

**Proiect de hotărâre
din 20 decembrie 2016**

*privind cesiunea contractului de închiriere nr. 259 din 28.07.2011
de la d-na Cocolașiu Aurelia-Dorina către dl. Gherman Axente și d-na Gherman Maria*

Consiliul Local al orașului Luduș, întrunit în ședință ordinară de lucru,
Având în vedere cererea nr. 40234 din 09.12.2016 depusă de dl. Gherman Axente,
precum și referatul Serviciului "I.A.D.P." nr. 40560 din 14.12.2016,

Ținând cont de prevederile:

- art. 14 din contractul de închiriere nr. 259 din 28.07.2011

Văzând avizul comisiilor de specialitate, respectiv comisia "A.D.P.P. și A.P.L.", comisia
„U.A.T. și P.M.” și comisia "Juridică",

În conformitate cu art. 36, alin. (2), lit. "c", alin. (5), lit. "b", art. 123, alin. (1), precum și
ale art. 45, alin. (3) din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată,
cu modificările și completările ulterioare,

Hotărăște:

Art. 1 Se aprobă cesiunea contractului de închiriere nr. 259 din 28.07.2011, încheiat
între autoritatea locală și d-na Cocolașiu Aurelia-Dorina, către dl. Gherman Axente și d-na
Gherman Maria, cu domiciliul în orașul Luduș, str. Independenței, bl. 4, ap. 11, jud. Mureș,
contract ce are ca obiect terenul aparținând domeniului privat al orașului Luduș, în suprafață
de 21 mp, situat în str. Brândușei, pe care este edificat un garaj.

Art. 2 Se împuternicește primarul orașului Luduș să semneze actul adițional la
contractul de închiriere.

Art. 3 Cu aducerea la îndeplinire se încredințează primarul orașului Luduș, prin
compartimentele de specialitate.

Un exemplar din prezenta hotărâre se comunică :

- Instituției Prefectului - județul Mureș,
- Primarului orașului Luduș,
- Serviciului „I.A.D.P.”,
- Biroului „I.T.L.”,
- Biroului „B.F.C.R.U.”,
- d-nei Cocolașiu Aurelia-Dorina,
- d-lui Gherman Axente,
- Spre afișare.

**Inițiator,
Primar,
Moldovan Cristian**

ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
PRIMĂRIA ORAȘULUI LUDUȘ
Serviciul „Investiții, Achiziții, Domeniu Public”
Nr. 40560 din 14.12.2016

Aprob,
Primar,
Moldovan Cristian



REFERAT

*privind cesiunea contractului de închiriere nr. 259 din 28.07.2011
de la d-na Cocolașiu Aurelia-Dorina către dl. Gherman Axente și d-na Gherman Maria*

Între Consiliul Local Luduș și d-na Cocolașiu Aurelia-Dorina a intervenit contractul de închiriere nr. 259 din 28.07.2011, ca urmare a adoptării hotărârii Consiliului Local nr. 111 din 17.06.2011, având ca obiect terenul în suprafață de 21 mp situat în str. Brândușei, pentru edificarea unui garaj-tip.

În urma încheierii contractului de vânzare autenticat sub nr. 1371 din 07.12.2016, calitatea de proprietar al imobilului a revenit d-lui Gherman Axente și d-nei Gherman Maria. Noii proprietari ai construcției au depus la Primăria orașului Luduș cererea înregistrată la nr. 40234 din 09.12.2016, prin care solicită trecerea contractului de închiriere amintit în favoarea lor.

Ținând cont de prevederile:

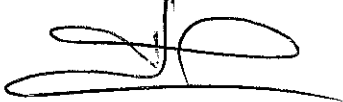
- art. 14 din contractul de închiriere nr. 259 din 28.07.2011: *“Cesiunea prezentului contract este posibilă numai în cazul în care construcția a fost înstrăinată.”*

- art. 36, alin. (5), lit. “b” din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare: *“Consiliul local hotărăște vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.”*

- art. 123, alin. (1) din Legea nr. 215/2001: *“Consiliile locale hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului privat să fie concesionate.”*

Supunem spre dezbatere Consiliului Local proiectul de hotărâre întocmit în acest sens.

Serviciul „Investiții, Achiziții, Domeniu Public”,
Năsăudean Anca



J-na Horea
Cy

A-ua Fletar G.

Rog localitate PH

~~PH~~

ORAȘUL LUDUȘ	
INTRARE Nr.	40234
Ziua	09
Luna	12
anul	2016

Către Primăria

ORAȘ Luduș

Subsemnatul Cherman Axente și
soția Cherman Maria cu domiciliu
în Luduș; Str. Independenței Bl. h Ap. 11
SC A, am cumpărat de la subsemnata
Cozlaşiu Cosmin-tiniu și soția Cozlaşiu
Aurelia Borina "Garaj din cărămidă"
situat în orașul Luduș, Str. Brîndusei
F.N. adm. jud. Clujes care este cu
contract de concesiune NR. 3 din 10.05.2002.

Vă rugăm să fie trecut contractul
de concesiune pe numele Cherman
Axente și soția Cherman Maria.
Aneveț, copie după contract și copie
bulletin.

Vă mulțumesc!

8.12.2016



S-a solicitat autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE

Încheiat între:

Subsemnații **COCOLAȘIU COSMIN-LIVIU și soția COCOLAȘIU AURELIA DORINA**, domiciliati în sat Zau de Câmpie, str. Republicii, nr.40A, județul Mureș, și respectiv în orașul Luduș, str. Independenței, bl.2, sc.B, ap.2, județul Mureș, identificați cu Carte de Identitate seria MS nr.745094/05.06.2013, eliberată de SPCLEP Luduș, C.N.P. 1750521260010, și respectiv cu Carte de Identitate seria MS nr.619907/18.05.2011, eliberată de SPCLEP Luduș, C.N.P. 2790518260019, **în calitate de vânzători**, și

Subsemnații **GHERMAN AXENTE și soția GHERMAN MARIA**, ambii domiciliati în orașul Luduș, str. Independenței, bl.4, sc.A, ap.11, județul Mureș, identificați cu Carte de Identitate seria MS nr.825219/13.08.2014, eliberată de SPCLEP Luduș, C.N.P. 1580527260019 și respectiv cu Carte de Identitate seria MS nr.825221/13.08.2014, eliberată de SPCLEP Luduș, C.N.P. 2630812260018, **în calitate de cumpărători**, înțelegem de comun acord să încheiem prezentul Contract de vânzare, în următoarele condiții:

Subsemnații vânzători **COCOLAȘIU COSMIN-LIVIU și soția COCOLAȘIU AURELIA DORINA**, vindem cumpărătorilor **GHERMAN AXENTE și soția GHERMAN MARIA**, întregul nostru drept de proprietate (în cotă de 1/1 parte) asupra imobilului: "Garaj din cărămidă, acoperit cu placă din beton, S construită la sol: 21 m.p." situat în orașul Luduș, str. Brândușei, f.n. adm., județul Mureș, înscris în Cartea Funciară nr.53064 a localității Luduș, cu nr.cad. 53064-C1, (nr. CF vechi 123/N/Gheja (A+23, nr.cad. vechi 213/23), dobândit prin întabulare, drept de proprietate, cu titlu de drept edificare în anul 2011 pe baza autorizației de construire nr.61/2011, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1, în baza actului administrativ nr.31664/21.11.2012, emis de Primăria orașului Luduș, act administrativ nr.61/20.10.2011 emis de Primăria orașului Luduș, și documentația cadastrală avizată de O.C.P.I. Mureș, conform Încheierii CF nr.18109/29.11.2012, astfel cum s-a înscris în CF sub B2.1, B2.2, cu mențiunea că terenul nu face obiectul prezentului contract, fiind în proprietatea Statului Român.

Prețul vânzării imobilului, declarat și stabilit de noi părțile contractante de comun acord, este de **6.000 (șase mii) LEI**, preț care s-a achitat integral azi, data semnării și autentificării prezentului contract în numerar.

Subsemnații vânzători declarăm că acest imobil nu a fost ipotecat, nu a fost promis spre vânzare niciunei persoane fizice sau juridice printr-un act sub semnătură privată, nu există litigii pe rolul instanței de judecată privind dreptul de proprietate asupra imobilului și că înțelegem să răspundem material și penal în cazul apariției unor grevări și servituți, evicțiuni totale sau parțiale făcute de noi vânzătorii până la încheierea contractului de vânzare, și că imobilul, obiect al prezentei convenții, este în proprietatea noastră exclusivă, nu este înstrăinat, nu este sechestrat, grevat de servituți și urmăriri de orice natură, conform Extrasului de Carte Funciară pentru autentificare solicitat sub nr. cerere 8608 din data de 25.11.2016, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Luduș, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale, nu face obiectul unor contracte de închiriere/arendare și nu a fost scos din circuitul civil și ca atare noi vânzătorii garantăm pe cumpărători contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art.1695 și art.1707 Noului Cod Civil. A fost îndeplinită de către cumpărători obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorii au obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Subsemnații vânzători, declarăm că nu am formulat vreo ofertă de vânzare și nu am încheiat cu altă persoană fizică sau juridică vreun pact de opțiune sau promisiune de vânzare-cumpărare a bunului imobil ce face obiectul prezentului contract.

Subsemnații cumpărători declarăm că am verificat personal existența titlului de proprietate al vânzătorilor asupra imobilului - obiect al acestui înscris - constatând că imobilul

este în circuitul civil și nu este grevat de procese, nu a fost scos din circuitul civil în baza vreunui act normativ de trecere în proprietate statului, aflându-se în stăpânirea lor faptică și continuă în mod legal și ca atare, garantează pe cumpărători de orice evicțiune totală sau parțială, imobilul vândut, formând bunul comun al vânzătorilor.

Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din Certificatul de Atestare Fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale nr. 39933/06.12.2016 eliberat de Primăria orașului Luduș, județul Mureș.

Părților contractante li s-au pus în vedere și au luat la cunoștință că este nulă vânzarea prin care se înțelege printr-un act secret, să plătească alt preț decât cel care se declară în actul autentic, nulitatea extinzându-se atât asupra actului secret, cât și asupra actului autentic. Totodată părțile contractante au fost atenționate că, în cazul declarării altui preț decât cel real, sunt susceptibile de răspundere penală, pentru infracțiunea de evaziune fiscală.

Subsemnații cumpărători înțelegem să cumpărăm de la subsemnații vânzători, imobilul mai sus arătat la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut nu declarăm de acord.

Subsemnații vânzători COCOLAȘIU COSMIN-LIVIU și soția COCOLAȘIU AURELIA DORINA, declarăm pe propria răspundere cunoscând consecințele penale prevăzute de art. 326 Cod Penal, pentru declarații nesincere că suntem căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri și nu am încheiat nicio convenție matrimonială privind regimul comunității convenționale și/sau separației de bunuri, iar imobilul care se înstrăinează este bunul nostru comun.

Subsemnații cumpărători GHERMAN AXENTE și soția GHERMAN MARIA, declarăm pe propria răspundere cunoscând consecințele penale prevăzute de art. 326 Cod Penal pentru declarații nesincere că suntem căsătoriți, sub regimul comunității legale de bunuri și nu am încheiat nicio convenție matrimonială privind regimul comunității convenționale și/sau separației de bunuri, urmând ca dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului act să se înscrie în Cartea Funciară în favoarea subsemnaților GHERMAN AXENTE și soția GHERMAN MARIA, cu titlul de bun comun fiind căsătoriți.

Impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare se plătește de vânzători în condițiile Codului Fiscal, iar cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărători, în sarcina cărora se află și cheltuielile de întăbulare.

Subsemnații vânzători declarăm în mod expres că suntem de acord cu întăbularea dreptului de proprietate al cumpărătorilor în Cartea Funciară al imobilului ce formează obiectul prezentului înscris.

Subsemnații vânzători declarăm prin prezenta pe proprie răspundere cunoscând consecințele penale prevăzute de art. 326 Cod Penal, pentru declarații nesincere că imobilul ce face obiectul acestui contract nu este închiriat.

Noi, părțile, declarăm că prețul convenit este sincer (real) și serios, notarul public aducându-ne la cunoștință dispozițiile art. 1660, alineatul 2 din Codul Civil.

Subsemnatele părți, cunoscând prevederile Legii nr.241/2005 cu privire la evaziunea fiscală, declarăm pe proprie răspundere că prețul declarat și menționat în prezentul act este cel real.

Notarul Public are obligația de a comunica actul notarial în vederea înscrierii în Cartea Funciară, în condițiile prevăzute de art.56 din Legea nr.7/1996 modificată și completată prin Legea nr.499/2004.

Cumpărătorii intră de drept și de fapt în stăpânirea imobilului, cu data de azi, dată semnării și autentificării prezentului înscris, de când vor beneficia de toate veniturile și vor suporta toate taxele publice.

Subsemnații cumpărători declarăm că am luat la cunoștință de obligația prevăzută de Codul Fiscal de a depune o declarație privind achiziția imobilului la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în a cărei rază de competență se află acesta în termen de 30 de zile de la data încheierii actului de față care este și data dobândirii imobilului, în vederea luării în evidența plătitorilor de taxe și impozite locale, cunoscând că neîndeplinirea acestui angajament este sancționată conform prevederilor legale.

Subsemnatele părți contractante suntem în cunoștință de cauză că pentru imobilul de mai sus au fost achitate toate taxele și impozitele locale către organul financiar teritorial.

Toate anexele fac parte integrantă din prezentul contract.

inte
pers
staț
con:
libe:
nev:
act
con
con
un
răm
elib

S.S
S.S

Părțile contractante confirmă și declară că prezentul act nu se încheie ca urmare a intermedierei realizate de către o agenție imobiliară sau agent imobiliar.

Subsemnatele părți contractante, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia în întregime și am constatat că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de către noi părțile de comun acord, am înțeles toți termenii juridici, iar în exprimarea consimțământului nu am fost influențați sau constrânși, sens în care ne exprimăm acordul liber și în cunoștință de cauză suntem de acord cu conținutul său ce reprezintă voința noastră nevi-ciată și, de asemenea, declarăm pe răspunderea noastră că afirmațiile făcute în prezentul act sunt conforme cu adevărul (art.244 și art. 326 C.Pen.) și că notarul public ne-a oferit consilierea necesară încheierii prezentului act, constatând că prezentul contract corespunde condițiilor stabilite de noi părțile, de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Tehnoredactat la sediul Biroului Individual Notarial **GHERMAN LUCIA-PETRUȚA**, într-un exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial, și 4 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru cartea funciară și 2 exemplare au fost eliberate părților.

VÂNZĂTORI
S.S. COCOLAȘIU COSMIN-LIVIU
S.S. COCOLAȘIU AURELIA DORINA

CUMPĂRĂTORI
S.S. GHERMAN AXENTE
S.S. GHERMAN MARIA

la baza
otică și
lă sau
restare
.2016
nzarea
i actu
tentic
el real
obilu
nut no
RELIA
ite de
gimu
rivinc
ire se
larân
Penal
ile de
nități
supra
roare
mun
ște de
ntulu
lare.
ularea
meazi
scânc
ilul c
publi
ziunea
t este
Carte
ă prii
, dat
și vo
ată d
ul d
se afl
ândiri
nd c
lul d



- Urmează autentificarea -



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL GHERMAN LUCIA-PETRUȚA
Licență de funcționare: 315/2956/25.11.2016
Sediul: Luduș, Bld. 1 Decembrie 1918, nr.14A, jud. Mureș
T/F:0365/430.648, E-mail:bnpagherman@gmail.com
Operator de date cu caracter personal nr. 1917
C.U.I. RO 27639465

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1371

Ziua 07 Luna 12 Anul 2016

În fața mea, **GHERMAN LUCIA-PETRUȚA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

COCOLAȘIU COSMIN-LIVIU și soția COCOLAȘIU AURELIA DORINA, domiciliați în sat Zau de Câmpie, str. Republicii, nr.40A, județul Mureș, și respectiv în orașul Luduș, str. Independenței, bl.2, sc.B, ap.2, județul Mureș, identificați cu Carte de Identitate seria MS nr.745094/05.06.2013, eliberată de SPCLEP Luduș, C.N.P. 1750521260010, și respectiv cu Carte de Identitate seria MS nr.619907/18.05.2011, eliberată de SPCLEP Luduș, C.N.P. 2790518260019, **în calitate de vânzători**, și

GHERMAN AXENTE și soția GHERMAN MARIA, ambii domiciliați în orașul Luduș, str. Independenței, bl.4, sc.A, ap.11, județul Mureș, identificați cu Carte de Identitate seria MS nr.825219/13.08.2014, eliberată de SPCLEP Luduș, C.N.P. 1580527260019 și respectiv cu Carte de Identitate seria MS nr.825221/13.08.2014, eliberată de SPCLEP Luduș, C.N.P. 2630812260018, **în calitate de cumpărători**, care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar, cererea precum și cele - anexe.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, **se declară autentic prezentul înscris**.

S-a perceput impozitul prevăzut de Codul Fiscal, în valoare de 120 lei cu bonul fiscal nr.02/07.12.2016 (2% din care 50% se va vira la bugetul local al orașului Luduș și 50% se va vira la bugetul de stat)

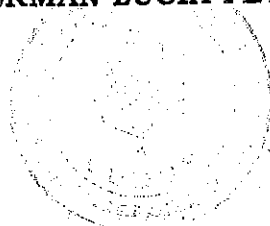
S-a încasat onorariul de 250 lei + TVA cu bonul fiscal nr.03/07.12.2016

S-a încasat tariful pentru publicitate imobiliară în valoare de 60 lei, codul 2.3.2. cu chitanța ANCPI nr.0101795/07.12.2016

**S.S. NOTAR PUBLIC
L.S. GHERMAN LUCIA-PETRUȚA**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare, de **GHERMAN LUCIA-PETRUȚA**, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.

**NOTAR PUBLIC
GHERMAN LUCIA-PETRUȚA**





CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr. 259 din 28.07.2011

Capitolul I – Părțile contractante

Între:

Orașul Luduș, prin **Primăria orașului Luduș**, cu sediul în Luduș, bd. 1 Decembrie 1918, nr. 26, jud. Mureș, cod fiscal 5669317, reprezentată prin primar, dl. **Urcan Florin**, în calitate de **locatar**, pe de o parte,

și

Cocolașiu Aurelia Dorina, cu domiciliul în județul Mureș, orașul Luduș, str. Independenței, bl. 2, sc. B, ap. 2, identificată cu CI seria MS, nr. 619907, eliberată de SPCLEP Luduș la data de 18.05.2011, având CNP 2790518260019, în calitate de **locatar**, pe de altă parte;

În temeiul:

- Hotărârii Consiliului Local al orașului Luduș nr. 111 din 17.06.2011 prin care s-a aprobat închirierea, prin licitație publică deschisă cu strigare, a terenului în suprafață de 21 mp, situat în orașul Luduș, str. Brândușei, pentru construirea unui garaj-tip și a caietului de sarcini aferent
- Procesului-verbal de licitație nr. 11868 din 21.07.2011, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

Capitolul II – Obiectul contractului de închiriere

Art. 1 (1) Obiectul contractului îl reprezintă cedarea de către locatar și preluarea de către locatar a spațiului în suprafață de **21 mp** (6,00 m x 3,50 m), situat în orașul Luduș, str. Brândușei, lotul nr. 23, înscris în C.F. nr. 123/N Luduș, nr. cad. 213/23, în conformitate cu obiectivul locatarului.

(2) Obiectivul locatarului este folosința terenului pentru edificarea unui garaj-tip. Elementele construcției vor fi: fundație din beton, zidărie din cărămidă și planșeu din beton.

Obiectivul locatarului îl constituie exploatarea eficace, în regim de continuitate, a spațiului închiriat.

Capitolul III – Termenul

Art. 2 (1) Durata închirierii este de **10 ani**, începând de la data de **28.07.2011** și până la data de **28.07.2021**.

(2) Procesul-verbal de predare-primire a terenului se va întocmi în termen de 10 zile de la încheierea contractului.

(3) Contractul de închiriere poate fi prelungit, la cererea scrisă a locatarului, înregistrată înainte de expirarea duratei contractului, prin act adițional, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

Capitolul IV – Chiria

Art. 3 (1) **Chiria anuală este de 241,5 lei**, conform prevederilor procesului-verbal de licitație nr. 11868 din 21.07.2011.

(2) Chiria se va achita la casieria Primăriei orașului Luduș sau în contul nr. RO10TREZ48021300205XXXXX, deschis la Trezoreria Luduș, în două tranșe egale, semestriale, prima până la data de 31 martie, iar a doua până la data de 30 septembrie.

(3) Chiria se va actualiza anual, în funcție de indicii de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică și de Hotărârile Consiliului Local Luduș, ce vor fi adoptate în acest sens.

(4) Neplata chiriei la termenele stabilite atrage după sine plata majorărilor de întârziere, în cuantumul prevăzut de actele normative în vigoare. În cazul în care locatarul depășește termenul

de plată a chiriei cu 30 de zile, locatorul are dreptul de a retrage închirierea, cu înștiințarea locatarului prin somație scrisă.

Capitolul V – Garanția

Art. 4 Locatarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de închiriere să depună, cu titlu de garanție, o sumă de _____ lei, reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către locator, datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate locatarului de către locator, în baza contractului de închiriere.

Capitolul VI – Plata chiriei

Art. 5 (1) Plata chiriei se face la casieria Primăriei orașului Luduș, din B-dul 1 Decembrie 1918, nr. 26 sau în contul nr. RO10TREZ48021300205XXXXX, deschis la Trezoreria Luduș.

(2) Neplata chiriei sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la aplicarea majorărilor de întârziere, în cuantumul prevăzut de actele normative în vigoare.

Capitolul VII – Drepturile părților

Drepturile locatarului

Art. 6 (1) Locatarul are dreptul de a folosi, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de închiriere.

(2) Locatarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

Drepturile locatorului

Art. 7 (1) Locatorul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, să verifice folosirea terenului, modul în care este satisfăcut interesul public, precum și respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua cu notificarea prealabilă a locatarului.

(2) Locatorul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, cu notificarea prealabilă a locatarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(3) Locatorul își rezervă dreptul de a modifica în mod unilateral prezentul contract în funcție de prevederile legale viitoare.

Capitolul VIII – Obligațiile părților

Obligațiile locatarului

Art. 8 (1) Locatarul este obligat să asigure exploatarea în regim de continuitate și de permanență a bunului care face obiectul închirierii, potrivit obiectivului stabilit de către locator.

(2) Locatarul este obligat să folosească în mod direct bunul care face obiectul închirierii.

(3) Locatarul nu poate subconcesiona/subînchiria bunul ce face obiectul închirierii.

(4) Locatarul este obligat să plătească chiria la termenele stabilite prin prezentul contract. Neplata chiriei la termenele stabilite atrage după sine plata penalităților de întârziere prevăzute de Codul Fiscal. În cazul în care locatarul depășește termenul de plată a chiriei cu 30 de zile, locatorul are dreptul de a retrage locațiunea, cu înștiințarea locatarului prin somație scrisă.

(5) Locatarul este obligat să respecte prevederile contractuale și prevederile caietului de sarcini ce a stat la baza organizării licitației.

(6) Locatarul este obligat să folosească bunul închiriat, conform destinației stabilite prin contract și să obțină toate avizele necesare prevăzute de lege și de actele normative în vigoare.

(7) Locatarul este obligat să nu constituie garanții reale asupra bunului ce face obiectul închirierii.

(8) Locatarul este obligat să respecte condițiile pentru protecția mediului.

(9) Locatarul este obligat să realizeze investiția asumată, prevăzută la capitolul III al caietului de sarcini, și, în termen de 1 an de la data semnării contractului, să realizeze construcția. Elementele construcției vor fi: fundație din beton, zidărie din cărămidă și planșeu din beton.

(10) La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen locatarul este obligat să restituie locatorului, în deplină proprietate terenul, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

(11) În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de închiriere locatarul este obligat să înregistreze contractul de închiriere în registrele de publicitate imobiliară și construcțiile la Biroul Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei orașului Luduș.

(12) La încetarea contractului de închiriere din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, locatarul este obligat să asigure continuitatea exploatării, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către locator.

(13) În cazul în care locatarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea folosirii, va notifica de îndată acest fapt locatorului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

(14) Locatarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite de locator, în mod unilateral, potrivit art. 7 alin. (2) și (3) din prezentul contract de închiriere.

Obligațiile locatorului

Art. 9 (1) Locatorul este obligat să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

(2) Locatorul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de art. 7 alin. (2) și (3) din prezentul contract.

(3) Locatorul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului.

(4) Locatorul este obligat să predea terenul ce constituie obiectul închirierii liber de orice sarcini, în termen de 10 zile de la încheierea contractului.

Capitolul IX – Încetarea contractului de închiriere

Art.10 (1) Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) la solicitarea întemeiată a locatarului, cu o notificare prealabilă de 30 de zile;

c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina locatarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina locatorului;

f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

g) în cazul situației de la lit. f) cele semnalate de locatar se vor identifica de către o comisie, formată din reprezentanții Consiliului Local Luduș, delegați ai serviciilor de specialitate din cadrul Primăriei orașului Luduș și reprezentanți ai locatarului, care vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

(2) Orice riscuri datorate unor evenimente de forță majoră sunt în sarcina locatarului.

(3) În cazul rezilierii unilaterale a contractului, locatorul va restitui locatarului diferența de chirie reprezentând suma încasată raportată la perioada ocupării efective a spațiului (în cazul în care a achitat integral chiria).

(4) La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, locatorul va anunța rezilierea contractului prin somație scrisă, iar locatarul este obligat să elibereze bunul închiriat în termen de 5 zile de la primirea somației

Capitolul X – Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între locator și locatar

Art. 11 Pe durata închirierii, locatarul este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului, conform O.U.G. nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006 – pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

Capitolul XI – Răspunderea contractuală

Art. 12 (1) Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

(2) În caz de neexecutare, de către oricare dintre părți, a obligațiilor rezultate din prezentul contract, acesta se consideră desființat de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă ori intervenția instanței.

(3) Majorările de întârziere, care se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite, a redevenței, se determină prin aplicarea procentului legal asupra debitului, cumulat, pe fiecare zi de întârziere, a plății acestuia. Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept, fără prealabilă notificare.

(4) Daunele-interese reprezintă paguba efectivă și câștigul nerealizat.

Capitolul XII - Alte clauze
(1) Orice clauză din prezentul contract se poate modifica prin act adițional, cu acordul părților contractante.
(2) Prin derogare de la prevederile alin. 1, clauzele de natura celor prevăzute la art. 7, alin (2) și (3) din prezentul contract vor fi modificate în mod unilateral.
Art. 14 Cesiunea prezentului contract este posibilă numai în cazul în care construcția a fost înstrăinată. În acest caz, clauzele contractuale se vor renegocia.

Capitolul XIII - Definiții
Art. 15 (1) Prin *forță majoră*, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.
(2) Prin *caz fortuit* se înțeleg acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.
(3) Prin *penalități legale* se înțelege suma rezultată prin aplicarea cotei majorărilor de întârziere stabilită prin hotărâre de guvern pentru neplata la termen a obligațiilor bugetare, constând în impozite, taxe și alte sume, care reprezintă, potrivit legii, resurse financiare publice.
Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în patru exemplare, două pentru locator, unul pentru locatar și unul pentru Biroul Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei orașului Luduș.

Locator,
Orașul Luduș
prin Primăria orașului Luduș

Primar,
Urcan Florin



Locatar,
Cocolașiu Aurelia Dorina

VIZAT,

Director A.P.L. și A.D.P.,
jr. Morar Anca

Șef Birou I.T.L.,
Bordan Dennis

CFR
DATA _____
VIZAT PENTRU CONTROL
FINANCIAR PREVENTIV
CONTABIL
SEMNĂTURA _____
SUCIU MARIA