

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ din _____

Cap. I. Părțile contractante

Între: Municipiul Roman, în calitate de persoană juridică conform art. 67 din Legea nr. 215 din 2001R privind administrarea publică locală, cu sediul în Piața Roman Vodă, nr. 1, Municipiul Roman, județul Neamț, reprezentat prin primar prof. Laurențiu Dan Leoreanu, având contul nr. _____ deschis la Trezoreria municipiului Roman, în calitate de **locator** și _____ înregistrată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Neamț cu nr. J___/___/___ și cod unic de înregistrare _____, cu sediul în Roman, str. _____ reprezentată prin _____ cu domiciliul în municipiul Roman, str. _____ bl. ___ ap. ___, identificat cu C.I. seria ___ nr. _____ eliberat de SPCLEP _____, CNP _____ în calitate de **locatar** în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 36 din 24.04.2003 și ale Legii nr. 213/1998 s-a încheiat prezentul contract.

Cap. II. Obiectul contractului

Art. 1. Locatorul închiriaza spațiul (construcție/teren) în suprafață de _____ mp situat în incinta _____.

Art. 2. Locatorul se obligă de asemenea să furnizeze utilitățile, la prețurile și tarifele în vigoare, pentru buna funcționare a activității în spațiul închiriat. **Cheltuielile legate de utilități sunt în sarcina locatarului și nu sunt incluse în prețul chiriei.**

Art. 3. Delimitarea spațiului este prevăzută în schița - anexa nr.1.- ce face parte din prezentul contract de închiriere.

Art. 4. *Predarea – primirea obiectivului ce face obiectul prezentului contract de închiriere este consemnată în procesul – verbal, anexă la contract și se va face de către _____ și reprezentantul Primăriei.*

Art. 5. Activitatea ce urmează să se desfășoare în spațiul închiriat constă în _____. Exercițarea de către locatar a altei activități în spațiul închiriat dă dreptul locatorului să desființeze contractul de drept, fără nici un fel de formalitate și fără punerea în întârziere a locatarului.

Cap. III. Durata contractului

Art. 6. Contractul produce efecte cu începere de la data încheierii procesului-verbal de predare-primire a suprafeței închiriate și până la data de _____ (___ ani) cu dreptul de prelungire cu aceeași perioadă.

Art. 7. Modificarea, adaptarea și prelungirea contractului se face prin acordul scris al părților. Demersurile necesare se vor face cu 30 de zile înaintea expirării perioadei anterioare.

Cap. IV. Prețul contractului

Art. 8. Prețul închirierii – chiria – pentru folosirea spațiului închiriat este cel prevăzut în Fișa de calcul a chiriei (anexa nr.2, parte integrantă a contractului) .

Art. 9. Stabilirea quantumului chiriei s-a făcut în funcție de tarifele aprobate prin HCL nr. ____ din _____ și conform procesului verbal de adjudecare a licitației din data de _____.

Art. 10. Plata chiriei se va face anticipat, chiria pentru luna următoare trebuind să fie plătită în ultimele 5 zile ale lunii în curs.

Art. 11. Plata chiriei se face în numerar prin achitarea acesteia la **casieria** _____.

Art. 12. (1) Neplata chiriei și a utilităților la termenele și în modalitățile prevăzute în contract autorizează pe proprietar(locator) să perceapă penalități, determinate în funcție de numărul de zile de întârziere și valoarea chiriei neplătite.

(2) Penalitățile se datorează pentru fiecare zi de întârziere față de data scadenței, quantumul acestora fiind cel stabilit pt. creanțele bugetare.

(3) Părțile convin ca în situația în care în termen de 15 de zile de la expirarea termenului de plată, locatarul nu va achita chiria și penalitățile stabilite conform alineatelor precedente, prezentul contract să se considere reziliat de plin drept – fără somație și fără notificare – și ca urmare spațiul să fie eliberat. În caz de refuz de eliberare a spațiului se va proceda la evacuare prin Dispoziție a Primarului municipiului Roman.

Art. 13. Locatorul își rezervă dreptul de a opri furnizarea utilităților în caz de neplată a acestora precum și de a-l evacua pe locatarul care nu-și îndeplinește aceste obligații, fără nici un fel de preaviz, după expirarea celor 15 zile prevăzute ca termen de plată.

Cap. V. Obligațiile părților contractante

Art. 14. Obligațiile locatarului:

- a) să predea locatarului obiectul închirierii prevăzut la art.1;
- b) să asigure folosința liniștită și utilă a spațiului închiriat în condițiile prezentului contract, conform destinației și scopului pentru care a fost închiriat;
- c) să apere locatarul de orice evicțiune totală sau parțială a spațiului ce face obiectul prezentului contract;
- d) să controleze modul cum este folosit și întreținut de către locatar spațiul închiriat și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosiri judicioase, potrivit destinației.

Art. 15. Obligațiile locatarului:

- a) să preia și să folosească spațiul închiriat în mod corespunzător, conform destinației care rezultă din contract;

- b) să plătească chiria și utilitățile la termenele fixate prin contract;
- c) să depună toate diligențele pentru ca prin activitatea desfășurată să nu deterioreze spațiul închiriat. La expirarea contractului sau în situația în care contractul a fost denunțat unilateral de către locator, chiriașul se obligă să predea spațiul liber de orice sarcini și în starea inițială, fiind considerat că l-a primit în stare bună. Eventualele îmbunătățiri efectuate la imobil devin proprietatea de drept a locatorului, fără nici o obligație de despăgubire.
- d) să folosească spațiul în scopul pentru care a fost închiriat, neputând instala construcții demontabile și nici definitive în incinta acestuia. Orice modificare interioară sau exterioară a spațiului închiriat se va face numai cu acordul scris al locatorului și numai după obținerea autorizației de construire.
- e) să execute la timp și în bune condițiuni lucrările de întreținere a spațiului închiriat și a instalațiilor aferente, deteriorările fiind suportate integral de către chiriaș;
- f) să asigure paza bunului închiriat și să nu tulbure liniștea publică;
- g) să asigure permanent curățenia în spațiul închiriat și în zona exterioară aferentă, efectuând dezinfecția, dezinsecția și deratizarea în conformitate cu normele igienico-sanitare;
- h) să asigure evacuarea și transportul reziduurilor rezultate din prestarea activității, fiind obligat să prezinte în prima lună de derulare a contractului convențiile făcute cu regiile autonome sau alți agenți cu acest gen de activitate (salubritate) din care să rezulte acest lucru;
- i) să desfășoare activitatea propusă în baza autorizațiilor legale necesare funcționării spațiului, autorizații obținute prin diligențe proprii;
- j) să suporte toate amenziile și penalitățile izvorâte din culpa sa, ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor legale sau a celor prevăzute în prezentul contract;
- k) să asigure respectarea normelor igienico-sanitare, normelor tehnice, metrologice, de protecția muncii, PSI, protecția mediului înconjurător, precum și a actelor normative specifice activității desfășurate;
- l) să-și respecte programul de funcționare, program stabilit de comun acord cu locatorul;
- m) să achite diferențele care vor rezulta ca urmare a modificării prețurilor și tarifelor pentru utilități;
- n) să respecte normele de acces în incinta unităților de învățământ, inclusiv cele privind circulația autovehiculelor;
- o) să realizeze igienizările, reparațiile, îmbunătățirile, modernizările și dotările suplimentare prevăzute în anexele la contract și agreate de către locator;
- p) să ceară aprobarea, în scris, locatorului, pentru instalarea oricărei modalități de reclamă care ar modifica designul spațiului.
- q) Chiriașul se obligă să efectueze lucrări de întreținere și reparații din fonduri proprii; lucrările vor fi recepționate de comisia de recepție din cadrul Primăriei municipiului Roman, pe baza devizelor de lucrări și facturilor prezentate de chiriaș.

Contravaloarea acestor lucrări se va scădea din chiria datorată, dar nu mai mult de 80% din cuantumul acesteia.

Cap. VI. Răspunderea contractuală

Art. 16. Neexecutarea obligațiilor asumate ori executarea necorespunzătoare a acestora atrage rezilierea contractului, partea în culpă datorând celeilalte părți despăgubiri, în vederea reparării prejudiciului cauzat.

Art. 17. Forța majoră, așa cum este ea definită de lege, apără de răspundere partea care o invocă, în condițiile notificării scrise în termen de 5 zile de la apariția cazului de forță majoră și cu obligația de a prezenta actele doveditoare care să o confirme.

Cap. VII. Încetarea contractului

Art. 18. Rezilierea contractului.

Executarea necorespunzătoare sau neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute în prezentul contract dă dreptul locatorului să considere contractul desființat de drept, fără nici un fel de formalitate și fără punerea în întârziere a locatarului.

Art. 19. Expirarea duratei.

Contractul încetează de drept prin expirarea duratei acestuia fără o înștiințare prealabilă.

Art. 20. Desființarea titlului locatorului.

Dacă titlul locatorului este anulat sau acesta este evins printr-o acțiune în revendicare, contractul încetează, fără daune din partea proprietarului.

Cap. VIII. Litigii

Art. 19. Litigiile de orice fel decurgând din neexecutarea prezentului contract de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă.

Art. 20. În caz de neînțelegere, litigiul va fi adus spre soluționare în fața instanțelor judecătorești de drept comun, competente.

Cap. IX. Clauze speciale

Art. 21. Orice modificare a chiriei printr-un act normativ sau hotărâre a Consiliu local, ulterioare încheierii contractului, dă dreptul locatorului să procedeze la recalcularea chiriei.

Art. 22. Se interzice locatarului să desfășoare alte activități decât cele precizate în contract.

Art. 23. Subînchirierea totală a spațiului închiriat sau cesiunea contractului către un terț este interzisă.

Art. 24. Orice modificare în statutul juridic, act de înființare, sediu, etc. în ceea ce privește pe locator vor trebui anunțate, în termen limită de 48 de ore, locatorului.

Art. 25. Se interzice comercializarea băuturilor alcoolice și a tutunului în timpul programului instructiv – educativ, în spațiile de la unitățile de învățământ.

Cap. X. Dispoziții finale

Art. 26. Modificarea prezentului contract se face cu acordul părților prin act adițional.

Art. 27. Anexele la prezentul contract fac parte integrantă din acesta.

Prezentul contract a fost încheiat în 3 (trei) exemplare originale câte unul pentru fiecare parte. (Un exemplar din contract rămâne la centrul de execuție bugetară, unul la Primăria municipiului Roman și unul la locatar).

LOCATOR,

LOCATAR,

**Primar,
Prof. LAURENȚIU DAN LEOREANU**

**Secretar,
Jr. GHEORGHE CARNARIU**

**Contabil șef,
Ec. MIHAI PLAI**

**Serviciul juridic,
Cons. juridic. CAMELIA RUSU**

VIZAT CENTRUL BUGETAR

**Director
Centru de execuție bugetară**

**Contabil șef
(contabil șef centru de execuție bugetară)**

FIȘA DE CALCUL A CHIRIEI PENTRU OBIECTIV

Nr. crt.	Destinația terenului/spațiului	Suprafața (mp)	Tarif EURO mp/lună	Tarif anual LEI,USD / mp	Total chirie EURO /lună	Observații
0	1	2	3	4	5	6
1	Ocupate cu garaje:					
2	Ocupate cu alte construcții (chioșcuri, prestări servicii etc.)					
3	Ocupate cu panouri publicitare					
4	Libere de construcții					
	– curți;					
	– arabil intravilan;					
	– arabil extravilan;					
5	Pășune aparținând Consiliului Local					
6	Curți aferente locuințelor cumpărate în baza legii 112/95					
7	Destinat servituții de trecere					
8	Spațiu în incinta unității de învățământ					
9	Spațiu în incinta unității sanitare					
	TOTAL					

PROCES VERBAL
de predare – primire a terenului/spațiului închiriat

Încheiat astăzi _____ între _____, reprezentată de _____, în calitate de administrator și _____, reprezentată prin _____ în calitate de locatar, s-a procedat la predarea, respectiv primirea terenului/spațiului _____

în suprafață de _____ m.p.

Caracteristici:

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces verbal în 3 (trei) exemplare.

Am predat,

Am primit,