

CONTRACT CADRU ÎNCHIRIERE CONSTRUCȚII

Încheiat în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului local al municipiului Roman nr. ____, a licitației publice organizată în data de _____ și a Raportului procedurii nr. _____.

CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

1.1 Colectarea și prelucrarea datelor personale se va face în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.

1.2 În procesul de prelucrarea a datelor cu caracter personal, se vor aplica prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor și ale legislației naționale).

1.3 Scopul prelucrării: Datele cu caracter personal ale contractantului, comunicate în cadrul prezentului contract, vor fi prelucrate în scopul executării prezentului contract.

1.4 Categoriile de date: Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării prezentului contract sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cod bancar).

1.5 Datele personale, comunicate de contractant în cadrul prezentului contract, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu obligațiile legale care îi revin acestuia.

1.6 În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale ale contractantului în alte scopuri decât cele prevăzute la pct. 2.3, acesta va fi informat și i se va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Anexa nr. 3 la Regulament închirieri

1.7 Contractantul are dreptul la informare și acces la datele cu caracter personal, dreptul la rectificare, actualizare, portabilitate, ștergere, la restricționare și opoziție în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

1.8 Datele personale ale contractantului vor fi păstrate de autoritatea publică pe întreaga perioadă de executare a contractului și ulterior încetării acestuia, în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor.

I. PARTILE CONTRACTANTE

Art. 1 Consiliul Local al Municipiului Roman pentru Municipiul Roman, cu sediul administrativ în Piața Roman-Vodă nr. 1, reprezentat prin primar, Lucian-Ovidiu Micu, identificat prin CUI 2613583, în calitate de locator și

_____ cu domiciliul/sediul în municipiul _____, str. _____ ap. _____, posesor al C.I. seria _____ nr. _____ /înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul _____ sub nr. _____, având cod unic de înregistrare _____ și cont bancar RO _____ deschis la _____ reprezentată prin _____, în calitate de locatar.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2. (1) Contractul are drept obiect închirierea unui imobil, având o suprafață utilă de ___ mp și o suprafață de teren aferent imobilului de _____ mp., situat în _____ și o valoare de inventar de _____.

(2) Imobilul ce face obiectul prezentului contract de închiriere este înscris în C.F. nr. _____, având nr cadastral _____ și se află în domeniul public/privat al municipiului Roman și în administrarea Consiliului Local Roman.

Art. 3 Spațiul va fi folosit de către locatar în mod exclusiv în vederea desfășurării următoarelor activități: (ex. comerț, producție, prestări servicii, alte fapte de comerț, cu caracter politic, activități sindicale, cu caracter umanitar, socio- profesionale sau alte activitati, etc).

III. DURATA CONTRACTULUI

Art 4. - Prezentul contract se încheie pe o perioadă de _____ ani. Contractul intră în vigoare începând cu data semnării acestuia și este valabil până la data de _____, putând fi prelungit numai prin acordul scris al ambelor părți contractante și cu condiția ca locatarul să nu înregistreze restanțe la plata chiriei.

IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art 5.1 Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

1. să constituie garanția pentru neplata chiriei echivalentă cu chiria datorată pe o perioadă de 2 (două) luni. Câștigătorul licitației, va putea opta pentru returnarea garanției de participare sau transformare a acesteia în garanție pentru neplata chiriei, caz în care va proceda la întregirea acesteia la nivelul sumei licitate.
2. după semnarea contractului de închiriere, în maximum 30 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, să preia bunul, în starea tehnică în care acesta se găsește, de la locator;
3. Să obțină, pe cheltuiala sa, toate avizele necesare utilizării bunului conform destinației obiectului închirierii și să încheie (dacă este cazul) contracte de prestări servicii, în calitate de beneficiar, cu prestatorii de utilități (energie electrică, energie termică, apă caldă, apă rece, salubritate, etc.), potrivit legii și să își îndeplinescă obligațiile contractuale față de aceștia. În situația în care contractul încetează, obligațiile curente și restante ale chiriașului față de prestatorii de utilități rămân în sarcina acestuia pentru perioada în care a utilizat spațiul închiriat

În cazuri speciale (spațiul închiriat nu este contorizat separat și plata utilităților se va face în sistem pașal) chiriașul va încheia convenții pentru plata contravalorilor consumurilor de utilități în calitate de beneficiar, cu locatorul. În această situație va depune și o garanție pentru neplata utilităților, echivalentă cu contravaloarea utilităților datorate pe 2 (două) luni.

4. să folosească bunul cu buna credință, ca un bun gospodar, conform destinațiilor și profilelor de activitate existente la data încheierii contractului, ori, după caz, solicitate de acesta în scris și acceptate de locator;
5. să achite locatorului chiria în cuantumurile, prin modalitățile și la termenul stabilit prin prezentul contract;
6. neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către chiriaș, dau dreptul locatorului, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Locatarul este obligat să reîntrească garanția.
7. să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în

Anexa nr. 3 la Regulament închirieri

- starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului și pentru folosința în scopul pentru care a fost închiriat;
8. să solicite locatorului, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
 9. să asigure bunul închiriat potrivit legii;
 10. să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele și actele juridice săvârșite;
 11. să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.
 12. să nu schimbe destinația imobilului, fără acordul prealabil al locatorului;
 13. să nu aducă modificări de construcție la imobilul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de rezistență, etc.), să nu modifice cursul rețelelor de utilități, fără acordul prealabil al locatorului;
 14. să permită accesul locatorului în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc;
 15. să permită accesul locatorului în spațiul închiriat, pentru a se controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina locatarului;
 16. să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară;
 17. să aducă la cunoștința locatorului orice defecțiune tehnică ori altă situație care să constituie pericol de incendiu.
 18. responsabilitățile de mediu, revin în exclusivitate chiriașului, acesta având obligația de a obține pe cheltuiala sa toate avizele impuse de legislația de mediu în vigoare;
 19. să asigure, pe cheltuiala proprie, securitatea spațiilor primite în folosință. Locatorul nu răspunde pentru tulburările de fapt provenite de la terți;
 20. să răspundă de toate pagubele pricinuite imobilului de: incendiu, inundație, furt, distrugere dacă nu va dovedi că acestea au fost cauzate de un caz fortuit sau de forță majoră;
 21. să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
 22. locatarul declară că este de acord că, la momentul încetării contractului și predării spațiului către locator, toate îmbunătățirile și amenajările efectuate la spațiu ce nu au fost ridicate de către locatar în condițiile

Anexa nr. 3 la Regulament închirieri

reglementate în prezentul contract, să devină proprietatea exclusivă a locatorului, fără nici o pretenție din partea chiriașului.

Art.5.2 Locatorul are următoarele drepturi și obligații:

1. după semnarea contractului, în maxim 30 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, să predea chiriașului, bunul în stare tehnică în care acesta se găsește;
2. să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract de închiriere;
3. să beneficieze de garanția pentru neplata chiriei și garanția de neplata utilităților, dacă este cazul sau în caz contrar să restituie garanțiile la încetarea contractului;
4. să confere locatarului dreptul de folosință asupra bunului, conform destinației sale și să suporte cheltuielile reparațiilor care conform legii revin proprietarului, necesare menținerii bunului în bune condiții;
5. să asigure locatarul împotriva oricăror evicțiuni ce s-ar putea produce din partea terților, privind proprietatea bunului;
6. să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
7. să solicite chiriașului efectuarea lucrărilor de reparații care cad în sarcina acestuia, generate de normala exploatare a bunului
8. să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.
9. să preia bunul, de la fostul chiriaș la încetarea contractului, în baza unui proces-verbal de predare- primire în starea inițială, cu excepția uzurii normale.

Art.5.3 La obligațiile prevăzute art.5.1 și art.5.2 se adaugă orice alte obligații prevăzute de lege cu aplicabilitate în domeniul spațiilor cu altă destinație.

V. CHIRIA

Art. 6. (1) Chiria pentru folosirea spațiului este de _____ lei/mp / lună, conform HCL nr.....și/sau a procesului verbal de adjudecare a licitației nr.....din data de.....

(2) Chiria se indexează, de drept, anual, cu indicele de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor conform indicelui

Anexa nr. 3 la Regulament închirieri

prețului de consum aferent anului anterior stabilit Institutul Național de Statistică;

(3) Chiria se facturează până cel târziu în data de 10 a fiecărei luni pentru luna pe care urmează să se efectueze plata.

(4) Chiria se achită până cel târziu în data de 25 a fiecărei luni, dată la care factura devine scadentă;

(5) În caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale.

(6) În caz de neprimire a facturii, locatarul îl va sesiza de urgență pe locator. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaș de plata chiriei.

(7) Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul schimbării suprafeței închiriate, atrag după sine și modificarea cuantumului chiriei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către locator;

(8) Plata chiriei se efectuează prin virament bancar în contul locatorului _____ deschis la _____ sau în numerar la casieria locatorului;

VI. LUCRĂRI (dacă este cazul)

Art.7.1 În termen de _____ de la intrarea în vigoare a prezentului contract, LOCATARUL va executa, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații necesare în vederea desfășurării activității conform destinației spațiului închiriat, respectiv lucrările impuse prin caietul de sarcini (dacă este cazul):

Art.7.2 Lucrările vor fi executate în strictă concordanță cu prevederile legii, inclusiv cu Hotărârile Consiliului Local Roman și vor fi avizate și confirmate, în scris de către locator.

Art.7.3 Lucrările interioare pentru îmbunătățirea condițiilor de muncă, ridicarea gradului de confort sau nivelul calității serviciilor (placare de gresie, faianță, marmură, tapete, lambriuri, tavane fel se, zugrăveli, vopsitorii, modernizarea iluminatului, modernizarea grupurilor sociale, microclimat) se efectuează pe cheltuiala chiriașului, fără nici o pretenție de la locator.

Art.7.4 Lucrările de întreținere și reparații se efectuează de către chiriaș, pe cheltuiala sa, ori de câte ori este necesar.

Art.7.5 Lucrările care, potrivit legii, pot fi executate numai cu acordul proprietarului, vor fi executate numai după prealabila obținere a acordului comunicat în scris, respectiv, numai în condițiile prevăzute de acesta.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.8.1 Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, partea în culpă datorează celeilalte părți, după caz, majorări de întârziere și/sau daune interese;

Art.8.2 Majorările de întârziere se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite a chiriei, precum și pentru neexecutarea la termenele scadente, în cuantumurile prevăzute, sau conform normelor de calitate minime prevăzute de lege, a lucrărilor prevăzute la art. 7.1.

(2) Majorările de întârziere se datorează, în cuantumul legal prevăzut pentru creanțe fiscale, începând din prima zi ulterioară scadenței până la data plății inclusiv. Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept, fără prealabilă notificare.

Art.8.3 Daunele - interese reprezintă paguba efectivă și câștigul nerealizat.

Constituie paguba efectivă contravaloarea distrugerilor pricinuite bunului, actualizată cu rata inflației precum și contravaloarea chiriei neachitate la termen, actualizată cu rata inflației.

Constituie câștig nerealizat echivalentul chiriei trimestriale, precum și echivalentul dobânzii bancare medii practicate de B.N.R., aplicată la echivalentul chiriei.

În urma rezilierii contractului din culpa exclusivă a locatarului, acesta va datora locatorului pentru perioada dintre data încetării de drept a contractului de închiriere și până la părăsirea efectivă a spațiului, daune interese.

VIII MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.9.1 Orice modificare a clauzelor contractuale, se va face prin încheierea unor acte adiționale.

Art.9.2 Încetarea prezentului contract poate avea loc în următoarele cazuri:

- a) la împlinirea termenului pentru care a fost încheiat
- b) prin acordul partilor contractante, cu notificarea prealabilă cu cel puțin 30 de zile înainte de către oricare dintre părți
- c) pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor stabilite în sarcina locatarului, astfel cum sunt prevăzute în prezentul contract, de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței. Se consideră că locatarul este pus în întârziere prin simplul fapt al neexecutării obligațiilor contractuale.
- d) prin denunțarea contractului de către locatar înainte de expirarea termenului de închiriere. În această situație locatarul datorează despăgubiri ce se calculează ca fiind echivalentul a 3 chirii.

Anexa nr. 3 la Regulament închirieri

e) prin denunțarea unilaterală a contractului de către locator, în cel mult 30 de zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public. În acest caz, locatorul nu datorează despăgubiri locatarului.

f) prin notificarea rezilierii contractului de către locator în următoarele situații:

– în cazul neachitării timp de cel mult 2 luni consecutive a chiriei, indexată cu rata inflației.

– în cazul nerespectării destinației spațiului prin schimbarea acesteia fără acordul locatorului.

– dacă locatarul nu exploatează sau exploatează spațiul altfel decât stipulează prevederile contractului sau cele ale normelor legale în vigoare.

– în cazul în care locatarul pricinuieste însemnate stricăciuni spațiului obiectului prezentului contract, sau dacă subînchiriază prezentul bunul ce face obiectul prezentului contract fără a avea acordul expres al locatorului.

Rezilierea contractului poate interveni oricând pe parcursul derulării contractului în cazul în care locatarul nu își execută obligațiile născute din contract.

Art 9.3 Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract

Art.9.4 Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către locator, cu prealabila notificare a locatorului, făcută cu cel puțin 30 de zile înainte de data la care se dorește încetarea contractului, în situația în care chiriașul renunță la contract. În cazul nerespectării termenului prevăzut pentru notificarea locatorului, locatarul este obligat la plata în favoarea locatorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinței spațiului pentru o perioadă de 30 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

Art.9.5 Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către locator, cu prealabila notificare a chiriașului, în situația în care interesele publice sau cerințele urbanistice impun eliberarea spațiului.

Art.9.6 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în situația în care locatorul urmează să desfășoare activități de conservare, restaurare și repunere în valoare a imobilului în care este situat spațiul închiriat.

IX REGLEMENTAREA LITIGIILOR

Art. 10 Orice litigiu, neînțelegere sau pretenție având legătură cu prezentul contract de închiriere, sau încălcarea, încetarea sau invalidarea acestuia va fi solutionată pe cale amiabilă. În caz contrar, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

X. PREDAREA - PRIMIREA BUNULUI

Art.11.1 Predarea-primirea bunului se efectuează de locator după semnarea contractului de către ambele părți în maxim 30 zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, iar de către locatar, în ultimele 5 zile înainte de încetarea contractului.

Art.11.2 Predarea-primirea bunului se consemnează în proces-verbal de predare-primire.

Art.11.3 Locatorul va putea proceda la încheierea procesului verbal de predare-primire în lipsa locatarului, în situația în care acesta nu se prezintă la data și ora stabilită pentru derularea procedurii de predare primire, locatarul pierzând dreptul de a ridica eventuale obiecții cu privire la cele consemnate în cuprinsul procesului verbal ori starea spațiului de la momentul predării.

Art.11.4 Starea spațiului de la momentul predării-primirii se va putea dovedi numai prin procesul verbal de predare primire încheiat precum și planșele fotografice realizate la momentul predării, dacă acestea există, părțile convenind că nici o altă probă suplimentară nu va putea fi admisă pentru a demonstra starea spațiului.

Art.11.5 Bunurile locatarului, amenajările, îmbunătățirile și siglele amplasate de către locatar ce sunt situate în incinta/exteriorul spațiului, vor fi ridicate de către chiriaș la momentul încheierii procesului verbal de predare primire la finalizarea contractului ori în termenul convenit de către părți în cuprinsul acestui proces verbal, fără a produce degradări spațiului locatorului. În situația în care ridicarea acestora nu este posibilă datorită riscului de degradare a spațiului ca urmare a operațiunii de ridicare, ori în cazurile în care acestea au fost încorporate în imobil, bunurile, lucrările de îmbunătățire sau amenajare, siglele devin proprietatea locatorului, locatarul neavând dreptul de a solicita plata vreunei despăgubiri din partea acestuia.

Art. 11.6 Bunurile și lucrările de îmbunătățire și amenajare ce nu au fost ridicate de către locatar la momentul predării primirii imobilului către locator, ori în termenul convenit de către părți prin procesul verbal de predare primire sau cel târziu până la finalizarea lucrărilor de remediere a deficiențelor de către locatar,

devin de drept proprietatea locatorului, locatarul pierzând dreptul de a solicita restituirea acestora ori plata vreunei sume cu titlu de despăgubire pentru acestea

XI. CLAUZE SPECIALE

Art. 12 Părțile au obligația de a nu întreprinde nimic de natură a afecta buna desfășurare a activității care face obiectul prezentului contract de închiriere.

Art. 13 Prevederile prezentului contract nu pot fi interpretate ca dând naștere unui tip de persoană juridică, iar terții au acțiune în justiție numai împotriva părții cu care a contractat, cealaltă parte neputând fi trasă la răspundere.

Art.14 Forța majoră exonerează părțile de răspundere pentru neîndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin potrivit prezentului contract de închiriere.

Nu constituie cauze de forță majoră și nu pot fi invocate de părți pentru a se apăra de neexecutarea obligațiilor:

- blocajul financiar existent în economia națională
- dificultățile de lichiditate
- creșterile intempestive ale prețurilor
- incapacitatea de plată a unei bănci, sau alte asemenea cauze care, deși provin de la un tert, sunt și rămân previzibile

Art. 15 Constituie caz de forță majoră orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și intervenit după intrarea în vigoare a prezentului contract de închiriere care împiedică părțile să-și îndeplinească obligațiile parțial sau total.

Art.16 Partea aflată în caz de forța majoră va notifica celeilalte părți, atât apariția cât și încetarea evenimentului în termen de 5 zile. Lipsa notificării evenimentului în termenul prevăzut mai sus, duce la decaderea părții aflate în caz de forță majoră din dreptul de a fi exonerată de răspundere.

Art. 17 În situația denunțării contractului de către locatar înainte de expirarea termenului de închiriere acesta datorează despăgubiri echivalente a 3 chirii.

VIII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 18 Modificarea, adaptarea și completarea prezentului contract se va face numai cu acordul scris al ambelor părți, prin acte adiționale.

Art. 19 Prevederile caietului de sarcini sunt obligatorii pentru părțile contractante.

Anexa nr. 3 la Regulament închirieri

Art. 20 Prezentul contract reprezintă titlu executoriu în cazul nerespectării de către locatar a prevederilor contractuale și poate fi executat conform legislației în vigoare, de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

Art. 21 Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile legale în vigoare.

Art.22 Prezentul contract s-a încheiat în 2 exemplare, în limba română, câte unul pentru fiecare parte, toate cu valoare de original și având aceeași forță probantă.

LOCATOR

Primar,
Lucian-Ovidiu Micu

LOCATAR

Secretar General,
Jr. Gheorghe Carnariu

Director D.I.T.L.
Monica Ticovschi

Director D.J.A.P.
C.j. Camelia Rusu