

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr..... /

În baza Hotărârii Consiliului Local al Comunei Poienarii de Muscel nr. prin care s-a aprobat închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinație de Povarnă situat în comuna Poienarii de Muscel, sat Poienari, strada Principală, jud. Argeș și a licitației publice organizată și desfășurată la data de , când și-a adjudecat închirierea cabinetului medical, se încheie prezentul contract de închiriere.

CAPITOLUL I: PĂRȚILE

Art. 1 - Comuna Poienarii de Muscel, C.U.I. 4122515, cu sediul în str. Principală, nr. 476 A, județul Argeș, prin Primar BANZEA ION, în calitate de proprietar și , cu sediul/domiciliul în , în calitate de chiriaș,

În baza:

H.C.L. nr. 47/28.09.2021 privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu cu destinație Povarnă, din strada Principală, sat Poienari, comuna Poienarii de Muscel, jud. Argeș.

Având în vedere hotărârea de atribuire nr. , înțelegem să încheiem prezentul contract de închiriere.

CAPITOLUL II: OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2 (I) - Obiectul contractului îl reprezintă închirierea unui spațiu cu destinație Povarnă, din strada Principală, sat Poienari, comuna Poienarii de Muscel, jud. Argeș, pentru desfășurarea de activități privind fabricarea de rachiuri naturale.

Art. 2 (II) - Predarea imobilului se face în termen de maxim 30 zile de la data încheierii contractului, pe baza procesului - verbal de predare-primire, încheiat între proprietar și chiriaș.

CAPITOLUL III: DESTINAȚIA

Art. 3 (I) - Imobilul închiriat va fi folosit de chiriaș ca spațiu pentru desfășurarea de activități privind fabricarea de rachiuri naturale.

Art. 3 (II) - Destinația imobilului închiriat nu va putea fi schimbată.

CAPITOLUL IV: DURATA

Art. 4 (I) - Termenul de închiriere este de 3 ani, începând cu data predării spațiului.

Art. 4 (II) - Cu 60 de zile înainte de expirarea contractului, la cererea chiriașului, proprietarul poate prelungi contractul, prin act adițional, în baza hotărârii Consiliului Local al comunei Poienarii de Muscel.

Art. 4 (III) - Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

CAPITOLUL V: CHIRIA

Art. 5 (I) - Chiria lunară este de lei/lună și se plătește până în ultima zi lucrătoare a lunii, pentru luna curentă.

Art. 5 (II) - Plata chiriei se face în contul comunei Poienarii de Muscel sau în numerar la casieria Primăriei comunei Poienarii de Muscel.

CAPITOLUL VI: GARANȚIA

Art. 6 (I) - Garanția este obligatorie și este la nivelul contravalorii a două chirii, respectiv lei.

Art. 6 (II) - Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dă dreptul Primăriei comunei Poienarii de Muscel, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția.

CAPITOLUL VII: DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

Art. 7 (I) - Proprietarul (locatorul) are următoarele drepturi și obligații:

- să pună bunul la dispoziția chiriașului pe baza procesului verbal de predare -primire;
- proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere;
- proprietarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract;
- proprietarul este obligat să notifice chiriașului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriașului, dacă are cunoștință despre aceasta;
- să încaseze chiria prevăzută în contract;
- proprietarul are dreptul să inspecteze bunul imobil închiriat și să verifice modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a chiriașului;
- să rețină garanția locatarului până în momentul lichidării definitive a contractului încheiat;

Dacă este necesar din această sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate proprietarului de către locatar, în baza contractului de închiriere.

Art. 7 (II) - Chiriașul (locatarul) are următoarele drepturi și obligații:

- de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de închiriere;
- să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului imobil care face obiectul închirierii, conform destinației prevăzute în contract, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea;
- să achite chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- de a restitui bunul închiriat, după expirarea contractului de închiriere, în deplina proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse (pe baza de proces verbal de predare-primire);
- poate investi în bunul închiriat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul proprietarului;

- la încetarea contractului de închiriere din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, chiriașul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către proprietar;
- în cazul în care chiriașul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt proprietarului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public;
- pe lângă plata chiriei, locatarul are obligația de a suporta cheltuielile privind utilitățile (energie electrică, gaze naturale, apă-canal, servicii de telefonie, internet,) și cheltuielile comune (salubritate, servicii de curățenie și pază) aferente spațiului închiriat - dacă este cazul;
- să efectueze lucrările de reparații ce cad, conform legii, în sarcina sa;
- să nu schimbe destinația imobilului;
- să nu subînchirieze imobilul;
- să elibereze spațiul pe data încetării contractului;
- să înștiințeze pe proprietar despre orice atingere adusă dreptului său de proprietate.
- să respecte dispozițiile legale privind prevenirea și stingerea incendiilor, normele sanitare și de protecție a mediului;
- să participe cu fonduri pentru repararea spațiului utilizat, atunci când se constată degradări datorate în mod exclusiv locatarului;
- să obțină autorizațiile, avizele de funcționare sau alte documente necesare desfășurării activității în spațiul închiriat în termen de 60 de zile de la semnarea contractului;
- să depună garanția în urma semnării contractului de închiriere, echivalentul chiriei pe două luni consecutive, în termen de 30 zile de la semnarea contractului;
- orice îmbunătățiri, transformări sau instalații s-ar face de chiriaș, rămân bunuri câștigate spațiului închiriat din momentul executării lor, fără ca prin aceasta să le poată opune drept compensație pentru stricăciunile făcute sau pentru alte sume datorate de el locatorului ca daune interese pentru încălcarea dispozițiilor din acest contract. Totodată, proprietarul poate cere și readucerea spațiului în stare inițială.

CAPITOLUL VIII: RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 8 - În cazul în care chiriașul nu achită proprietarului chiria datorată la termenele prevăzute în prezentul contract, el datorează 2% cu titlu de majorări de întârziere, din quantumul chiriei neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

În cazul în care chiriașul folosește spațiul contrar destinației stabilite, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, în baza unei notificări transmise în acest sens.

Neplata chiriei, folosirea spațiului în alt scop decât cel pentru care a fost închiriat, precum și orice altă încălcare a obligațiilor contractuale de către chiriaș dau dreptul proprietarului să rețină contravaloarea garanției. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

Riscul pieririi fortuite a bunului este suportat în toate cazurile de proprietar.

Neîndeplinirea, în parte sau în tot, a condițiilor stabilite prin prezentul contract și la termenele fixate, dă dreptul proprietarului, în baza unei notificări transmise, să considere contractul reziliat.

Notificările prevăzute la acest capitol se transmit cu 30 de zile anterior luării măsurilor.

Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru aducerea la îndeplinire a obligațiilor asumate de către părți inclusiv pentru evacuarea locatarului.

Sumele datorate de locatar proprietarului, în condițiile prezentului contract, pot fi recuperate și din garanție.

CAPITOLUL IX: INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII SPAȚIULUI

Art. 9 - Este absolut interzisă subînchirierea sau cedarea sub orice formă, totală sau parțială a spațiului închiriat.

- Spațiul este destinat exclusiv uzului titularului de contract.
- Chiriașului îi este interzis să subconcesioneze, subînchirieze, cesioneze sau să se asocieze cu alte persoane fizice sau juridice pentru exploatarea acestui imobil, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului, fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești (pact comisoriu), Comuna Poienarii de Muscel, având dreptul să utilizeze bunul.

CAPITOLUL X: FORȚA MAJORĂ

Art. 10 - Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

- Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.
- Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariție.
- Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15 (cincisprezece) zile de la încetare.
- Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (șase) luni, fiecare partener poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În acest caz, nici una din părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile până la această dată.

CAPITOLUL XI: ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 11 - Contractul de închiriere încetează în cazurile următoare:

- la expirarea duratei stabilită în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- în cazul nerespecării obiectivului închirierii și obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului;
- în cazul în care chiriașul nu mai desfășoară activitate în spațiul închiriat;

- la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- în cazul neplății chiriei pe o perioadă de 6 luni contractul de închiriere se reziliază;
- în cazul în care chiriașul nu face dovada obținerii autorizației de funcționare în termen de 60 zile de la încheierea contractului de închiriere sau a unei situații care determină prelungirea termenului. La încetarea contractului de închiriere, din orice cauză, chiriașul este obligat să restituie bunurile ce au fost utilizate de acesta în derularea închirierii.

CAPITOLUL XII: ALTE DISPOZIȚII

Art. 12 - Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 13 - La încetarea contractului, imobilul va fi preluat de către proprietar cu toate îmbunătățirile aduse de către chirias, indiferent de natura lor, fără a se crea vreo obligație în sarcina proprietarului.

Art. 14 - Pentru motive de utilitate publică, proprietarul va putea denunța unilateral contractul, cu respectarea unui preaviz de 15 zile și cu restituirea proporțională a chiriei. Chiriasul poate denunța unilateral contractul, notificând acest lucru locatorului, fără a respecta termenul de preaviz însă el nu va putea solicita, în acest caz restituirea proporțională a chiriei.

Art. 15 - În cazul în care chiriasul a încălcat, cu vinovăție obligațiile asumate prin prezentul contract nu va mai putea încheia, pentru o perioadă de 5 ani un alt contract de închiriere a unor bunuri din domeniul public sau privat al comunei Poienarii de Muscel.

Art. 16 - Predarea-preluarea imobilului se va face în baza unui proces - verbal încheiat între părți.

Art. 17 - Dispozițiile prezentului contract se completează cu cele ale Codului civil și ale legislației în materie.

Art. 18 - Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea lui, se va soluționa pe cale amiabilă sau de către instanțele judecătorești competente.

Art. 19 - Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 2 (doua) exemplare din care 1 (unul) pentru proprietar (locator) și 1 (unul) pentru chiriaș (locatar), astăzi

Prezentul contract s-a încheiat și semnat astăzi,

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,

COMUNA POIENARII DE MUSCEL

PRIMAR,

BANZEA ION

CONTABIL

OPRESCU GABRIELA VIOLETA

SECRETAR GENERAL

BOBOC REMUS EDUARD