

CONTRACT CADRU

Încheiat între:

Primăria Comunei Chiajna, cu sediul în județul Ilfov, localitate Chiajna, sat Dudu, Str. Speranței, nr. 1 bis, Cod poștal: 077040, Telefon: 021-4361122 / Fax: 021-4361144, web: <https://www.primariachiajna.ro>, mail : registratura@primariachiajna.ro, reprezentată prin dl. Mircea MINEA – primar, în calitate de proprietar, pe de o parte,

și

PJ/PF _____ cu sediul social / domiciliul în _____, având nr. de înregistrare la Oficiul Registrului Servicii medicaleului _____, Cod Fiscal _____, reprezentată de dna/dl _____, administrator care se identifică prin CI seria _____, nr. _____, CNP _____, tel. _____, în calitate de chiriaș, pe de o alta parte, a intervenit următorul contract în temeiul: _____.

În baza acordului ambelor părți s-a încheiat prezentul contract de închiriere cu respectarea dispozițiilor art.1777-1835 din Noul Cod Civil.

Art 1. Obiectul contractului de închiriere este imobilul situat în Str. 1 Decembrie 1918, nr. 211, Sat Dudu, Comuna Chiajna, jud. Ilfov, cu teren în suprafață de 1257 mp și construcția cu regimul de înălțime S+P+1+M, având o suprafață construită la sol de 400,68 mp. și o suprafață utilă de 1385,43 mp, identificat cu CAD 357-C1, conform Extras CF 56374/Chiajna, cu destinație Policlinica medicala;

atribuit conform Dispoziției Primarului nr. _____ / _____ și a Procesului Verbal de desfășurare și adjudecare a licitației publice nr. _____ / _____, având destinația SERVICII MEDICALE.

Art 2. Durata închirierii este de 10 ani, începând cu data de _____.

Art 3. Chiria lunară adjudecata este delei, iar plata chiriei adjudecate se face lunar, până la finele lunii în curs, în baza facturi emise de Primăria Comunei Chiajna.

Conform art. 344, alin.7, din Codul Administrativ, în situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți.

Art 4. Pentru întârzierea la plată, chiriașul va plăti majorari conform Legii nr. 207 / 2015 privind Codul de Procedură Fiscală art.183, în cazul obligațiilor fiscale datorate bugetelor locale, se percep majorări de întârziere. Conform alin. (2), nivelul majorărilor de întârziere este de 1% din cuantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de luna începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență până la stingerea sumei datorate, inclusiv.

Art 5. Drepturile și obligațiile ce decurg din prezentul contract pot fi transferate către terți cu acordul proprietarului.

Art 6. Proprietarul se obligă:

- a) să predea imobilul împreună cu terenul aferent liber de orice sarcini;
- b) să garanteze chiriașului folosința netulburată pe toată durata contractului.

Art 7. Drepturi și obligații ale Chiriașului:

- a) să respecte obiectul și profilul de activitate pentru care s-a închiriat imobilul;
- b) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- c) să plătească chiria, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- d) Chiriașul are dreptul să sub-închirieze doar pentru activități medicale specifice unei Policlinici, cu minimul de condiții cuprinse prin prezentele documente ale licitației, astfel încât să fie în măsură să onoreze pe deplin; Preemțiune la sub-închiriere au cabinetele medicale/medicii care activează la data inițierii acestei proceduri, fiecare exclusiv pentru spațiul pe care deja îl ocupă, la care se adaugă spațiile comune și cotele indivize în raport cu suprafața deja ocupată;
- e) să plătească taxă pe imobil împreună cu terenul aferent conform art.463, alin(2) și (3) din Legea nr.227/2015, privind Codul Fiscal;

f) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini. După adjudecare, chiriașul va depune în contul de garanții, diferența de garanție de bună execuție până la concurența sumei adjudicate a chiriei lunare, corespunzătoare contravalorii a două chirii lunare;

g) să mențină bunul închiriat în stare corespunzătoare de folosință; Chiriașul este unic responsabil cu aducerea și păstrarea spațiului la standardele/condițiile impuse de legislația în vigoare pentru activitățile medicale desfășurate și pentru spațiile comune/cote indivize;

h) să restituie bunul la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere;

j) să permită accesul necondiționat, pe toată durata închirierii, în cazul existenței rețelelor tehnico-edilitare, în vederea executării lucrărilor de reparații, intervenții sau exploatare;

k) să păstreze curățenia în jurul imobilului împreună cu terenul aferent închiriat;

l) să suporte noile tarife în cazul apariției unor reglementări privind modificarea chiriei.

Conform art. 344, alin.7 din Codul Administrativ, în situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți.

Art 8. La data expirării contractului de închiriere, chiriașul are obligația eliberării amplasamentului.

Art 9. Contractul de închiriere poate fi reziliat unilateral, anticipat și necondiționat de către proprietar în următoarele situații:

a) interesele publice o cer;

b) schimbarea destinației imobilului, inclusiv înstrăinarea, subînchirierea, asocierea cu persoane fizice sau juridice fără acordul proprietarului ;

c) neplata chiriei la termenul menționat;

d) nerespectarea unui punct din prevederile art.7, din prezentul contract;

Art 10. a) Rezilierea va opera de drept, fără somație, punere în întârziere și fără îndeplinirea oricărei alte formalități de la data comunicării acestei măsuri, iar chiriașul va preda imobilul împreună cu terenul aferent liber de orice sarcini.

b) În cazul rezilierii, dacă debitul nu va fi recuperat pe cale amiabilă, acesta va fi recuperat pe cale judecatorească.

Art 11. La data expirării contractului, proprietarul își rezervă dreptul de a nu mai prelungi valabilitatea acestuia. Tacita relocațiune nu operează în cazul prezentului contract.

Art 12. Forta majoră:

12.1 Prin forta majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile;

12.2 Forța majoră este constatată de o autoritate competentă;

12.3 Situația de forță majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează;

12.4 La dispariția cazului de forță majoră, condițiile prezentului contract reintră în vigoare.

Art 13. Prevederile prezentului contract sunt imperative și nu pot fi interpretate de chiriaș, conform art.1270 din Noul Cod Civil.

Art. 14. Fac parte integrantă din prezentul contract, următoarele anexe:

- H.C.L. nr. ____/____ a Consiliului Local al Comunei Chiajna;

- Dispoziția Primarului nr ____/____;

- Comunicarea deciziei privind adjudecarea licitației publice, nr. ____/____.

Art 15. Alte clauze

a) după adjudecare, chiriașul va depune în contul de garanții, diferența de garanție până la concurența sumei adjudicate a chiriei lunare, corespunzătoare contravalorii a două chirii lunare.

b) neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere (chiriaș) dau dreptul proprietarului la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.