

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
privind spațiul de 20 mp, din CF 404933, situat pe strada Victoria în parcare din fața spațiului comercial
aparținând S.C. CONSUMCOOP TIMISOARA S.R.L. localitatea Ghiroda , Comuna Ghiroda, județul Timiș
Nr. /.....2021

În temeiul Legii 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, ale OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, ale Hotărârii Consiliului Local Ghiroda nr. din data de precum și ale Raportului procedurii de licitație nr. /.....2022, s-a încheiat prezentul contract de închiriere, între:

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

COMUNA GHIRODA, cu sediul în Ghiroda, str. Victoria, nr. 46 telefon/fax 0256/205201, 0256/287.406 numar de inmatriculare - cod fiscal 5517220 reprezentata prin primar STANUSOIU IONUT in calitate de locator, și

..... cu sediul în, str., nr. ..., ap. ..., localitatea, judetul înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr., având CUI, reprezentată prin în calitate de Administrator. a intervenit următorul contract de închiriere.

II. DEFINITII

Art. 1. In prezentul contract urmatoorii termeni vor fi interpretati astfel:

- a. **contract** – reprezinta prezentul contract si toate Anexele sale;
- b. **locator si locatar** – partile contractante, asa cum sunt acestea numite in prezentul contract;
- c. **pretul contractului** – pretul platibil locatorului de catre locatar, in baza contractului, pentru indeplinirea integrala si corespunzatoare a tuturor obligatiilor asumate prin contract;
- d. **obiectul contractului** – bunul identificat in contract, precum si spatiile exterioare care prin natura lor sunt catalogate ca spatii in folosinta comuna, in aceasta categorie sunt incluse fara a se limita la acestea: spatiile de parcare, strazi, trotuare, alei pietonale, zone de deservire, sisteme de drenare si tevi, sisteme de incalzire si alimentare cu apa, spatii verzi, statii si instalatii electrice;
- e. **data primirii** – data la care documentul a fost transmis pe e-mailul comunicat oficial catre cealalta parte contractanta, data la care documentul a fost luat sub semnatura de catre cealalta parte, data inserata in tichetul postei de confirmare primire/pe plic ca fiind data ajungerii scrisorii recomandate la sediul oficial/adresa comunicata oficial de catre destinatar, in acest sens;
- f. **bunul inchiriat** – obiectul contractului;
- g. **forta majora** – un eveniment mai presus de controlul partilor, care un se datoreaza greselii sau vinei acestora, care un putea fi prevazut la momentul incheierii contractului si care face imposibila executarea si, respectiv, indeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: razboaie, revolutii, incendii, inundatii sau orice alte catastrofe naturale, restrictii aparute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustiva ci enuntiativa. Un este considerat forta majora un eveniment asemenea celor de mai sus care, fara a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligatiilor uneia dintre parti;
- h. **zi** - zi calendaristica; **an** – 365 de zile;

III. INTERPRETARE

Art. 2. (1) In prezentul contract, cu exceptia unei prevederi contrare cuvintele la forma singular vor include forma de plural si vice versa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul de "zi" sau "zile" sau orice referire la zile reprezinta zile calendaristice daca nu se specifica in mod diferit.

(3) Contractul va fi interpretat potrivit legislatiei romane.

IV. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 3. Obiectul contractului constă în închirierea unui spatiu de 20 mp situat pe strada Victoria în parcare din fața spațiului comercial aparținând S.C. CONSUMCOOP TIMISOARA S.R.L. localitatea Ghiroda, comuna Ghiroda, jud. Timiș în vederea amplasării unei rulote comerciale mobile, suprafață ce va fi menționată în procesul verbal de predare primire ce va constitui parte integrantă din acest contract.

Art. 4. Predarea de către Locator și preluarea de către Locatar a bunului închiriat se va efectua pe bază de proces-verbal de predare-primire, semnat de către reprezentanții părților contractante, care va deveni parte integrantă a prezentului contract. Procesul verbal menționat va prevedea starea în care se predă și se preia bunul închiriat.

Art. 5. (1) Lucrările necesare amenajării și întreținerii bunului închiriat se vor realiza de către locatar.

(2) Orice investiție majoră care s-ar realiza în imobilul închiriat se va opera cu acordul locatorului și exclusiv pe cheltuiala locatarului.

V. DURATA CONTRACTULUI

Art. 6 (1) Durata inchirierii bunului este pe o perioada de 1 (un) an de la data de până la data de

(2) Contractul de închiriere poate fi prelungit prin acordul părților, manifestat prin act adițional și încheiat de comun acord între părți, înainte de expirarea termenului contractului. În situația în care manifestarea de voință comună a ambelor părți nu s-a produs, contractul de închiriere încetează de drept, locatarul fiind obligat a elibera spațiul fără vreo altă notificare sau formalitate, nefiind necesară intervenția vreunei instanțe judecătorești, prezenta clauză constituind pact comisoriu de gradul IV.

VI. PREȚUL

Art. 7. (1) Chiria anuală pentru folosirea suprafeței închiriate este cea stabilită prin ședința de licitație publică din data de respectiv **lei/lună** conform Procesului verbal nr. /.....2022. Chiria lunară va fi indexată anual cu rata inflației pe durata derulării contractului fără a fi necesar acordul explicit al părților contractante. Modificarea cuantumului chiriei va opera de la data când i s-a adus la cunoștință publică despre acest fapt.

(2) Chiria anuală pentru spațiul închiriat este de **lei/lună** și se plătește lunar până la expirarea lunii pentru care se face plata, la Casieria Primăriei Comunei Ghiroda.

(3) Chiria va fi indexată anual cu rata inflației stabilită la 31 decembrie a anului anterior.

VII. PLATA CHIRIEI

Art.8. Plata chiriei se face lunar, cel mai târziu până la expirarea lunii pentru care se face plata.

Art. 9. Nerespectarea termenului de plată, respectiv ultima zi a lunii pentru care se face plata se penalizează cu 0,5 % pe zi întârziere din suma datorată. După perioada de 30 de zile contractul este reziliat de drept. În termen de 7 zile chiriașul se obligă să pună la dispoziția locatorului spațiul în cauză.

Art. 10. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către locatar dă dreptul locatorului la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Locatarul este obligat să reîntregească garanția.

VIII. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.11. a) Să predea suprafața locativă închiriată pe bază de proces-verbal de predare-primire

b) Să controleze modul cum este folosită și întreținută de către chiriaș suprafața locativă închiriată și să se ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri, a folosirii judicioase și potrivit destinației.

IX. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art.12. a) Să plătească chiria și utilitățile la termenul și în condițiile stipulate prin contractul de închiriere.

b) Pe toata durata închirierii, Locatarul va suporta toate cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului prin încheierea în nume propriu de contracte cu furnizorii de utilități.

c) Să elibereze spațiul la data împlinirii termenului prevăzut în contractul de închiriere, sau a încetării acestuia în orice alt mod.

d) Să comunice cu cel puțin 30 zile înainte de eliberare, intenția de a renunța la folosința spațiului închiriat sau a unei părți din acesta.

e) la încetarea contractului să predea spațiul închiriat în întregime în stare bună, inclusiv cu îmbunătățirile aduse prin lucrările de separare și modernizare executate pe perioada derulării contractului, liber de orice sarcini.

f) să nu tulbure liniștea publică;

g) să asigure permanent curățenia în spațiul închiriat și în zona exterioară aferentă, efectuând dezinfecția, dezinsecția și deratizarea în conformitate cu normele igienico-sanitare;

h) să asigure evacuarea și transportul reziduurilor rezultate de prestarea activității, fiind obligat să prezinte în prima lună de derulare a contractului, contracte încheiate cu o societatea autorizată având genul de activitate – colectarea deșeurilor.

i) să desfășoare activitatea propusă în baza autorizației sanitare și a avizului PSI, autorizații obținute prin diligențe proprii;

j) să asigure respectarea normelor igienico – sanitare, normelor tehnico-metrologice, de protecție a muncii, PSI, protecția mediului și a actelor normative specifice activității desfășurate;

k) să respecte programul de funcționare.

l) să nu subînchirieze spațiul închiriat ori să nu permită ori să agreeze desfășurarea altor activități decât cele specifice obiectului de activitate sanitar – veterinară ale chiriașului, de către terțe persoane ori în legătură cu locatarul.

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.13. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare, părțile contractante datorează despăgubiri, conform legilor în vigoare.

Chiriașul răspunde de stricăciunile și distrugerile de orice natură, provocate imobilului din culpa sa.

Art.14. Forța majoră, legal invocată și dovedită, apără de răspundere părțile, cu obligația înștiințării în termen de 3 zile de la producerea evenimentului.

Cazul de forță majoră se va comunica celeilalte părți de către partea interesată, prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentului de acest gen de către organele competente.

XI NOTIFICARI

Art.15. (1) Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris, cu confirmare de primire la adresa din preambulul contractului sau prin ridicarea documentului pe bază de semnătură de primire a împuternicitului părții.

(2) Notificarea transmisă cu confirmare de primire va fi considerată recepționată, pe data înserată în tichetul poștei de confirmare primire/pe plic, ca fiind data ajungerii scrisorii recomandate la sediul oficial/adresa comunicată oficial de către destinatar, în acest sens.

(3) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii de către fiecare parte.

(4) Comunicările între părți se pot face prin e-mail, fax, poștă însoțite de dovada transmiterii/primirii.

XII. CLAUZE SPECIALE

- Art. 16.** 1) La expirarea contractului de închiriere acesta poate fi prelungit numai cu acordul scris al părților.
- 2) Contractul de închiriere poate fi reziliat din inițiativa locatorului în următoarele situații:
- a. neacceptarea clauzei privind actualizarea anuală a chiriei;
 - b. în cazul schimbării destinației spațiului închiriat, fără acordul scris al locatorului;
 - c. în cazul subînchirierii sau folosirii spațiului prin asociere fără acordul scris al locatorului;
 - d. tacita relocațiune nu este permisă.
 - e. prin voința unilaterală a locatorului, manifestată în scris și care va fi comunicată locatarului. În acest caz rezilierea va opera de îndată ce voința locatorului a fost comunicată.
 - f. denunțare unilaterală, printr-o simplă notificare scrisă, fără nici o altă notificare scrisă, fără nici o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în situația nedepunerii în termen, prin constituirea diferenței dintre garanția de participare la licitație și contravaloarea chiriei pe două luni, rezultată în urma adjudecării licitației, a garanției de bună execuție a contractului, prin una din variantele inserate în caietul de sarcini;
- 3) Contractul de închiriere se reziliază de drept fără punerea în întârziere a chiriei.
- a. În momentul încetării activității pentru care chiriașul a fost autorizat, indiferent de motivul acestei încetări;
 - b. Pentru neplata chiriei pe durata de 30 de zile;
 - c. Pentru neplata utilităților aferente spațiului închiriat pe durata de 60 de zile;
- 4) Odată cu schimbarea titularului dreptului de proprietate asupra imobilului în care se află spațiul locațiunea încetează de drept.
- 5) În cazul rezilierii sau încetării contractului de închiriere, chiriașul nu va putea emite pretenții privind restituirea sumelor investite pe perioada contractului pentru diferite lucrări de întreținere și amenajări ale spațiului închiriat, acestea rămânând încorporate și în proprietatea locatorului.
- Art. 17.** În cazul rezilierii contractului de închiriere, locatarul care nu predă spațiul va plăti o despăgubire cu titlu de daune interese în cuantum de 10 lei/fiecare zi de folosință, până la data predării efective. Se consideră folosință a spațiului și zilele când locatarul nu utilizează spațiul, însă nu s-a prezentat pentru predarea efectivă a acestuia.
- Art. 18.** În situația în care Primăria Ghiroda hotărăște efectuarea de lucrări de reparații, amenajări sau consolidări la imobilul în care se găsește spațiul, chiriașul va executa pe cheltuiala exclusivă a acestuia lucrările de consolidare.
- Dacă execuția lucrărilor de consolidare necesită încetarea activității chiriașului, acesta va evacua spațiul pe perioada executării lucrărilor și va fi scutit de plata chiriei prevăzute în prezentul contract pentru perioada respectivă.
- Art. 19.** Părțile contractante vor păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor pe care le vor deține ca urmare a îndeplinirii obligațiilor rezultate din prezentul contract. Datele, informațiile și documentele la care se face referire în paragraful precedent vor fi prezentate organelor de control autorizate, la cererea acestora, sau în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- Art. 20.** Părțile sunt de acord ca, în cazul neplății chiriei datorate, a nerespectării obligațiilor contractuale precum și la încetarea contractului prin ajungere la termen sau reziliere, contractul să constituie titlu executoriu în vederea executării silită și a eliberării bunului imobil menționat la art. 3.
- Art. 21.** Clauzele prezentului contract se modifică și se completează cu prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare și a legislației în vigoare, în măsura în care acestea sunt compatibile.

X. LITIGII

- Art. 22.** Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de închiriere sunt de competența instanței judecătorești de drept comun. Dreptul aplicabil părților contractante este dreptul român.
- Prezentul contract se încheie azi în 4 exemplare, din care unul pentru locatar.

LOCATOR

Prin reprezentant legal,
PRIMAR – dl. Ionuț Stănușoiu

LOCATAR

Contabil,
Dna Florica Bejenariu

Viza C.F.P.
Dna Ivona Zsigalov

Consilier juridic
Dl. Lazea Adrian

Intocmit
Cj. Gavrilciuc Cristina-Gabriela