



# MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1

www.primariaroman.ro

Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604

ROMAN VODA MUSAT

## DIRECȚIA ADMINISTRAȚIA PIETELOR, BAZAR, OBOR

Strada Petrodava, nr. 8

Tel. 0233.744.758

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

E-mail: dapbo.roman@gmail.com

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între: **Primăria municipiului Roman - Direcția Administrația Piețelor, Bazar, Obor** reprezentată de Primar - **Laurențiu-Dan LEOREANU**, director D.I.T.L. - ec. **Gabriela PISICĂ**, director D.A.P.B.O. - ec. **Doinița MAFTEI** cu sediul în Roman, Piața Roman Vodă, nr. 1, în calitate de **locator**  
și

\_\_\_\_\_ statutul juridic  
\_\_\_\_\_ cu sediul în \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ înregistrată la Registrul Comerțului de pe  
lângă Tribunalul Neamț cu nr. J\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, și cod unic de înregistrare  
\_\_\_\_\_, reprezentată prin \_\_\_\_\_  
funcția \_\_\_\_\_ în calitate de **locator**, s-a convenit să se  
încheie prezentul contract de închiriere.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art. 1.** Obiectul contractului este închirierea suprafeței locative situată în Roman strada \_\_\_\_\_, conform anexei nr. 1, numită Fișa suprafeței închiriate.

**Art. 2. (1)** Predarea – primirea obiectului închirierii va fi consemnată în anexa nr. 2, numită Proces verbal de predare – primire a suprafeței închiriate, la prezentul contract de închiriere.

**(2)** Procesul verbal de predare – primire se încheie în termen de maxim 7 zile calendaristice de la data înregistrării prezentului contract.

*Serviciul Juridic-Contencios,*

*Locatar,*

### III. DURATA CONTRACTULUI

**Art. 3.** Durata închirierii este de 2 ani , cu începere de la data încheierii procesului verbal de predare – primire a suprafeței închiriate și până la data de \_\_\_\_\_. Prelungirea prin act adițional se va putea face în cazul achitării obligațiilor contractuale.

### IV. PREȚUL

**Art. 4.** Prețul închirierii - chiria - pentru folosirea obiectului închirierii este de \_\_\_\_\_ lei / lunar, fiind prevăzut în anexa nr. 1, Fișa de calcul a chiriei, la prezentul contract de închiriere.

**Art. 5.** Stabilirea prețului închirierii s-a făcut în funcție de:

- a. tarifele lunare pe metru pătrat rezultate la licitația din data de \_\_\_\_\_, conform procesului verbal de adjudecare nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_;
- b. tarifele lunare pe metru pătrat aprobate prin hotărâri ale Consiliului local al municipiului Roman.

**Art. 6.** Plata chiriei se va face lunar, cel mai târziu până la data de 25(05)ale lunii pentru luna respectivă.

**Art. 7.** Plata chiriei se face în numerar, prin achitarea acesteia la casieria Direcției Administrația Piețelor, Bazar, Obor.

**Art. 8. (1)** Neplata chiriei în termen de **15 (cincisprezece)** zile de la data de 25(05) a lunii autorizează locatorul să procedeze la rezilierea contractului și evacuarea din spațiu a locatarului. Până la evacuarea din spațiu se vor calcula majorări de întârziere.

**(2)** Cota majorărilor de întârziere este egală cu cota majorărilor de întârziere stabilite de Guvernul României pentru neplata la termen a obligațiilor bugetare.

### V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

**Art. 9.** În executarea prezentului contract de închiriere locatorul se obligă:

- a. să predea obiectul închirierii în stare normală de folosință și curățenie, încheind procesul verbal de predare – primire;
- 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 controleze modul cum este folosit și întreținut de către locatar obiectul închirierii și să ia toate măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosiri judicioase și potrivit destinației;
- d. să execute toate lucrările de reparare sau înlocuire a elementelor construcții și instalații care nu sunt în sarcina locatarului, precum și lucrările care, deși sunt prevăzute în sarcina locatarului, necesitatea efectuării lor nu se datorează culpei locatarului;
- e. să suporte sarcinile și impozitele aferente bunurilor închiriate.

**Art. 10.** În executarea prezentului contract locatarul se obligă:

- a. să folosească bunurile închiriate potrivit destinației rezultate din prezentul contract;
- b. să plătească chiria la termenul stabilit prin contract;
- c. să plătească taxele comunale și contravaloarea utilităților consumate (apă, canal, salubritate, energie termică și electrică, telefon și altele asemenea);
- d. să asigure paza bunurilor închiriate și să nu tulbure liniștea publică;
- e. la expirarea duratei prezentului contract să restituie bunurile închiriate așa cum le-a primit;
- f. să obțină, pe cheltuiala sa, avizele necesare pentru desfășurarea activității potrivit destinației (Sanitar, Situații de urgență, Protecția Mediului, Securitate și sănătate în muncă, etc); și să respecte toate măsurile impuse de legislațiile din domeniile respective;
- g. să păstreze integritatea tuturor bunurilor închiriate, să le întrețină în mod corespunzător, să nu le strice, deterioreze sau degradeze, deteriorările fiind suportate integral de către chiriaș;
- h. să execute la timp și în bune condiții, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații, prevăzute în anexa nr. 3 la prezentul contract de închiriere;
- i. să asigure permanent curățenia în spațiul închiriat și în zona exterioară aferentă, efectuând dezinsecția, dezinsecția și deratizarea în conformitate cu normele igienico-sanitare;
- j. să nu efectueze, fără acordul locatorului, nici o modificare în structura interioară a suprafeței locative închiriate.
- k. numai lucrările de investiții efectuate de către chiriaș, cu acordul locatorului, se vor putea deduce din cuantumul chiriei datorate, dar numai pe baza de documente contabile justificative și după o prealabilă evaluare a acestora de către o Comisie numită prin Dispoziție a Primarului Municipiului Roman.

## VI. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

**Art. 11.** Pe toată durata contractului, locatarului îi este interzisă subînchirierea, cesiunea sau orice altă formă de înstrăinare către terți a bunurilor închiriate.

## VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

**Art. 12.** Pentru neexecutarea obligațiilor asumate prin prezentul contract ori executarea necorespunzătoare a acestor obligații, partea în culpă datorează celeilalte părți penalitățile prevăzute în contract, precum și despăgubiri, în vederea reparării integrale a prejudiciului cauzat.

**Art. 13.** Nerespectarea clauzelor contractuale atrag rezilierea contractului și evacuarea pe cale administrativă de plin drept fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate.

**Art. 14.** Forța majoră, așa cum este 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 pe bază de certificat eliberat de Camera de comerț și industrie a României.

## **VIII. LITIGII**

**Art. 15.** Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă.

**Art. 16.** În caz de neînțelegere, litigiul va fi dedus spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun.

## **IX. ALTE CLAUCZE**

**Art. 17.** Chiria va fi recalculată în raport cu evoluția cursului de schimb leu/EURO.

**Art. 18.** Contractul se desființează deplin drept și fără somație în cazul neexecutării obligațiilor prevăzute la art. 6, 10 și 11.

## **X. DISPOZIȚII FINALE**

**Art. 19.** Modificarea prezentului contract se face cu acordul părților prin acte adiționale.

**Art. 20.** Prezentul contract de închiriere se încheie în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractuală.

**Art. 21.** Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezentul contract.

**Art. 22.** Prezentul contract constituie titlu executoriu fără vreo altă formalitate.

**LOCATOR,**  
**Primar,**  
**Laurențiu Dan LEOREANU**

**LOCATAR,**

**Director D.I.T.L.,**  
**ec. Gabriela PISICĂ**

**Director D.A.P.B.O.,**  
**ec. Doinița MAFTEI**

**Șef birou contabilitate,**  
**ec. Ana Maria CRISTIAN**

**Serviciu juridic-contencios,**

## FIȘA DE CALCUL A CHIRIEI / FIȘA SUPRAFETEI ÎNCHIRIATE

În municipiul Roman, strada \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, corpul \_\_\_\_\_,  
scara \_\_\_\_\_, etaj \_\_\_\_\_, apartament \_\_\_\_\_

Nr. crt.	<u>Denumirea suprafeței locative închiriate</u> Chiria stabilită	Suprafața (mp)	Tarif lunar pe m.p.	Total chirie	Obs.
	<b>I.</b> Alimentație publică (numai spațiul de servire)				
	<b>II.</b> Magazin/chioșc de mărfuri alimentare, industriale sau mixte (numai spațiul de servire)				
	<b>a.</b> Alimentare				
	<b>b.</b> Industriale				
	<b>c.</b> Mixte				
	<b>III.</b> Spații pentru producție sau prestări servicii				
	<b>IV.</b> Alte spații				
	<b>a.</b> Depozite				
	<b>b.</b> Magazii				
	<b>c.</b> Beciuri				
	<b>d.</b> Birouri				
	<b>e.</b> Grupuri sociale				
	<b>f.</b> Orice alte spații				
	<b>V.</b> Teren (curți, construcții)				
<b>TOTAL</b>					

**PROCES VERBAL**  
**de predare – primire a suprafeței închiriate**

Încheiat astăzi \_\_\_\_\_ între Primăria municipiului Roman –  
Direcția Administrația Piețelor, Bazar, Obor, reprezentată de director D.A.P.B.O. ec.  
Doinița MAFTEI, în calitate de locatar și \_\_\_\_\_, reprezentată  
prin \_\_\_\_\_ în calitate de locatar, în conformitate cu  
contractul de închiriere nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, s-a procedat la  
predarea, respectiv primirea, spațiului

\_\_\_\_\_ în suprafață de \_\_\_\_\_ m.p.

Caracteristici:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces verbal în 2 (două) exemplare.

**LOCATOR,**

**LOCATAR,**

## OBLIGAȚIILE

ce revin locatarului cu privire la întreținerea și repararea suprafeței închiriate

### LA PARTEA DE CONSTRUCȚII

- spoieli, zugrăveli și vopsitorii interioare și exterioare, inclusiv reparații și completări de tencuieli; curățirea fațadelor, repararea învelitorilor, precum și vopsirea lor parțială sau totală; repararea jgheaburilor, burlanelor, paziilor, sorturilor, glafurilor, copertinelor;
- repararea, înlocuirea și vopsirea tâmplăriei interioare și exterioare, inclusiv a feroneriei, pervazurilor, tocurilor și căptușelilor; reparații și înlocuiri de pardoseli și placaje de orice natură ca: faianță, mozaic, marmură, lemn, mase plastice etc.;
- reparații la trepte, contratrepte, podeste, balustrade și mina curentă;
- înlocuirea geamurilor sparte sau lipsă, inclusiv chituirea lor; chituirea și montarea de baghete de lemn sau metalice la geamuri;
- curățirea coșurilor, curățirea, repararea și refacerea sobelor de orice fel; repararea și înlocuirea garniturilor metalice și ușilor de curățire a cenușii la sobe;
- refacerea pavajelor deteriorate ca urmare a circulației vehiculelor sau specificului activității locatarului; întreținerea și repavarea împrejurimilor; transformările sau amenajările interioare și exterioare care sunt impuse de considerente estetice, sanitare, paza contra incendiilor sau funcționale specifice activității locatarului, inclusiv lucrările aferente;
- repararea gurilor metalice și a vitrinelor, inclusiv lucrările aferente de zidărie tencuiată;
- repararea și înlocuirea rulourilor, chingilor, obloanelor, jaluzelelor și gardinierelor.

### LA INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE CENTRALĂ

- înlocuirea parțială a radiatoarelor, repararea conductelor de legătură a radiatoarelor fără coloanele de alimentare; înlocuirea garniturilor uzate ale robinetelor și ventilelor; revopsirea elementelor de radiator și a conductelor aparente; întărirea brățărilor și consolelor existente pentru conducte și radiatoare; curățirea grătarelor la cazane; curățirea injectoarelor și arzătoarelor; ungerea părților mobile la motoare și mecanisme;
- rebobinarea motoarelor electrice de acționare a pompelor de circulație aferente încălzirii sau preparării apei calde; repararea și înlocuirea parțială a elementelor sparte, inclusiv operațiile aferente la cazanele de încălzire centrală: sudarea serpentinelor, curățirea de rugină și revopsirea interioară și exterioară a elementelor componente, revizuirea și repararea armăturilor, a izolațiilor termice etc. la boilere și schimbătoare de căldură.

### **LA INSTALAȚIILE SANITARE**

- repararea și înlocuirea robinetelor și a bateriilor amestecătoare de apă la chiuvete, băi etc.; repararea și înlocuirea sifoanelor aparente de scurgere de la obiectele sanitare; înlocuirea garniturilor de la capacele pieselor de curățire; desfundarea sifoanelor de scurgere și a rețelei de canalizare până la căminul de racord de la ieșirea din clădire (exclusiv aceasta);
- repararea sau înlocuirea parțială a conductelor de alimentare și a tuburilor de scurgere; înlocuirea obiectelor sanitare sparte sau deteriorate, inclusiv vopsirea lor; repararea sau înlocuirea armăturilor de orice fel și a pieselor de legătură, revopsirea conductelor aparente
- consolidarea și înlocuirea portprosopului, portsăpunului, porthârtiei, etajerei și a oglinzii;
- repararea și înlocuirea rezervorului de apă de la closet, inclusiv a părților sale componente; repararea și centrarea pompelor, hidrofoarelor, ungerea motorului etc.; revizuirea și curățirea recipientului de hidrofor, inclusiv repararea armăturilor, a sticlei de nivel, a supapei de siguranță, precum și repararea elementelor de automatizare aparținând instalației ce servește hidroforul; vidanajarea haznalelor de tip uscat.

### **LA INSTALAȚIILE ELECTRICE**

- repararea și revizuirea instalației electrice; repararea și înlocuirea dozelor, întrerupătoarelor, fasungurilor, comutatoarelor, prizelor, siguranțelor fuzibile sau automate, înlocuirea becurilor și a globurilor; repararea tablourilor electrice.

### **ALTE OBLIGAȚII ÎN SARCINA LOCATARULUI**

- repararea sau înlocuirea instalațiilor speciale: frigorifice, ornamentale, ventilație, de încălzire a apei;
- repararea mobilierului primit în administrare
- curățirea, de frunze, noroi și alte sedimente, a jgheburilor și a burlanelor, teraselor, curților etc.;
- curățirea și desfundarea canalelor pentru evacuarea gunoaielor; procurarea, repararea și revopsirea recipientilor de gunoi; întreținere și repararea platformelor de gunoi.