

ANEXA NR. 8

la H.C.L. al comunei Plopana nr.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE nr.

încheiat azi _____, la sediul Primăriei Plopana județul Bacău din strada Mihail Sturdza nr. 72, județul Bacău

Având în vedere hotărârea de adjudecare nr. ____ / _____

CAPITOLUL I - PĂRȚILE CONTRACTULUI

UAT Comuna Plopana cu sediul în Plopana județul Bacău, telefon 0234220011, fax 023422051 Cod de Înregistrare Fiscală RO 4591520, având cont nr.....deschis la Trezoreria BACĂU, reprezentată legal prin PRIMAR VASILE TATARU, denumită în continuare LOCATOR

Și

_____cu sediul social situat în _____, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. _____, Cod Unic de Înregistrare _____, cont _____ deschis la _____, telefon nr. _____, reprezentată legal prin _____, legitimat cu _____ seria _____, număr _____, eliberat de _____ la data de _____, având CNP _____, denumită în continuare LOCATAR. Au convenit încheierea prezentului contract de închiriere cu respectarea clauzelor înscrise în cuprinsul său, după cum urmează:

CAPITOLUL II - OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului este folosința imobilului -spațiu în suprafața de 22,79 mp., situat în PLOPANA identificat conform schiță anexă, cu destinația de birou SEDIUL CIRCUMSCRIPTIEI SANITAR VETERINARA

Art. 2. LOCATORUL declară că imobilul ce face obiectul prezentului contract, se află în administrarea sa conform inventarului domeniului public al comunei.

Art. 3. Imobilul – spațiu ce face obiectul prezentului contract, va fi folosit de către LOCATAR, exclusiv pentru desfășurarea activităților declarate.

Art. 4. Imobilul închiriat este dat în folosință chiriașului pentru a servi drept spațiu de birou pentru desfășurarea activității în condițiile art. 1, LOCATORUL declarând că este de acord cu aceasta folosință. Schimbarea profilului activităților atrage după sine rezilierea prezentului contract de plin drept fără somație, punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată sau alte formalități.

Art. 5. Predarea – primirea obiectului închirierii este consemnată în procesul verbal care se va întocmi și semna după încheierea prezentului contract.

Art. 6. În cazul în care, din orice motive, nu s-a procedat la semnarea procesului verbal prevăzut mai sus, se va considera că LOCATARUL a primit imobilul închiriat cu toate dotările și accesoriile lui în perfectă stare, fără nici o lipsă și se obligă a-l preda la fel, la expirarea termenului închirierii.

CAPITOLUL III - DURATA CONTRACTULUI

Art. 7. Durata contractului de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data semnării și înregistrării contractului la Primaria Comunei Plopana, respectiv de la data de _____, până la data de _____.

Art. 8. Contractul poate fi prelungit numai cu acordul ambelor părți, prin act adițional încheiat cu cel puțin 90 de zile înainte de expirarea termenului prevăzut în contract, în condițiile în care toate obligațiile contractuale au fost respectate de părți, pentru o perioadă care nu poate depăși termenul inițial prevăzut la Art. 7.

CAPITOLUL IV - PREȚUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 9. Chiria lunară pentru folosirea imobilului închiriat, ce face obiectul prezentului contract este de _____ lei/mp/luna x _____ mp, stabilită cu ocazia licitației din data de _____, respectiv _____ lei/lună pentru suprafața închiriată de 22,79 mp.

Art. 10. Valoarea chiriei/mp menționată la art.9, se va indexa anual cu rata inflației. $V_c = V_{ci} \times IB$, unde V_c - valoarea chiriei, V_{ci} -valoarea chiriei initiale, IB – inflatia de bază; $IB = IIB \times 100 - 100$, unde: IB – inflația de bază; IIB – indicele inflației de bază;

CAPITOLUL V - MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 11

(1) Plata chiriei se va efectua lunar, în avans, pentru luna în curs.

(2) Chiria se va achita până la data de 10 inclusiv a lunii, dată la care această sumă trebuie să fie intrată în contul UAT Comuna Plopana

(3) Emiterea facturii se va face în prima zi lucratoare a lunii pentru luna în curs.

(4) În cazul în care contractul intră în vigoare după data de 15 a lunii, achitarea chiriei pentru perioada până la data de 30 a lunii va fi evidențiată în factura din luna următoare și achitată în condițiile lunii următoare.

(5) Întreruperea activității sau efectuarea de reparații pe perioade mai scurte de 15 zile nu îndreptătesc LOCATARUL la sistarea plății chiriei sau diminuarea acesteia.

Art. 12.

(1) În cazul în care reparațiile ce cad în sarcina LOCATORULUI determină întreruperea activității pe o perioadă mai mare de 15 zile, LOCATARUL este îndreptățit la reducerea chiriei proporțional cu perioada întreruperii activității.

(2) În situația prevăzută mai sus, urmează a se încheia un proces-verbal semnat de reprezentanții legali ai părților contractante în care va fi consemnată perioada pentru care nu se achită chiria și motivele care au condus la aceasta. În baza procesului-verbal anterior menționat, se va încheia un act adițional.

(3) Neutilizarea imobilului pe parcursul derulării contractului, din motive care nu pot fi imputate LOCATORULUI, nu îl exonerează pe LOCATAR de la plata chiriei datorate.

Art. 13.

(1) Neplata chiriei până la termenul scadent atrage după sine plata unor penalități de 1% pe zi, până la achitare, chiar dacă quantumul acestora depășește quantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

(2) Orice debit se va considera stins în momentul în care se creditează contul LOCATORULUI cu suma datorată.

Art. 14.

(1) Plata utilităților (energie electrică, deșeuri menajere, apă și canalizare, pază, și altele asemenea, precum și alte taxe locale datorate potrivit legii și actelor administrative aplicabile) aferente spațiului închiriat, cade în sarcina LOCATARULUI.

(2) Plata utilităților se achita separat de chirie.

(3) Contravaloarea consumului de utilități va fi achitată de către LOCATAR până la data de 15 inclusiv a lunii în care se efectuează facturarea (apă rece, energie electrică, cheltuieli de salubritate, pază și alte cheltuieli justificate) pentru luna anterioară. Emiterea facturii pentru consumul de utilități se va efectua în primele 5 zile lucrătoare ale lunii. Neplata în termen a sumelor datorate cu titlul de contravaloare utilități atrage obligarea LOCATARULUI la plata unor penalități în quantum de 0,2% pe zi de întârziere.

(4) În cazul în care imobilul închiriat nu are montate deja contoare pentru înregistrarea utilităților consumate, LOCATARUL are obligația de a le monta pe cheltuiala sa.

(5) În cazul în care nu există condiții tehnice/juridice de montare a contoarelor, utilitățile vor fi calculate în sistem paușal. Pentru spațiile închiriate în care consumurile nu sunt contorizate, precum și pentru celelalte cheltuieli, LOCATORULUI îi revine obligația să stabilească cheltuielile pentru LOCATAR, în raport cu suprafața locativă închiriată, cheltuieli pe care LOCATARUL le va achita direct către LOCATOR.

(6) Întreruperea temporară, din cauze neimputabile LOCATORULUI, a energiei electrice și a celorlalte utilități, nu dă dreptul LOCATARULUI de a cere vreo scădere din suma stabilită pentru întreținere, întrucât cheltuielile sunt stabilite în raport cu consumurile pe spațiu.

(7) La preluarea imobilului, cât și la predarea acestuia, LOCATORUL în prezența LOCATARULUI, va consemna indexul tuturor contoarelor în documentul de predare - primire.

(8) În situația în care chiria sau contravaloarea utilităților nu este achitată două luni consecutive (calculate de la data scadenței), contractul se consideră desființat de plin drept, fără somație, notificare, punere în întârziere sau alte formalități.

Art. 15

(1) În cazul în care până la data de 31 martie a fiecărui an, LOCATARUL nu face dovada LOCATORULUI achitării tuturor debitelor către bugetul local al comunei Plopana contractul se consideră desființat de plin drept, fără somație, notificare, punere în întârziere sau alte formalități. 4

(2) Părțile convin că singura modalitate de a face dovada achitării taxelor și impozitelor locale este certificatul de atestare fiscală prin care se atestă achitarea tuturor creanțelor exigibile datorate bugetului local al comunei Plopana

(3) Sarcina fiscală privind impozitul pe spațiul de birouri îi va reveni în totalitate LOCATARULUI pe toată perioada derulării prezentului contract.

(4) În termen de 30 de zile de la încheierea prezentului contract LOCATARUL va depune la serviciul public de finanțe publice locale declarația de impunere și prezentul contract în vederea stabilirii sarcinii fiscale.

(5) LOCATARUL, pentru nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract datorează penalități cât și daune, iar părțile convin că eventualele debite se sting în următoarea ordine: 1. penalități pentru neplata utilităților; 2. utilități; 3. penalități pentru neplata chiriei; 4. chirie.

CAPITOLUL VI - OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 16. LOCATORUL are următoarele obligații:

a) să pună la dispoziția LOCATARULUI, în stare bună de folosință, imobilul în suprafață de 22,79 mp;

b) să asigure funcționarea în stare bună a instalațiilor aferente imobilului (dacă acestea există) electricitate, gaze, apă, canal și altele asemenea;

c) să efectueze reparațiile capitale ce cad în sarcina proprietarului;

d) să-i asigure chiriașului folosința liniștită și netulburată a spațiului pe întreaga durată a închirierii acestuia.

Art. 17. LOCATARUL are următoarele obligații:

a) să folosească imobilul închiriat potrivit destinației prevăzute în contract și să îl exploateze corespunzător, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea construcțiilor și a accesoriilor acestora.

b) să efectueze plata chiriei și contravaloarea utilităților (dacă este cazul) în condițiile și termenele prevăzute de prezentul contract.

c) în termen de 30 de zile de la încheierea contractului să depună la serviciul public de finanțe publice locale declarația de impunere și prezentul contract în vederea stabilirii sarcinii fiscale;

d) să achite la timp toate obligațiile fiscale datorate bugetului local al comunei Plopana

e) să suporte cheltuielile de întreținere a imobilului pe întreaga durată a contractului (curent electric, apă, canalizare, încălzire, gunoi, etc);

f) la încetarea contractului, să predea imobilul –spațiu închiriat în termen de 5 zile lucrătoare, în bună stare, mai puțin uzura normală datorată folosinței (pe bază de proces verbal de predare-primire).

g) să permită accesul LOCATORULUI în imobilul închiriat pentru efectuarea unor lucrări de reparații strict necesare spațiului închiriat.

h) să execute la timp și în condiții optime, pe cheltuiala proprie, mici reparații locative precum și cele ocazionate de degradările produse imobilului prin culpa sa.

i) să folosească spațiul numai în scopul pentru care acesta a fost închiriat;

j) să ceară acordul LOCATORULUI cu privire la culoarea mobilierului folosit în spațiul de birouri;

k) să evite tulburarea folosinței imobilelor celorlați proprietari/chiriași/vecini;

l) să asigure luarea tuturor măsurilor P.S.I. (conform Legii nr. 307/2006) în sensul reglementării lucrului cu foc deschis, fumatului, întreținerii instalației electrice, instruirii personalului propriu, asigurării mijloacelor inițiale de stingere cu pulbere și/sau spumă chimică, depozitării și evacuării deșeurilor combustibile, menținerii libere a căilor de acces în zona spațiului deținut, păstrarea raportului normal între volumul încăperii și volumul de marfă, etc; să răspundă de pagubele pricinuite bunurilor de incendiu, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din caz fortuit, forță majoră sau dintr-un defect de construcție;

m) să permită accesul persoanelor desemnate de către LOCATOR în vederea verificării imobilului închiriat;

n) să protejeze imobilul închiriat împotriva oricarei atingeri provenite de la terți asupra proprietății sau posesiei acestuia;

o) să asigure și să organizeze paza și securitatea imobilului și terenului aferent acestuia pe timp de zi și de noapte, pe cheltuiala sa.;

p) să restituie bunul închiriat în bună stare de folosință (așa cum l-a primit) la expirarea duratei prezentului contract.

q) să înștiințeze imediat LOCATORUL despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința.

r) să nu aducă modificări bunului închiriat, decât cu acordul scris al LOCATORULUI, obținut cu cel puțin 30 de zile în prealabil.

s) să suporte costul lucrărilor de reparații interioare și exterioare la partea de construcții, instalații și accesoriile aferente, în cazul în care aceste lucrări se datorează folosirii și exploataării necorespunzătoare de către LOCATAR a bunului închiriat;

t) să nu execute nici un fel de reparații, adăugiri sau modificări ale spațiului închiriat sau la instalațiile aferente fără acordul scris al LOCATORULUI, obținut cu cel puțin 30 de zile în prealabil. Atunci când LOCATARUL solicită executarea unor asemenea lucrări ce nu cad în sarcina LOCATORULUI, acestea pot fi realizate pe cheltuiala LOCATARULUI numai de către LOCATAR sau de altă companie angajată de LOCATOR;

u) să preîntâmpine apariția rozătoarelor sau gândacilor/altor insecte în imobilul închiriat, LOCATARUL având obligația de deratizare, dezinsecție, dezinsecție a bunului ce face obiectul prezentului contract;

v) să îi comunice LOCATORULUI în termen de 15 zile orice modificare efectuată conform Legii nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și cererea de înscrieri de mențiuni ce o depune la Registrul Comerțului;

w) LOCATARUL are obligația de a-și afișa denumirea societății la loc vizibil precum și numărul prezentului contract și plăcuță de identificare a spațiului care aparține UAT Comuna Plopana;

y) la expirarea termenului de închiriere LOCATARUL va preda imobilul –spațiu închiriat în termen de 5 zile;

x) LOCATARUL va avea obligația de a plăti și toate daunele cauzate ca urmare a deteriorării imobilului și a datoriilor aferente folosinței acestuia. Constatarea stricăciunilor se va face de LOCATOR fără a fi nevoie de o constatare administrativă sau judecătorească care să stabilească sumele pretinse drept despăgubire;

z) să facă curat în interiorul și în jurul spațiului pe care îl deține;

CAPITOLUL VII - ÎMBUNĂTĂȚIRI ALE IMOBILULUI ÎNCHIRIAT

Art. 18. Orice construcții, îmbunătățiri, transformări sau instalații ar urma să se facă de LOCATAR, rămân bunuri câștigate imobilului închiriat din momentul executării lor, fără pretenția rambursării contravalorii manoperei și a materialelor consumate, sau a sporului de valoare adus imobilului. Ele nu se vor putea face decât cu autorizația scrisă a LOCATORULUI, obținută în prealabil efectuării modificărilor. Totodată, LOCATORUL poate opta și pentru readucerea imobilului la starea inițială pe cheltuiala LOCATARULUI.

CAPITOLUL VIII – RESTITUIREA IMOBILULUI

Art. 19.

(1) La încetarea prezentului contract de închiriere, LOCATARUL va preda imobilul închiriat numai reprezentantului autorizat al LOCATORULUI, pe bază de proces verbal de predare-primire.

(2) Dacă la data predării imobilului se constată lipsa sau deteriorarea obiectelor și instalațiilor prevăzute în procesul verbal de predare-primire din cauza folosirii necorespunzătoare de către LOCATAR, acesta este obligat să suporte costul înlocuirii sau reparării, după caz, a obiectelor și instalațiilor respective din garanția de bună execuție, iar dacă aceasta este insuficientă pentru acoperirea daunelor, în termen de 15 zile, LOCATARUL va proceda la plata diferenței de sumă.

CAPITOLUL IX - ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 20. Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

1. prin ajungere la termen, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;
2. prin reziliere;
3. prin acordul părților;
4. prin aplicarea clauzelor de reziliere convențională prevăzute în prezentul contract.
5. în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către LOCATOR, fără plata vreunei despăgubiri către LOCATAR;
6. la dispariția bunului ce face obiectul închirierii, dintr-o cauză de forță majoră sau în cazul imposibilității obiective a LOCATARULUI de a-l exploata, prin renunțare, fără plată;
7. în cazul în care LOCATARUL aduce daune imobilului închiriat contractul se consideră desființat de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și vreo altă formalitate prealabilă;
8. în cazul în care LOCATARUL nu și-a îndeplinit oricare dintre obligațiile prevăzute de prezentul contract de închiriere, iar această neîndeplinire continuă, pentru o perioadă mai mare de 5 zile lucrătoare de la notificarea în scris a LOCATARULUI de către LOCATOR contractul se consideră desființat de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și vreo altă formalitate prealabilă;
9. de plin drept, în cazul neîndeplinirii de către LOCATAR a obligațiilor de plată ce îi revin pentru o perioadă mai mare de 60 de zile calendaristice calculate de la data emiterii facturii de către LOCATOR, fără emiterea vreunei somații, notificări, punere în întârziere sau alte formalități, LOCATORUL urmând să procedeze la evacuarea LOCATARULUI;
10. alte cauze, conform prevederilor legale și contractuale aplicabile.

Art. 21. LOCATARULUI îi incumbă obligația de plată a chiriei și a utilităților până la predarea efectivă a imobilului închiriat și a încheierii procesului verbal, și nu doar până la încetarea contractului.

CAPITOLUL X - EVACUAREA

Art. 22. LOCATARUL se obligă să evacueze imobilul închiriat în termen de 5 zile de la încetarea contractului.

CAPITOLUL XI - LITIGII FORȚA MAJORĂ

Art. 23. Eventuale litigii ce se pot ivi între părțile contractante se vor soluționa pe cale amiabilă, iar când acest lucru nu este posibil, rezolvarea lor se va face prin sesizarea instanței judecătorești de competente, de la sediul LOCATORULUI.

Art. 24. În cazul în care părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligației respective, nu înseamnă că aceasta a renunțat la acest drept al său.

Art. 25. Forța majoră constatată prin mijloace specifice exonerează partea ce o invocă de obligațiile asumate prin prezentul contract.

Art. 26. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 5 zile de la apariția cazului de forță majoră, existența acestuia prin scrisoare însoțită de acte doveditoare confirmate de autoritățile abilitate .

Art. 27. Dacă în termen de 10 zile de la producerea sa, evenimentul respectiv nu încetează, părțile, în termen de 5 zile se vor reuni la sediul LOCATORULUI si vor stabili dacă prezentul contract mai poate continua.

Art. 28. Drepturile și obligațiile reciproce ale părților precizate în prezentul contract se completează cu dispozițiile codului civil și vor putea fi modificate și de alte acte normative ce vor apărea ulterior semnării prezentului contract, urmând a fi încheiate acte adiționale.

CAPITOLUL XII - GARANTII

Art. 29. Sub sancțiunea rezilierii de plin drept fără somație, notificare sau alte formalități a prezentului contract, LOCATARUL va prezenta LOCATORULUI la data semnării contractului dovada constituirii garanției de bună execuție a contractului în valoare de _____ lei (contravaloarea a două chirii), valabilă până la data de 31.12 a anului următor celui în care expiră contractul. În cazul în care durata contractului se modifică în condițiile stabilite de prezentul contract, LOCATARUL, va prelungi valabilitatea garanției de bună execuție, până la data de 31.12 a anului următor celui în care expiră prelungirea contractului.

Art. 30. Garanția de bună execuție va fi constituită prin depunerea contravalorii în lei, prin virament bancar în contul IBAN deschis la Trezoreria Bacau pe numele UAT COMUNA PLOPANA. Dovada constituirii garanției de bună execuție trebuie sa cuprindă următoarele mențiuni „Garanție de bună execuție – inchiriere spatiu de birouri UAT Comuna Plopana putând reține garanția astfel constituită până la data de 31.12 a anului următor celui în care expiră contractul.

Art. 31. LOCATORUL este îndreptăţit să reţină garanţia de bună execuţie fără a avea obligaţia de restituire a acesteia, în următoarele situaţii:

a) în orice situaţie în care se constată că LOCATARUL înregistrează debite faţă de LOCATOR ca urmare a nexecutării obligaţiilor asumate prin prezentul contract sau pentru deteriorarea imobilului închiriat şi a accesoriilor acestuia;

b) în cazul în care contractul încetează înainte de ajungere la termen, ca urmare a solicitării LOCATARULUI sau pentru motive imputabile acestuia.

Art. 32. În cazul în care, pe parcursul executării contractului LOCATORUL este nevoit să reţină parţial sau total garanţia de bună execuţie a contractului sau în cazul majorării chiriei, sub sancţiunea rezilierii de plin drept a prezentului contract, LOCATARUL este obligat ca în termen de 5 zile de la notificare să completeze garanţia de bună execuţie până la concurenţa contravalorii a 2 chirii.

CAPITOLUL XIII - CLAUZE SPECIALE

Art. 33. Sub sancţiunea rezilierii de plin drept, LOCATARUL se obligă să menţină în permanenţă în stare salubră a imobilului, atât în interior cât şi la exteriorul acestuia, sens în care se obligă să procedeze săptămânal la spălaturile geamurilor şi zilnic sau ori de câte ori este nevoie să măture manual pavimentul pe rază de 2 m calculată de la fiecare din laturile imobilului. De asemenea, LOCATARULUI îi incumbă obligaţia de a nu afişa sau lipi pe geamurile cabinei comerciale afişe, abţipilduri, stickere, etc.

CAPITOLUL XIV - ACCEPTAREA

Art. 34. Subsemnatul în calitate deal SCSRL/SA, LOCATAR al spaţiului ce face obiectul prezentului contract, declar că am vizitat în detaliu spaţiu şi că accept toate condiţiile prezentului contract de închiriere neavând nicio pretenţie pentru vreo reparaţie sau ameliorare faţă de ceea ce s-a constatat.

CAPITOLUL XV - ALTE CLAUZE

Art. 35. În cazul în care LOCATARUL nu predă imobilul închiriat LOCATORULUI, pe bază de proces verbal, în termen de 5 zile calendaristice de la încetarea contractului, obligaţiile de plată privind chiria şi utilităţile curg în continuare până la data la care se semnează procesul verbal de predare-primire sau, după caz, are loc evacuarea.

Art. 36. În cazul apariţiei unor măsuri administrative ale administraţiei publice şi/sau a unor hotărâri judecătoreşti, ce vizează demolarea, dezafectarea, mutarea sau evacuarea zonei în care se află obiectul închirierii, prezentul contract se desfiinţează de plin drept fără nici o altă formalitate, LOCATORUL fiind absolvit de orice răspundere faţă de LOCATAR.

Art. 37. LOCATARUL răspunde de exactitatea datelor și a actelor puse la dispoziția LOCATORULUI la data încheierii contractului, sau ori de câte ori intervine modificarea acestuia prin act adițional.

Art. 38. Prezentul contract constituie titlu executoriu în condițiile art. 1798 și art. 1809 și art. 1816 Cod Civil.

Prezentul contract conține pagini, a fost întocmit în 3 exemplare originale, din care un exemplar pentru LOCATOR, unul pentru LOCATAR. și unul pentru a fi înregistrat la organul fiscal, astăzi data semnării lui .

LOCATOR,

LOCATAR,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,