al comunei Săndulești.

Nr. crt	Locul unde este situat spațiul cu destinația de punct gastronomic local	Caracteristicile tehnice Suprafața
1.	Localitatea Săndulești, str. Principala, nr.170	- suprafața construită – 60 m.p.

1.2. Destinația bunului ce face obiectul închirierii Punct gastronomic local.

1.3. Obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu urmărite de concedent

Prin închirierea acestui imobil se urmărește:

- administrarea eficientă a domeniului public al comunei Săndulești prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- să se asigure creșterea potențialului economic al acestei zone.

2. Condiții generale ale închirierii

Spațiul ce se va închiria se afla in clădirea din localitatea Săndulești,nr. 170, comuna Săndulești, aparține domeniului public al comunei Săndulești, Legislația aplicată:

- Ordonanța de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ; -Legea 50/1991 republicata, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicata, cu modificările si completările ulterioare.

2.1. Obligațiile privind protecția mediului

Chiriașul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata derulării contractului.

Chiriașul va deține toate instalațiile necesare recuperării, depozitarii agentilor poluanti, deșeurilor ce rezulta din activitatea sa, in vederea reciclării acestora.

Chiriașul are obligația de a încheia contracte cu agenții economici autorizați pentru reciclarea

materialelor, precum si cu agenții economici autorizați cu distrugerea celor care nu pot fi reciclate, conform legislației în vigoare.

Autoritatea publică locală va fi îndreptățită să aplice legislația în domeniu, pentru care are atribuții, fără a se ține cont că este parte contractantă.

Obligațiile de mediu trec în sarcina chiriașului începând cu data intrării în vigoare a contractului de concesiune. Toate cheltuielile legate de realizarea obligațiilor de mediu se vor efectua de către chiriaș.

2.2. Obligația exploatării spațiului închiriat

Chiriasul are obligația ca in termen de 90 zile sa obțină si sa prezinte proprietarului următoarele documente :

- Certificat de înregistrare fiscala din care sa rezulte obiectul principal de activitate;
- Sa obțină actul de înființare a spațiului închiriat;
- Sa obțină autorizație de funcționare "Activitate economică";

Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate si de permanență a imobilului. Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul si pe răspunderea sa, imobilul. Toate avizele si acordurile (inclusiv documentațiile necesare) cerute de prevederile normative si legislative în vigoare pentru realizarea obiectivelor necesare acreditării ISO 2000 si de funcționare în conformitate cu normele U.E., vor fi obținute de chiriaș pe cheltuială proprie.

Lucrările de ecologizare se vor executa de firme de specialitate în acest gen de lucrări, în baza unei documentații tehnice privind tehnologia de execuție, si cad în sarcina chiriașului.

2.3. Subinchirierea imobilului

Se interzice subînchirierea, în tot sau în parte, unei terțe părți a spațiului ce face obiectul acestui contract.

2.4. Durata închirierii

Spatiul in suprafața de **60 mp ,** se inchiriaza pe o perioada de **5 ani,** în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 si a Legii 50/1991 republicata, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicata, cu modificările si completările ulterioare.

Contractul de inchiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială, cu aprobarea Consiliului Local al comunei Săndulești.

2.6. Nivelul chiriei

5.1. Chiria va fi stabilită în urma finalizării procedurii de inchiriere prin licitație publica. Chiria anuala este stabilita în baza raportului de evaluare intocmit de către evaluator autorizat ANEVAR -Pipr Nicolae

5.2. Va fi declarat câștigător ofertantul cu cel mai ridicat nivel al chiriei.

Pentru plata cu întârziere a obligațiilor contractuale se datorează majorîri de întârziere de 0,5 % pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv, conf. art. 115 din OG. Nr. 92/2003.

2.7. Cuantumul garanțiilor solicitate

- Prețul obținerii documentației de atribuire este de_____ lei. Acesta nu se returneaza niciunuia dintre ofertanti;
- Garanția de participare este in cuantum de _____lei. Acesta se returneaza ofertantilor necastigatori. Nu se returneaza ofertantului câștigător.
- Garanția (de buna execuție) - suma fixa, egala cu 50% din valoarea contractata (se depune de către chiriaș în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de închiriere, cu titlu de garanție. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate proprietarului de către chiriaș, în baza contractului de închiriere).

3. Condiții de eligibilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertantii:

Ofertantii trebuie sa îndeplinească următoarele condiții:

- Sa dețină certificat de activitate economică, avizat la zi;
- sa achite integral debitele pe care le are la bugetul local si central; participarea la licitație a ofertantilor care nu sunt in localitate poate fi asigurata prin mandat special.

3.2. Ofertele se elaborează în limba română.

Ofertele se depun la registratura Primăriei comunei Sănduleşti.

Pot participa la procedura de inchiriere prin licitație publica cei care dețin autorizație de funcționare si dețin certificat de înregistrare economică.

Pentru a fi considerate valabile, ofertele trebuie să conțină cel puțin următoarele documente:

a) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (chitanță, ordin de plată, cec, etc.);
b) Copii ale autorizației de funcționare;
c) Certificate constatatoare, valabile la data depunerii ofertei, privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor, taxelor si contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat si bugetul local;
d) Oferta trebuie depusă la adresa si până la data limită de depunere, stabilite în anunțul procedurii.
e) Numărul de exemplare în care se depune oferta: un exemplar în original. Nu sunt admise oferte alternative.

3.3. Modul de prezentare, ambalare, sigilare, marcare a ofertei

Ofertantul trebuie să sigileze în plic documentele precizate la pct. 3.2 la care se adaugă:

- Plic sigilat ce va conține oferta propriu-zisă;
- Declarație de participare semnată si stampilată de ofertant, fără ștersături, modificări.
- Documentele din fiecare plic vor fi inventariate în cadrul unui opis, semnat si stampilat de către ofertant.

Plicul exterior trebuie fie marcat cu denumirea si adresa ofertantului pentru a permite returnarea ofertei, fără a fi deschisă, în cazul în care oferta este declarată întârziată.

Plicul exterior va fi însoțit de adresa de înaintare a ofertantului către autoritatea publică locală precum si împuternicirea pentru persoana care reprezintă ofertantul, semnată si stampilată.

Adresa de înaintare va preciza cu claritate, fără ștersături, modificări **"PROCEDURA DE ÎNCHIRIERE PRIN LICITAȚIE PUBLICA A SPAȚIULUI CU DESTINAȚIA PUNCT GASTRONOMIC LOCAL, SAT SĂNDULEȘTI, Comuna Sănduleşti, Județul Cluj"**

Plicul exterior trebuie să fie marcat cu adresa unde se va depune adresa, precizată în anunțul licitației.

Dacă plicul exterior nu este marcat corespunzător, autoritatea publică nu își asumă nicio responsabilitate pentru rătăcirea ofertei.

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu cele precizate în caietul de sarcini.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului si al formei.

3.4. Depunerea ofertei

Ofertantul are obligația de a depune oferta la adresa si până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul de licitație.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina ofertantului.

Oferta depusă la o altă adresă a proprietarului decât cea stabilită, sau după expirarea datei limită pentru depunere, nu va fi deschisă, fiind declarată întârziată.

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere:

Contractul de inchiriere încetează în următoarele situații:

4.1 La expirarea duratei stabilite în contractul de inchiriere:

4.2 în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar cu plata unei despăgubiri juste si prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

4.3 în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin rezilierea de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;

4.4 La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului inchiriat sau jn_cazul imposibilității obiective de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

4.5 în cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea unei chirii, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat închirierea, la propunerea proprietarului. în acest caz,

se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabilii prețul răscumpărării. în această situație de încetare a închirierii nu se percep daune;

4.7 Alte cauze de încetare a contractului de inchiriere, fără a aduce atingere cauzelor si condițiilor reglementate de lege.

5. Litigii:

Litigiile de orice fel ce decurg din executarea contractului de inchiriere sunt de competența instanței judecătorești de contencios administrativ.

6. Modalitățile de acordare a inchirierii

6.1. Procedura de inchiriere prin licitație publica se va desfășura conform cu datele ce vor fi precizate în anunțul licitației si cu" Instrucțiunile privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor". Aceste instrucțiuni împreună cu caietul de sarcini vor fi eliberate contra cost, de proprietar, ca urmare a unei solicitări din partea oricărei persoane fizice sau juridice) interesate. Contractul de inchiriere va fi încheiat cu ofertantul declarat câștigător după finalizarea procedurii de licitație publica.

ANEXA NR. 5

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr._____ /_____

În conformitate cu art.108, art.129, alin.2, lit.c, coroborat cu alin.6, lit.b şi alin.7, lit.c, art.139, alin.1 coroborat cu alin.3, lit.g, art.154, alin.1, art.155, alin.5, lit.c, art.297, alin.1, lit.c) , art.332-348, art.354, art.355 şi art.362 alin.1 din Ordonanţa de Urgenţă nr.57/2019 privind Codul administrativ, având în vedere şi dispoziţiile Noului Cod Civil, în conformitate cu Legea nr.95/2006 privind reforma în domeniul sănătăţii, cu modificările si completările ulterioare, a Ordonanţei nr.124/1998 privind organizarea şi funcţionarea cabinetelor medicale, precum şi, art.4 din Legea nr.213/1998, privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, cu modificările şi completările ulterioare, Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările şi completările ulterioare, Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările şi completările ulterioare, Legea nr.273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare şi Legea nr.554/2004 privind ,contenciosul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

În baza Hotărârii Consiliului Local nr.____/_____2026, şi a ofertei declarate câştigătoare în cadrul procedurii de licitaţie, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

Cap. I - PĂRŢILE CONTRACTANTE

Art.1. Prezentul contract de închiriere se încheie între:

UAT COMUNA SĂNDULEŞTI cu sediul in comuna SĂNDULEŞTI, judetul CLUJ, cod postal ....., telefon 0364736443, cod fiscal 5548447, cont ..... deschis la Trezoreria Turda, reprezentat legal prin Primar **Fărgaciu Călin-Stelian - primar, în calitate de locator, pe de o parte,**

_____ domiciliat /cu sediul social în _____, judeşul _____, CI/CUI, înregistrat la Registrul Unic al Cabinetelor Medicale _____sub numărul _____, cont_____, deschis la _____, reprezentată legal prin medic titular _____,domiciliat în _____, CI,_____, CNP _____, **în calitate de locatar pe de altă parte.**

Cap. II - OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2. Obiectul contractului îl reprezintă **închirierea spaţiului cu destinaţia punct gastronomic local- prestării servicii economice**, denumit Obiectul (nr obiectului) – Spaţiul

(numărul spațiului), conform Anexa 1 – schița spațiului, situat în .....), în suprafață totală de .....mp, astfel:..... mp reprezintă suprafața spațiului punct gastronomic local folosită în exclusivitate și .....mp ce reprezintă cota indiviză din spațiile comune (hol, săli de așteptare, grupuri sanitare, etc), spațiu ce aparține Consiliului Local Săndulești si Comunei Săndulești , în vederea desfășurării activității economice .....

Cap. III - DURATA CONTRACTULUI

Art.3 Prezentul contract de închiriere se încheie în conformitate cu legea română, pentru o perioadă de 5 (cinci) ani, începând de la data _____ până la _____.

La expirarea contractului de închiriere, părțile pot decide de comun acord prelungirea contractului, prin act adițional pentru o nouă perioadă. La cererea scrisă a chiriașului, autoritatea publică locală poate analiza și supune aprobării Consiliului Local al comunei Sandulești, posibilitatea prelungirii contractului de închiriere în condițiile legii.

Cap.IV - CHIRIA. TERMENE DE PLATĂ. GARANȚIA.

Art.4. Chiria se stabilește în conformitate cu prevederile Procesului verbal de adjudecare și al Raportului încheiat ca urmare a licitației publice aprobată prin H.C.L....., la valoarea de ..... **lei/mp, fără TVA (...../lună fără TVA).** Chiria se va recalcula ori de câte ori se vor constata erori de calcul sau măsurători și se va indexa anual cu indicele de inflație.

Art.5. Cuantumul chiriei se va plati anual, in doua rate egale pana la datele de 31 martie, respectiv 30 septembrie inclusiv începând cu data prevăzută în contract.

(1) Pentru neachitarea la termen a sumelor stabilite, locatarul va plăti majorări de întârziere, conform legislației în vigoare la data efectuării plății, calculate din ziua imediat următoare zilei în care suma era scadentă la plată.

(2) În cazul în care actele normative referitoare la majorările de întârziere se vor modifica, acestea se vor aplica de drept prezentului contract de închiriere.

(3) Neplata chiriei, dă dreptul locatorului de a rezilia prezentul contract, fara a fi notificat in prealabil, precum și obligația din partea locatarului de a elibera spațiul imediat.

(4) În caz de neplată, executarea silită se face pe baza prezentului contract, locatarul fiind de acord cu transferul din contul său a sumelor datorate locatorului, prezentul contract având valoare de înscris autentic, constituind titlu executoriu.

Art.6. Locatarulrăspunde direct de respectarea legislatiei în vigoare privind normele P.S.I., protecția muncii, protecția mediului, apărare civilă, specifice activității desfășurate, precum și obținerea tuturor avizelor legate de funcționare.

Art.7. Plata chiriei se va face prin virament în contul Primăriei comunei Sandulești

, Contul ....., deschis la Trezoreria Municipiului Turda, sau prin casieria Primăriei, cod unic de înregistrare 5548447

Art.8. (1) Garanţia de bună execuţie, reprezentată de contravaloarea chiriei pe două luni consecutive, se va constitui până la data semnării contractului de închiriere şi a fost achitată cu chitanţa nr...../ ordinal de plată nr.....

(2) Chiriaşul poate constitui drept garanţie şi titluri de credit, asupra cărora se va institui garanţie reală mobiliară, cu acordul autorităţii publice locale municipale.

(3) Garanţia de bună execuţie se va restitui în cel mult 14 zile de la data expirării perioadei de valabilitate a contractului de închiriere, cu condiţia îndeplinirii de către locator a obligaţiilor asumate prin contract.

(4) În cazul când locatarul nu-şi îndeplineşte obligaţiile de plată şi/sau deteriorează spaţiul transmis în folosinţă, locatorul va reţine locatarului din garanţia de bună execuţie, contravaloarea chiriei neachitate şi contravaloarea daunelor provocate.

Cap.V - OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

Art.9. Obligaţiile locatarului

(1)Să folosească spaţiul închiriat conform destinaţiei şi clauzelor stabilite prin prezentul contract de închiriere, permiţând schimbarea destinaţiei doar cu acordul locatorului.

(2) Contractul se reziliază de drept în cazul în care există un plan de modernizare a zonei respective, fără punere în întârziere, fără notificare prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată (pact comisoriu), chiriaşul având obligaţia de a elibera spaţiul în termen de 15 zile de la notificare.

(3) Să ia toate măsurile ce se impun pentru exploatarea în condiţii optime a spaţiului .

(4) Să încheie contracte cu furnizorii de utilităţii şi servicii (apă, salubritate,energie termică, electrică, etc.).

(5) Locatarul răspunde direct pe toată durata contractului de închiriere de respectarea şi aplicarea legislaţiei în vigoare privind protecţia şi paza împotriva incendiilor, protecţia muncii, protecţia mediului, apărare civilă specifice activităţii desfăşurate, de obţinerea tuturor avizelor şi autorizaţiilor legate de funcţionare, precum şi de respectarea oricăror alte obligaţii legale ce rezultă din activitatea pe care o desfăşoară.

(6) Să suporte toate cheltuielile necesare refacerii spaţiului deteriorat ca urmare a exploatării necorespunzătoare sau distrugerii acestuia din culpa sa.

(7)Să răspundă de buna funcţionare a instalaţiilor electrice şi de energie termică.

(8) Să plătească chiria în condiţiile şi la termenele stabilite prin prezentul contract de închiriere, iar în caz de întârziere să achite majorările de întârziere conform legislaţiei în vigoare

la data efectuării plăţii.

(9) La încetarea, respectiv rezilierea contractului de închiriere, locatarul să predea proprietarului spaţiul liber de orice sarcină, în termen de maxim 15 zile lucrătoare, în starea în care acesta a fost iniţial preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

(10) Să suporte, în afara chiriei şi a plăţilor prevăzute la alin.(8), cheltuielile privind consumul de energie electrică, termică, apă, etc.

(11)Se interzice subînchirierea, cesiunea în tot sau în parte a cabinetului medical, asocierea cu alte persoane fizice sau juridice, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinţei spaţiului, sub sancţiunea rezolvirii de drept a contractului, fără somaţie sau punere în întârziere şi fără intervenţia instanţei judecătoreşti (pact comisoriu). Primăria are dreptul să dezafecteze spaţiul închiriat şi să dispună aducerea acestuia în starea iniţială pe cheltuiala exclusivă a locatarului.

(12) Locatarul rămâne răspunzător de plata chiriei, chiar dacă abandonează spaţiul fără consimţământul locatorului.

(13) Să păstreze şi să asigure curăţenia în spaţiul ce face obiectul contractului de închiriere, să îngrijească şi să conserve spaţiul ca un bun proprietar.

(14) Să execute la timp şi în bune condiţii lucrările de întreţinere şi reparaţii curente, în vederea menţinerii spaţiului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului.Lucrările de îmbunătăţire şi de igienizare ale spaţiului sunt în sarcina chiriaşului fără să afecteze cuantumul chiriei.

(15) Să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat şi starea acestuia, la termenul stabilit în contract;

(16) Să nu aducă modificări bunului imobil inchiriat, decat cu acordul prealabil scris al locatorului si cu respectarea legislatiei in vigoare, respectiv obtinerea autorizaţiei de construcţie;

(17) Să răspundă integral pentru deteriorările aduse spaţiului de către persoanele aduse de acesta în spaţiu.

Art.10. Obligaţiile locatorului

(1) Să predea către locatar pe bază de proces verbal de predare-primire a spaţiului prevăzut la Art.2 din prezentul contract de închiriere.

(2) Să asigure folosinţa nestingherită a spaţiului pe toată durata contractului.

(3) Să elibereze locatarului, în condiţiile legii, acorduri şi avize în legătură cu obiectul de închiriere.

(4) Locatorul are dreptul să inspecteze spaţiul ce face obiectul contractului de închiriere şi să verifice respectarea obligaţiilor asumate de locatar.

(5) Locatorul are obligaţia de a înştiinţa chiriaşul cu 15 zile înainte de o eventuală schimbare a situaţiei spaţiului respectiv, sau atunci când nu se cunoaşte schimbarea, în 15 zile de la producerea ei.

(6) Locatorul garantează contra tuturor viciilor bunului închiriat, care împiedică sau micşorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului şi fără a ţine seama dacă ele existau dinainte ori au survenit pe parcursul contractului.

(7) Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului şi pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului.

Cap.VI – RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.11. Pentru executarea necorespunzătoare a obligaţiilor contractuale, părţile datorează despăgubiri.

Art.12. Forţa majoră, legal notificată, exonerează de răspundere partea care o invocă în condiţiile legii.

Art.13. (1) În cazul in care s-a depaşit termenul de plată a chiriei cu două luni sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de locatar, prezentul contract se consideră desfiinţat de drept, fără punere în întarziere, fără alte formalitaţi şi fără intervenţia vreunei instanţe de judecată, conform prezentului pact comisoriu.

(2) Se interzice subînchirierea, cesionarea sau asocierea cu alte persoane fizice, juridice, sub sancţiunea rezolvirii de drept a contractului prevăzut de art.2, fără somaţie şi punere în întarziere şi fără intervenţia instanţei judecătoreşti, autoritatea locală având dreptul să dezafecteze spaţiul închiriat ocupat cu investiţiile realizate şi să dispună aducerea acestuia în stare iniţială pe cheltuiala exclusivă a locatarului.Locatarul este obligat să asigure paza bunului transmis în folosinţă, precum şi a valorilor deţinute sub orice titlu.

Cap.VII - MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art.14. Prezentul contract va putea fi amendat sau modificat numai prin act adiţional semnat de ambele părţi contractante. Orice act adiţional încheiat de părţi va face parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

Cap.VIII - ÎNCETAREA, REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.15. Prezentul contract de închiriere poate **înceta** în următoarele situaţii :

1)La expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

2)În cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către autoritatea publică locală municipală, cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile, în sarcina acesteia, în caz de dezacord fiind competentă instanţa de judecată.În situaţia prevăzută, autoritatea publică locală va notifica de îndată intenţia de a denunţa unilateral contractul de închiriere şi va face menţiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;

3)În cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către chiriaş, prin rezilierea unilaterală de către autoritatea publică locală municipală, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriaşului;

4)În cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către autoritatea publică locală, prin reziliere de către chiriaş, cu plata unei despăgubiri în sarcina autorităţii publice locale;

5)Prin acordul comun al părţilor;

6)În cazul intervenţiei unei situaţii de forţă majoră sau caz fortuit;

7)Alte cauze de încetare a contractului de închiriere, stabilite de părţi prin contractul de închiriere, fără a aduce atingere clauzelor şi condiţiilor reglementate de lege;

8)În cazul intrării în insolvenţă, în faliment sau a dizolvării pe cale legală a chiriaşului;

9)La dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului închiriat.

Art.16.Rezilierea contractului intervine în următoarele situaţii:

a. În situaţia în care pentru nevoi de interes naţional sau local, terenul pe care se află spaţiul va fi destinat executării unor construcţii şi amenajări edilitare de interes public etc., contractul de închiriere se reziliază în mod unilateral de către autoritatea locală, după notificarea locatarului, cu 30 zile înainte.

b. Contractul se reziliază de drept şi în cazul în care locatarul este în lichidare voluntară sau în faliment.

c. Nerespectarea clauzei art.9 alin.(12) din prezentul contract de închiriere duce la sancţiunea rezolvirii de drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalităţi şi fără intervenţia instanţei judecătoreşti (pact comisoriu), iar spaţiul ce face obiectul contractului poate fi scos la licitaţie.

d.Constituie o cauză pentru rezilierea contractului din iniţiativa locatorului neplata de către locatar a două chirii lunare. Rezilierea va opera de plin drept, fără somaţie, îndeplinirea altor formalităţi judiciare sau extrajudiciare şi fără intervenţia instanţelor judecătoreşti (pact comisoriu),

iar spaţiul ce face obiectul contractului poate fi scos la licitaţie.

e.În situaţia în carelocatarul a pricinuit însemnate stricăciuni spaţiului închiriat, instalaţiilor precum şi oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părţi ale acestuia.

f. În situaţia în care spaţiul închiriat este necesar desfăşurarii altor activităţi, contractul de închiriere se reziliează în mod unilateral de către autoritatea locală, prin notificarea locatarului, cu 30 zile înainte.

g. Rezilierea contractului se poate face la cererea locatarului cu obligaţia degrevării spaţiului de orice sarcini.

h. Contractul se reziliază de drept, iar spaţiul ce face obiectul contractului va fi scos la licitaţie în situaţia în care chiriaşul închiriază sau subînchiriază, se asociază, donează, vinde sau cesionează dreptul de folosinţă asupra spaţiului.

i. Contractul poate fi reziliat de către locator, dacă locatarul nu demarează obţinerea tuturor avizelor necesare pentru funcţionare.

j. Neîndeplinirea cu rea-credinţă a unei/unor clauze considerate esenţiale, rezultând din natura contractului, precum şi pentru buna desfăşurare a relaţiilor contractuale, dă dreptul părţii lezate de a rezilia unilateral contractul, fără îndeplinirea nici unei formalităţi judiciare/extrajudiciare, dacă în urma notificării acestui fapt, partea în culpă nu remediază acest lucru într-un termen de maxim 15 zile calendaristice de la data primirii notificării în acest sens.

Cap.IX - CORESPONDENŢA ŞI NOTIFICĂRILE

Art.17.(1) Orice notificare făcută de oricare dintre părţile contractante celeilalte părţi va fi considerată valabil îndeplinită dacă va fi transmisă prin e-mail (la adresele mentionate la capitolul 1), depunerea la registratura sau scrisoare recomandată cu confirmare de primire la următoarele adrese :

- Locator - Consiliul Local al comunei Sandulești strada Principala nr. 169, localitate Sandulești, judetul Cluj
- Locatar – _____

(2) Notificarea se consideră efectivă de la data primirii confirmării de primire de către expeditor.

(3) Notificările verbale nu pot fi luate în considerare de nici una dintre părţi dacă nu sunt confirmate în scris conform celor menţionate mai sus.

(4)Schimbarea adresei sau a sediului social nu este opozabilă celeilalte părţi decât dacă a fost notificată cu cel puţin 3 (trei) zile lucrătoare înainte.

Cap.X - NULITATEA PARŢIALĂ

Art.18. (1)În cazul în care o prevedere din prezentul contract este declarată nulă, părţile o vor înlocui prin alta, care să corespundă cât mai fidel spiritului acestui contract, iar celelalte clauze îşi vor produce efectele în continuare, contractul păstrându-şi valabilitatea şi caracterul obligatoriu în măsura maxim admisă de lege.

(2) În măsura în care o parte a unei clauze este declarată nelegală, nulitatea nu va afecta decât acea parte a clauzei, restul dispoziţiilor ei rămânând pe deplin aplicabile.

Cap.XI - FORŢA MAJORĂ

Art.19. (1) Forţa majoră este constatată de o autoritate competentă.

(2) Prin forţa majoră se înţelege un eveniment independent de voinţa părţilor, imprevizibil şi insurmontabil, apărut după încheierea contractului, care împiedică părţile să-şi exercite obligaţiile asumate.

(3) Părţile sunt exonerate de răspundere în cazul neexecutării, executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligaţiilor contractuale în caz de forţă majoră, pe toată durata existenţei acesteia. Forţa majoră exonerează de răspundere partea care o invocă.

(4) Partea contractuală care invocă forţa majoră are obligaţia de a notifica celeilalte părţi, imediat şi în mod complet, producerea acesteia şi să ia orice măsuri care îi stau la dispoziţie în vederea limitării consecinţelor. Cazul de forţă majoră se va comunica în scris în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la apariţia sa, iar nerespectarea obligaţiei de notificare atrage sancţiunea decăderii din dreptul de a invoca exonerarea părţii.

(5) Dacă forţa majoră acţionează sau se estimează că va acţiona o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părţi încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părţi să poată pretinde celeilalte daune-interese.

(6) Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acţiune a forţei majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părţilor până la apariţia acestora.

Cap.XII – LEGEA APLICABILĂ

Art.20. Prezentul contract este guvernat de legea română.

Art.21. Litigiile, controversele şi pretenţiile ce se vor naşte din prezentul contract de închiriere sau în legătură cu el vor fi soluţionate pe cale amiabilă, iar în cazul in care părtile nu

ajung la un acord în termen de 15 zile de la data începerii negocierilor, oricare dintre acestea se poate adresa Secţiei de Contencios Administrativ şi Fiscal din cadrul Tribunalului Cluj , conform prevederilor Legii 554/2004 a contenciosului administrativ cu modificările şi completările ulterioare, prezentul contract fiind asimilat actului administrativ.

Cap. XIII – SOLUŢIONAREA LITIGIILOR

Art.22. (1) Litigiile, controversele şi pretenţiile care se vor naşte din prezentul contract sau în legătură cu el vor fi soluţionate pe cale amiabilă.

(2) Dacă părţile din prezentul contract nu vor ajunge la o înţelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluţionare instanţei competente.

Cap. XIV - CLAUZE SPECIALE

Art.23. (1) Chiria neachitată la termenul stabilit prin contract reprezintă creanţă bugetară certă, lichidă şi exigibilă provenită dintr-un raport juridic contractual, care se transformă în venit la bugetul local, iar prezentul contract administrativ constituie titlu executoriu şi se transmite spre executare silită către Direcţia Impozite şi Taxe din cadrul Primăriei în termenul şi condiţiile prevăzute de Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările şi completările ulterioare şi Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările şi completările ulterioare.

(2) Prevederile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil, cu reglementările legale în vigoare referitoare la locaţiune şi cu reglementările fiscale în materie.

Art.24. Prezentul contract de închiriere se încheie în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractuală.

LOCATOR, **LOCATAR,**

Consiliul Local al Comunei Sănduleşti