



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA IARA
CONSILIUL LOCAL IARA
IARA NR. 282 JUD. CLUJ
TEL :0264-333247, FAX 0374-09342
www.primariaiara.ro

ANEXA nr. 4 la Proiect H.C.L. nr. 80 / 22.09.2026

CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE

nr. _____ din _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

COMUNA IARA, cu sediul în localitatea Iara nr. 282, comuna Iara, județul Cluj, cod fiscal _____, telefon 0264/333247, cont _____ deschis la Trezoreria _____, reprezentată legal prin primar _____, în calitate de PROPRIETAR/LOCATOR,

și

_____, cu sediul în _____, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. _____, cod unic de înregistrare _____, cont _____ deschis la _____, furnizor de rețele și/sau servicii de comunicații electronice conform _____, reprezentată legal prin _____, în calitate de CHIRIAȘ/LOCATAR,

au convenit încheierea prezentului contract, în temeiul art. 332 – 348 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, al Hotărârii Consiliului Local al comunei Iara nr. ____/____ și al Raportului procedurii de licitație nr. ____/_____.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Proprietarul închiriază, iar chiriașul ia în locațiune un spațiu în suprafață utilă de 19,68 mp (suprafață construită 25,38 mp), parte din Clădirea Poștei Iara, situat în loc. Iara, Clădire Poștă Iara, com. Iara, jud. Cluj, bun aparținând domeniului public al comunei Iara, înscris în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Iara la pozițiile 10 și 10.1, delimitat conform planului de amplasament și releveului care constituie Anexa nr. 1 la prezentul contract.

2.2. Destinația spațiului: spațiu tehnic pentru amplasarea, instalarea, întreținerea și exploatarea de echipamente de comunicații electronice și a infrastructurii fizice aferente. Schimbarea destinației, integral sau parțial, este interzisă.

2.3. Predarea-primirea spațiului se face pe bază de proces-verbal, în termen de cel mult 10 zile lucrătoare de la semnarea contractului. Procesul-verbal constituie Anexa nr. 2 la contract.

III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata contractului este de 5 (cinci) ani, începând cu data de _____ și până la data de _____.

3.2. Contractul poate fi prelungit, prin act adițional, cu acordul părților și cu aprobarea prealabilă a Consiliului Local al comunei Iara, pe o perioadă de cel mult jumătate din durata inițială (maximum 2 ani și 6 luni). Chiria aferentă perioadei de prelungire se stabilește pe baza unui raport de evaluare actualizat, întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, fără a putea fi inferioară chiriei în vigoare la data expirării duratei inițiale.

3.3. Cererea de prelungire se formulează în scris de chiriaș cu cel puțin 90 de zile calendaristice înainte de expirarea contractului. Prolungirea nu operează tacit.

IV. CHIRIA ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

4.1. Chiria lunară adjudecată este de _____ euro/mp/lună, respectiv _____ euro/lună pentru suprafața de 19,68 mp, fără T.V.A.

4.2. Plata se efectuează în lei, la cursul de schimb comunicat de B.N.R. valabil în ziua efectuării plății, prin virament în contul proprietarului sau în numerar la casieria Primăriei comunei Iara, până la data de 25 a lunii pentru luna în curs.

4.3. Pentru neplata chiriei la termen, chiriașul datorează penalități de întârziere în cuantumul prevăzut de legislația fiscală pentru creanțele bugetare, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare scadenței. Cuantumul penalităților poate depăși cuantumul sumei asupra căreia se calculează.

4.4. Chiria se actualizează anual de către proprietar prin aplicarea indicelui prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent. Părțile convin expres că pentru noua valoare rezultată nu este necesară încheierea unui act adițional, actualizarea fiind comunicată chiriașului prin notificare scrisă.

4.5. Contravaloarea utilităților nu este inclusă în chirie și se suportă integral de chiriaș, în condițiile art. VII.

4.6. Prezentul contract, înregistrat la organul fiscal competent, constituie titlu executoriu pentru plata chiriei, în condițiile art. 1.798 din Codul civil.

V. GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE

5.1. În termen de 5 zile lucrătoare de la semnarea contractului, chiriașul constituie o garanție de bună execuție egală cu valoarea a două chirii lunare la prețul adjudecat, respectiv suma de _____ lei.

5.2. Garanția acoperă orice debite înregistrate pe parcursul derulării contractului, inclusiv penalitățile aferente, precum și prejudiciile cauzate bunului închiriat.

5.3. În cazul reținerii unor sume din garanție, chiriașul are obligația de a o reîntregi în termen de 10 zile lucrătoare de la comunicarea reținerii.

5.4. Garanția se restituie în termen de 30 de zile de la încetarea contractului și predarea spațiului pe bază de proces-verbal, cu condiția inexistenței debitelor.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

VI.1. Obligațiile chiriașului

- a) să plătească chiria la termenele și în cuantumul convenite și să suporte contravaloarea utilităților;
- b) să folosească spațiul exclusiv pentru destinația prevăzută la art. 2.2;
- c) să păstreze bunul în bune condiții, să nu îl degradeze și să execute pe cheltuiala sa reparațiile locative și pe cele determinate de folosința sa;
- d) să asigure întreținerea și exploatarea spațiului în regim de continuitate și permanență și funcționarea în siguranță a echipamentelor instalate;
- e) să respecte normele de prevenire și stingere a incendiilor, de securitate și sănătate în muncă, normele tehnice specifice rețelelor de comunicații electronice și instalațiilor electrice, precum și limitele de expunere a populației la câmpuri electromagnetice;
- f) să obțină și să mențină valabile, pe cheltuiala sa, toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, inclusiv cele de mediu și, după caz, autorizația de construire;
- g) să nu execute lucrări care afectează rezistența, stabilitatea sau aspectul exterior al clădirii și să nu depășească încărcările structurale admise;
- h) să nu efectueze lucrări de amenajare, adaptare sau modernizare fără acordul scris prealabil al proprietarului;
- i) să permită accesul reprezentanților proprietarului pentru verificarea îndeplinirii obligațiilor contractuale, cu notificare prealabilă de cel puțin 24 de ore, iar în caz de urgență fără notificare;
- j) să încheie și să mențină valabilă o poliță de asigurare pentru riscurile de incendiu, explozie și alte evenimente produse din vina sa, precum și pentru răspunderea civilă față de terți, și să prezinte proprietarului copia poliței;
- k) să gestioneze conform legii deșeurile rezultate din activitate, inclusiv deșeurile de echipamente electrice și electronice și acumulatorii;
- l) să achite impozitele și taxele locale datorate potrivit legii în legătură cu spațiul închiriat;
- m) să comunice proprietarului, în termen de 10 zile, orice modificare privind datele sale de identificare, forma juridică sau calitatea de furnizor de rețele ori servicii de comunicații electronice;
- n) să predea spațiul la încetarea contractului, în condițiile art. IX.

VI.2. Drepturile chiriașului

- a) să folosească spațiul potrivit destinației convenite, pe toată durata contractului;
- b) să beneficieze de acces permanent (24 de ore din 24, 7 zile din 7) la spațiul închiriat, pentru personalul propriu și pentru personalul autorizat al partenerilor contractuali, în scopul exploatării, întreținerii și intervenției asupra echipamentelor;
- c) să păstreze proprietatea asupra echipamentelor și bunurilor mobile instalate și să le ridice la încetarea contractului.

VI.3. Obligațiile proprietarului

- a) să predea spațiul în starea consemnată în procesul-verbal de predare-primire;
- b) să asigure folosința netulburată a spațiului pe durata contractului și să nu împiedice accesul chiriașului la echipamente;

- c) să efectueze reparațiile capitale ale construcției, cu excepția celor determinate de folosința chiriei;
- d) să notifice chiriașul cu privire la orice lucrare care afectează spațiul închiriat, cu cel puțin 15 zile calendaristice înainte, cu excepția lucrărilor urgente.

VI.4. Drepturile proprietarului

- a) să încaseze chiria și să verifice modul de respectare a obligațiilor contractuale;
- b) să actualizeze anual chiria în condițiile art. 4.4;
- c) să rețină din garanția de bună execuție sumele datorate de chiriaș.

VII. UTILITĂȚI

7.1. Contravaloarea utilităților (energie electrică, apă-canal, salubritate și orice alte servicii) se suportă integral de chiriaș.

7.2. În termen de cel mult 60 de zile de la semnarea contractului, chiriașul are obligația de a monta, pe cheltuiala sa și cu acordul scris al proprietarului, un contor separat pentru energia electrică aferentă spațiului închiriat și, în măsura în care este posibil tehnic, de a încheia contract direct cu furnizorul.

7.3. Până la montarea contorului, consumul se decontează lunar pe baza calculului stabilit de comun acord și consemnat în procesul-verbal de predare-primire.

VIII. INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII ȘI A CESIUNII

8.1. Chiriașul nu poate subînchiria, integral sau parțial, spațiul închiriat și nu poate cesiona prezentul contract fără acordul scris prealabil al proprietarului, exprimat prin hotărâre a Consiliului Local al comunei Iara.

8.2. Găzduirea în spațiul închiriat a echipamentelor aparținând altui furnizor de rețele sau servicii de comunicații electronice se poate realiza numai cu acordul scris prealabil al proprietarului. Prezentă clauză nu aduce atingere obligațiilor părților în temeiul Legii nr. 159/2016.

8.3. Încălcarea prevederilor prezentului articol atrage rezilierea contractului în condițiile art. IX.

IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Contractul încetează:

- a) la expirarea duratei pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu convin prelungirea;
- b) prin acordul scris al părților, cu notificare prealabilă de cel puțin 30 de zile calendaristice;
- c) prin denunțare unilaterală de către proprietar, atunci când interesul public o impune, respectiv dacă Consiliul Local al comunei Iara hotărăște utilizarea imobilului în alt scop, cu notificare prealabilă de cel puțin 90 de zile calendaristice;
- d) prin denunțare unilaterală de către chiriaș, cu notificare prealabilă de cel puțin 90 de zile calendaristice și cu achitarea tuturor sumelor datorate până la data predării efective a spațiului;
- e) prin reziliere, în condițiile art. 9.2;
- f) în caz de forță majoră sau caz fortuit care face imposibilă executarea contractului pe o perioadă mai mare de 6 luni;

g) în cazul pieirii totale sau al degradării bunului într-o măsură care îl face impropriu destinației convenite.

9.2. Pact comisoriu. Contractul se reziliază de plin drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței de judecată, la expirarea unui termen de 15 zile calendaristice de la notificarea scrisă adresată părții în culpă, dacă aceasta nu remediază neexecutarea, în următoarele cazuri, pe care părțile le califică expres drept obligații esențiale:

- a) neplata chiriei mai mult de 60 de zile de la scadență;
- b) schimbarea destinației spațiului;
- c) subînchirierea sau cesiunea contractului fără acordul proprietarului;
- d) neconstituirea sau nereîntregirea garanției de bună execuție;
- e) executarea de lucrări care afectează structura de rezistență a clădirii sau executarea de lucrări fără acordul proprietarului ori fără autorizațiile legale;
- f) neîndeplinirea de către proprietar a obligației de a asigura folosința netulburată a spațiului, pentru o perioadă mai mare de 30 de zile.

9.3. La încetarea contractului, indiferent de cauză, chiriașul are obligația de a elibera spațiul de bunuri și persoane și de a-l preda pe bază de proces-verbal, în starea inițială mai puțin uzura normală, în termen de cel mult 30 de zile calendaristice.

9.4. În caz de refuz, proprietarul va proceda la evacuare potrivit procedurii speciale prevăzute de Codul de procedură civilă, cheltuielile aferente, precum și contravaloarea folosinței spațiului până la eliberarea efectivă, fiind suportate de chiriaș.

9.5. Încetarea contractului nu exonerează părțile de executarea obligațiilor scadente până la acea dată.

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ ȘI FORȚA MAJORĂ

10.1. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, partea în culpă datorează celeilalte părți daune-interese, în condițiile legii.

10.2. Forța majoră, constatată în condițiile legii, exonerează de răspundere partea care o invocă, cu condiția notificării celeilalte părți în termen de 5 zile de la apariție și a transmiterii documentelor doveditoare în termen de 15 zile.

10.3. Chiriașul răspunde pentru prejudiciile cauzate bunului închiriat, clădirii din care face parte și terților, prin fapta sa, a prepușilor săi sau prin funcționarea echipamentelor instalate.

XI. LITIGII

11.1. Litigiile decurgând din executarea prezentului contract se soluționează pe cale amiabilă.

11.2. În cazul în care părțile nu ajung la un acord, litigiile se soluționează de instanțele judecătorești competente de la sediul proprietarului.

XII. DISPOZIȚII FINALE

12.1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional semnat de ambele părți, cu excepția actualizării chiriei prevăzute la art. 4.4.

12.2. Caietul de sarcini și oferta câștigătoare fac parte integrantă din prezentul contract.

12.3. Anexe: Anexa nr. 1 – plan de amplasament și releveu; Anexa nr. 2 – proces-verbal de predare-primire; Anexa nr. 3 – caietul de sarcini; Anexa nr. 4 – oferta câștigătoare.

12.4. Prezentul contract a fost încheiat astăzi, _____, în 3 (trei) exemplare originale, dintre care două pentru proprietar și unul pentru chiriaș.

PROPRIETAR / LOCATOR

COMUNA IARA

Primar,

Secretar general al comunei,

Compartiment financiar-contabil,

CHIRIAȘ / LOCATAR

Reprezentant legal,
