

CONTRACT DE INCHIRIERE

NR. /

I. PARTILE CONTRACTANTE

S.C. ITALCOLOR IMPEX S.R.L., cu sediul in com. Buteni, nr. 433, jud. Arad, CUI RO 4432796, inregistrata la ORC de pe langa Tribunalul Arad, sub nr. J 02/1900/2007, cont bancar RO78BRDE020SV42907400200, reprezentata legal prin dl. Biagio Cimaglia, parte denumita in contract **LOCATOR (PROPRIETAR)**,

Si

ORASUL AZUGA prin **PRIMARIA ORASULUI AZUGA**, cu sediul in orasul Azuga, str. Independentei, nr. 10A, jud. Prahova, reprezentata prin Purcaru Gheorghe Adrian – primar si Cirstea Ileana Minodora – sef Serviciul economic, cont. nr. RO21TREZ52921300205XXXXX, deschis la Trezoreria Orasului Busteni, parte denumita in contract **LOCATAR (CHIRIAS)**,

au convenit sa incheie prezentul contract de inchiriere, cu respectarea urmatoarelor clauze :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. (1) LOCATORUL, in calitate de proprietar, inchiriaza, iar **LOCATARUL**, in calitate de chirias, ia ca chirie imobilul **CONSTRUCTIE** situat in orasul Azuga, str. Independentei, nr. 10A, compus din subsol, parter, etaj 1, etaj 2 si mansarda, conform planului de situatie anexat.

(2) Inchirierea s-a perfectat in scopul folosirii spatiului pentru desfasurarea activitatii chiriului.

Art.2. Spatiul descris la art.1 (1) s-a predat in stare de folosinta optima, cu instalatiile si inventarul prevazute in procesul verbal de predare-primire incheiat intre proprietar si chirias, care face parte integranta din prezentul contract.

Art.3. Predarea-primirea spatiului inchiriat va fi consemnata intr-un proces verbal ce va constitui anexa la prezentul contract.

Art.4. Termenul de inchiriere este de **24 (douazecisipatru) luni**, cu incepere de la data de _____, pana la data de _____. La expirarea acestui termen, se poate incheia un nou contract, cu acordul partilor, prin negociere.

Art.5. In cursul perioadei contractuale, chiriasul poate sa achizitioneze spatiul inchiriat, in baza un ei negocieri cu proprietarul.

III. PRETUL SI MODALITATEA DE PLATA

Art.6. Chiria aferenta spatiului inchiriat este de **2.500 EURO (douamiiicincisute.EURO)/luna, (fara T.V.A.)**, facturare fara T.V.A., calculata in lei la

cursul comunicat de catre BNR valabil la data facturarii, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Art.7. (1) Plata utilitatilor (energie electrica, gaze naturale, apa etc) se va face de catre LOCATAR, acesta intocmind direct contracte cu furnizorii de utilitati.

Art.8. Plata chiriei se va face pana la sfarsitul lunii pentru luna in curs, prin conturile :

- contul proprietarului **nr. ROTREZ0285069XXX002031**, deschis la Trezoreria Sebis.
- Contul chiriei **nr. RO15TREZ24A510103203004X**, deschis la Trezoreria Busteni.

Art.9. (1) Neplata la termen a chiriei, atrage o penalizare de 0,01 % asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de intarziere, incepand cu prima zi care urmeaza aceleia in care suma a devenit exigibila.

(2) Penalitatile de intarziere la plata chiriei lunare se stabilesc la cursul de referinta leu/EURO, al BNR valabil achitarii efective a penalitatilor.

(3) Intarzierea la plata chiriei sau utilitatilor, pe o perioada de 3 (trei) luni, precum si nerespectarea de catre chirias a oricarei obligatii contractuale, conduce la rezilierea contractului si la evacuarea chiriei.

IV. OBLIGATIILE PARTILOR

Art.10. Proprietarul are urmatoarele obligatii :

- a) sa predea chiriasului spatial in stare normala de folosinta;
- b) sa efectueze receptia lucrarilor de modernizare realizate de catre chirias;

Art.11. Chiriasul are urmatoarele obligatii :

a) toate cheltuielile ce revin atat in sarcina chiriasului, cat si a proprietarului, cu privire la intretinerea, functionarea si autorizarea imobilului, instalatiilor, obtinerea de autorizatii, avize, certificate, etc, vor fi achitate de catre chirias. Acesta se obliga sa pastreze in conditii optime starea imobilului, a instalatiilor sanitare, termice, electrice, centralelor termice, etc si sa remedieze pe cheltuiala sa, orice defectiune ori alta situatie ce constituie nefunctionalitate, pericol, deranj sau expirare de valabilitate;

b) sa foloseasca bunul inchiriat numai conform destinatiei acestuia;

c) sa nu execute modificari sau transformari ale structurii de rezistenta a constructiei si sa nu depaseasca in exploatare portanta maxima a planseelor, pardoselilor, platformelor;

d) sa raspunda de indeplinirea normelor legale de desfasurare a activitatii privitoare la imobil, instalatii, igiena, protectia muncii, mediu, conditii sanitar-veterinare, I.S.U. etc., sa intocmeasca si sa obtina toate autorizatiile, avizele, verificarile, certificatele sau orice alt document necesar si sa doteze spatial cu echipamentul tehnic de specialitate specific, pe cheltuiala sa;

e) conform art. 9 din Legea nr. 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor, chiriasul are obligatia sa cunoasca si sa respecte masurile si normele de aparare impotriva incendiilor, sa doteze spatial ce face obiectul contractului cu mijloace tehnice de aparare impotriva incendiilor si sa obtina toate autorizatiile si avizele necesare, pe cheltuiala sa;

f) la sfarsitul contractului, sa restituie bunul inchiriat curat, finisat si zugravit, cu toate instalatiile sanitare, termice, electrice, tamplarie, prize, sigurante, centrale termice, etc., in stare optime de utilizare si functionare, neputand solicita de la proprietar contravaloarea imbunatatirilor spatiului inchiriat;

g) sa plateasca chiria in conditiile si la termenul prevazut in contract;

h) Locatarul poate face compartimentarea si/sau modificari , reparatii,

modernizari ale spatiului, numai cu acordul scris al LOCATORULUI;

- i) sa incheie contracte directe cu furnizorii de utilitati.

V. ALTE OBLIGATII

Art.12. Proprietarul suporta impozitul anual, aferent imobilului inchiriat.

Art.13. Contravaloarea utilitatilor consumate este in sarcina chirasului. Orice cheltuiala cu privire la derularea acestui contract va fi achitata de catre chiras.

Art.14. Lucrarile de modernizare, realizate pe cheltuiala chirasului, revin proprietarului cu acordul chirasului, la data incetarii efective a contractului, chirasul neputand pretinde proprietarului contravaloarea acestora.

VI. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art.15. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a clauzelor contractuale, partile datoreaza despagubiri.

Art.16. Forta majora apara partile de raspundere in ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin.

Art.17. Atat aparitia cat si incetarea cazurilor de forta majora se comunica de partea constatatoare celeilalte parti, in termen de 5 zile prin telefon, e-mail, urmata de o scrisoare recomandata cu mentiunea constatarii evenimentelor de acest gen de catre organele competente. Partile raman responsabile de indeplinirea obligatiilor pana la data producerii evenimentului ce constituie forta majora.

VII. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Art.18. Litigiile de orice fel decurgand din executarea prezentului contract se solutioneaza de catre parti pe cale amiabila.

Art.19. In caz contrar, acestea vor fi solutionate de catre instanta de judecata competenta de la sediul proprietarului.

VIII. CLAUZE SPECIALE

Art.20. Pentru evenimentele produse din culpa locatarului, se vor executa, pe cheltuiala acestuia, lucrarile de reparatii, remedieri ale daunelor sau prejudiciilor constructive-functionale (exemplu : incendii, explozii, inundatii, distrugeri de structura ale elementelor constructive-functionale si nefunctionale) cu obtinerea acordurilor si avizelor legale pentru executarea si receptionarea acestor tipuri de lucrari.

Art.21. Pe durata contractului de inchiriere, chirasul poate asigura constructia pentru valoarea sa de inlocuire corespunzator stadiului fizic in care se afla si chirasul va raspunde fata de proprietar si fata de terti pentru pagubele produse acestora prin actiunea sa sau a prepusilor sai pe toata durata derularii contractului.

Art.22. Chirasul poate subinchiria total sau partial bunul imobil inchiriat. De asemenea, acesta poate cesiona contractul de inchiriere unui tert sau se poate asocia in participatiune cu un tert, numai cu acordul in prealabil al proprietarului.

IX. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.23. (1) Nerespectarea obligatiilor chirasului prevazute in prezentul contract, conduce la reziliere in baza unei notificari prealabile. Rezilierea opereaza in termen de 30 zile de la primirea notificarii de reziliere.

(2) Chirasul se obliga sa elibereze integral spatiul ce face obiectul prezentului contract in maxim 30 de zile de la expirarea termenului prevazut la alin. (1).

Art.24. Contractul de inchiriere poate fi reziliat inainte de termenul pentru care s-a incheiat, astfel :

a) la cererea chirasului, cu conditia notificarii prealabile cu cel putin 60 de zile inainte de data la care va avea loc rezilierea.

b) la cererea proprietarului, cu conditia notificarii prealabile cu cel putin 60 de zile inainte de data la care va avea loc rezilierea

c) la cererea proprietarului, atunci cand chirasul nu a achitat chiria pe cel mult 2 luni, a provocat stricaciuni insemnate spatiului, nu a respectat clauzele contractuale.

d) prin acordul partilor, in baza unui act aditional.

Art.25. Contractul inceteaza la :

a) expirarea duratei contractului, daca partile contractante nu convin la prelungirea acestuia;

b) prin avariarea sau pierirea spatiului inchiriat de asa maniera incat acesta nu mai poate fi intrebuintat;

c) la disparitia uneia dintr-a partile contractante (prin faliment, dizolvare sau lichidare) sau la suspendarea activitatii chirasului;

d) daca proprietarul vinde spatiul inchiriat in conditiile prezentului contract.

Art.26. Contractul inceteaza de drept, prin simpla notificare si fara hotarare judecatoreasca in urmatoarele cazuri :

a) executarea de modificari ale structurii de rezistenta a bunului imobil inchiriat;

b) exploatarea in regim de suprasarcina a elementelor de rezistenta a constructiei.

Art.27. Procedura de reziliere se declanseaza in conditiile prevazute in prezentul contract sau la data comunicarii notei de constatare a abaterilor, intocmita de catre proprietar.

X. CLAUZE FINALE

Art.28. In cazul in care chirasul doreste sa amenajeze spatiul inchiriat, va putea face acest lucru numai in conformitate cu normele in vigoare vizand securitatea si utilizarea constructiilor si cu acordul proprietarului, dupa incetarea contractului amenajarile/lucrarile realizate pot ramane in proprietatea locatorului, acesta neavand obligatia sa I le plateasca chirasului.

Art.29. Prezentul contract a fost incheiat in numar de 2 (doua) exemplare, cu aceeasi valoare juridica, cate unul pentru fiecare parte.

Preşedinte de şedinţă
Barbu Ciprian George

Contrasemnează Secretar general
Lazar Alina Georgiana