

CONTRACT -CADRU PRIVIND INCHIRIEREA
pentru suprafețe locative cu altă destinație decât cea de locuință

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

MUNICIPIUL ROMAN, cu sediul în Piața Roman Vodă nr.1,
Municipiul Roman, județul Neamț, reprezentată prin primar Laurențiu Dan
Leoreanu, în calitate de proprietar(locator)

și

.....cu sediul în
.....str.....nr.....înmatriculată la Registrul
Comerțului sub nr....., CUI....., titular.....reprezentata de
catre -----, cu domiciliul în-----, str.-----, nr. ----, bl. ----, ap. ----,al
contului nr.....deschis la.....reprezentat prin.....în calitate de
chiriaș(locatar),

În baza prevederilor art.1777-1835 din NCCiv și a HCL nr....., au
procedat la încheierea prezen

Au procedat la încheierea prezentului contract cu respectarea
următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului constă în închirierea suprafeței locative,
prevăzute în anexa la prezentul contract de închiriere – *Fișa de
calcul a chiriei*.

Art. 2. Predarea–primirea obiectului închirierii va fi consemnată în
anexa la prezentul contract de închiriere – *Procesul verbal de
predare-primire* a suprafeței închiriate.

Art.3. În acest spațiu urmează a se desfășura activitatea
de....., neputând fi schimbată pe întreaga derulare a
contractului. Imobilul este destinat exclusiv uzului titularului de contract.
Introducerea unei terțe persoane în spațiul închiriat , sub formă de asociere,
colaborare , etc., se consideră subînchiriere atragând după sine rezilierea de
drept a contractului fără notificare sau somație și fără îndeplinirea
altor proceduri prelabile -precum și evacuarea necondiționată din spațiu
a chiriașului cu plata de daune interese.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.4.(1) Durata închirierii este de-----, cu începere de la data de
-----și până la data de -----.

(2) La sfârșitul perioadei de închiriere , părțile pot stabili, de comun acord, prelungirea contractului, în acest sens chiriașul își va exprima în mod expres voința cu minim 30 zile înainte de expirarea contractului.

(3)Refuzul proprietarului de a prelungi perioada de închiriere a imobilului nu dă naștere în favoarea chiriașului a dreptului de a solicita despăgubiri indiferent de natura acestora.

IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art. 5. Chiria pentru folosirea spațiului este de.....lei/mp / lună, cfr. HCL nr.....și/sau a procesului verbal de adjudecare a licitației nr.....din data de.....

Art.6. Chiria se modifică conform prevederilor HCL și va face obiectul unui act adițional semnat și ștampilat de părți.

Art.7.Plata chiriei se va face anticipat, chiria pentru luna următoare trebuind să fie platită până la.....ale lunii în curs, cu luarea în considerare a cursului de schimb leu – euro din acea zi, comunicat oficial de la B. N. R.

Art. 8. Plata chiriei se face direct la casieria D.I.T.L. a Primăriei, sau, după caz la casieria D.A.P.B.O, sau prin virament in contul nr....., deschis la Trezoreria Municipiului Roman.

Art. 9.(1)Neplata chiriei la termenul contractual autorizează pe proprietar (locator) să calculeze și să perceapă penalitati de întârziere, determinate în funcție de numărul de zile de întârziere și valoarea chiriei neplătite.

2)Cota penalitatilor de intarziere este egala cu cota majorarilor de intarziere stabilite de Guvern pentru neplata in termen a creantelor bugetare.

3)In termen de.....zile de la data semnarii contractului de inchiriere chiriasul /locatarul este obligat sa depuna , după caz, cu titlu de garantie , o suma de.....lei, in scopul de a proteja locatarul fata de riscul unui eventual comportament necorespunzator al locatarului pe intreaga durata de derulare a contractului de inchiriere. Anterior emiterii unei pretentii asupra garantiei de buna executie , locatarul are obligatia de a notifica pretentia locatarului, precizand obligatiile care nu au fost respectate. Garantia de buna executie se restituie locatarului in termen de maxim 14 zile de la incetarea contractului de inchiriere, dupa depunerea unei cereri scrise in acest sens , la sediul locatarului.

Art.10(1)La scadență, locatarul este de drept în întârziere în condițiile prevederilor Codului de procedură fiscală, de la această dată curgând și majorări de întârziere în conformitate cu prevederile legale.

(2)Urmărirea, colectarea și executarea creanțelor se face în baza Codului fiscal.

(3) Pentru nerespectarea termenelor privind obligațiile de plată, chiriașul datorează majorări și penalități de întârziere conform legii.

Art.11. Chiriașul rămâne răspunzător de plata chiriei și în situația în care abandonează bunul închiriat fără consimțământul locatarului.

V. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI(LOCATARULUI)

Art.12Chiriașul (locatarul) se obligă :

a) să folosească bunul închiriat conform destinației prevăzute în contract; în cazul încălcării acestei obligații locatorul va putea cere readucerea spațiului în starea inițială sau rezilierea contractului cu daune interese;

b) să execute la timp și în bune condiții, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații curente, inclusiv pentru degradările produse din culpa sa;

c) să păstreze integritatea bunului închiriat, să-l întrețină în mod corespunzător, să nu-l modifice fără consimțământul prealabil al proprietarului, să nu-l strice, deterioreze sau degradeze.

Consimțământul proprietarului pentru orice modificare constructivă interioară sau exterioară pe care dorește să o efectueze locatarul, va avea forma unui acord scris și va fi condiționat de obligația de a înainta spre studiu un deviz estimativ. Executarea acestora se va face exclusiv în condiții impuse de legislația privind executarea lucrărilor de construcții, pe cheltuiala proprie și fără nici o pretenție, în conformitate cu legislația aplicabilă.

d) să plătească chiria și cotele din cheltuielile comune: apa, canalizare, iluminat, încălzit, telefon, servicii administrative, etc. precum și alte cheltuieli care rezultă din folosința părților și instalațiilor comune ale clădirii.

e) să asigure paza și securitatea bunului închiriat.

h) la expirarea termenului contractului, locatarul se obligă să pună spațiul închiriat la dispoziția locatorului în maxim 5 zile de la data încetării.

i) să permită locatorului executarea într-o perioadă stabilită de comun acord a lucrărilor ce cad sarcina sa, în cazul unor defecțiuni sau avarii care pot produce deteriorarea restului proprietății. În acest sens locatarul va notifica proprietarul cu privire la lucrările ce se impun a fi executate.

j) să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței, în bune condiții, a celorlalți proprietari vecini.

k) să respecte documentațiile urbanistice specifice zonei în care este amplasat imobilul.

l) să obțină, pe cheltuiala sa, avizele necesare pentru desfășurarea activității potrivit destinației (sanitar, PSI, Situații de urgență, Protecția Mediului, Securitatea și Sănătatea în Muncă, etc.) și să respecte toate măsurile impuse de legislația din domeniile respective;

m) să plătească impozitele și alte sarcini de natură fiscală percepute pentru bunul închiriat conform Legii privind codul fiscal.

n) să informeze imediat pe locator asupra oricărui accident și stricăciuni care s-au produs în spațiul închiriat;

o) să respecte normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor, inclusiv prin instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în spațiul închiriat;

p) să nu efectueze, fără acordul proprietarului, nici o modificare în structura interioară a suprafeței locative închiriate;

r)Sunt strict interzise subinchirierea , cedarea sau cesiunea contractului in totalitate sau în parte a spațiului închiriat altor persoane.

Art. 13. Chiriașul va putea monta firme sau reclame în condițiile legii și numai cu acordul expres al proprietarului , în locurile acceptate de acesta.

Art. 14.Chiriașul are dreptul să mobilizeze spațiul închiriat și să instaleze echipamente , fără să degradeze bunul. La încetarea contractului de închiriere , chiriașul trebuie să îndepărteze cu atenție tot mobilierul și echipamentul și să readucă bunul în aceeași stare ca la data la care a fost închiriat, exceptând uzura normală.

Art.15. Obligațiile locatarului în ceea ce privește măsurile PSI sunt:

În conformitate cu reglementările legale privind apărarea împotriva incendiilor, chiriașii au obligația de a respecta regulile de prevenire a incendiilor.

VI.OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI(LOCATORULUI)

Art.16. Proprietarul (locatorul) se obligă:

a) să predea spațiul descris la art.1, la data de....., când se va încheia procesul verbal de predare-primire , anexă la prezentul contract.

b)să asigure folosința spațiului pe toată durata contractului, să garanteze chiriașul contra pierderii totale sau parțiale și contra tulburării folosinței bunului închiriat.

c)să efectueze reparațiile(care nu cad in sarcina locatarului) pentru a menține bunul în starea de întrebuințare în care a fost închiriat .

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 17. Pentru nerespectarea totală sau parțială sau pentru executarea defectuoasă a vreuneia din clauzele contractuale , partea vinovată se obligă să plătească despăgubiri.

Art.18. Forța majoră 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 baza certificatului eliberat de Camera de Comerț și Industrie a României.

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 instanțelor judecătorești de drept comun, competente.

VIII. ÎNCETAREA LOCAȚIUNII

Art.21. Încetarea locațiunii prin expirarea duratei:

La expirarea duratei prevăzută la art.4(1) al prezentului contract, locatarul are obligația de a preda bunul ce a făcut obiectul locațiunii ,

precum și investițiile efectuate pe perioada de derulare a contractului gratuit și liber de sarcini, pe bază de proces verbal de predare-primire.

Art.22. Încetarea contractului prin reziliere, în următoarele situații:

(1) Neîndeplinirea, în parte sau în totalitate, a condițiilor stabilite prin prezentul contract, poate îndreptăți proprietarul să solicite, unilateral, încetarea contractului de închiriere cu obligația de a-i notifica chiriașului intenția sa, cu 15 de zile înainte de data rezilierii;

(2) Contractul de închiriere poate fi reziliat și din inițiativa chiriașului, cu acordul proprietarului, în cazul în care cauze obiective justificate fac imposibilă îndeplinirea obligațiilor asumate prin contract și dacă solicitarea de reziliere a fost adusă la cunoștința proprietarului în scris, cu 60 zile înainte de data în care se propune predarea spațiului și până la data predării cu proces-verbal, chiriașul achitând proprietarului toate sumele datorate;

3) Ca drept al locatorului în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către locatar a obligațiilor esențiale (platile către locator prevăzute în prezentul contract, afectarea structurii de rezistență, schimbarea destinației bunului închiriat, clauza de subînchiriere), în acest caz locatorul poate înceta furnizarea utilitatilor necesare spațiului închiriat, iar contractul de închiriere este desființat de drept, necondiționat și de îndată fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără o altă formalitate prealabilă.

4) Ca drept al locatorului în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către locatar a obligațiilor contractuale.

5) Pierirea sau avarierea spațiului închiriat de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației.

6) În caz de forță majoră așa cum este definită de legea română.

7) Locatarul se obligă ca la încetarea prezentului contract, fie ca urmare a expirării termenului de închiriere, fie ca urmare a oricăruia dintre cazurile prevăzute la art.22 să elibereze și să predea locatorului spațiul închiriat în termen de 48 de ore de la data încetării prezentului contract.

8) În cazul în care nu respectă termenul de predare, locatarul este de acord ca locatorul să procedeze singur la inventarierea bunurilor existente în spațiul închiriat și să le depoziteze pe cheltuiala locatarului în condițiile prevăzute de legea română. Bunurile se vor elibera locatarului după plata sumelor datorate, locatorul beneficiind de dreptul de retenție prevăzut de legea română.

IX. CLAUZE SPECIALE

Art.23. Locatarul trebuie să anunțe în termen de cel mult 5 zile, orice modificare în statutul sau juridic, act de înființare, sediu, etc..

Art. 24 Drepturile și obligațiile reciproce ale părților, fixate prin prezentul contract, vor fi completate și modificate de actele normative ce vor apărea ulterior semnării prezentului contract.

Art.25. Locațiunea poate înceta și prin acordul părților sau prin desființarea titlului locatorului/locatarului în baza unor acte normative sau a hotărârii organelor judecătorești.

X. DISPOZITII FINALE

Art.26 Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

Art.27.Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art.28. Prevederile prezentului contract-cadru constituie condiții minime obligatorii care trebuie respectate la încheierea contractelor, acestea putând fi completate în funcție de situația de fapt.

Prezentul contract de inchiriere si anexele la acesta a fost încheiat în 2 exemplare originale în limba română, din care 1 pentru locatar și 1 pentru locatar și a fost înregistrat la locatar sub nr.

**PROPRIETAR (LOCATOR),
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
ROMAN**

CHIRIAȘ (LOCATAR),