

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

NR. 100960/7.08.2017

1. Părțile contractante

A. **S.C. MIRO S.R.L.**, cu sediul social în municipiul Constanța, str. Mircea cel Bătrân nr. 181, bl. MS3B, sc.A, ap.7, județul Constanța, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J13/4339/1994, având _____, cont IBAN nr. _____ deschis la Trezoreria Municipiului Constanța, reprezentată prin administrator Mircea Marius, CI seria _____, în calitate de **Locatar** (proprietar),
și

B. **U.A.T. Municipiul Constanța**, cu sediul în Constanța, jud. Constanța, B-dul Tomis, nr. 51, cod 900725, reprezentat legal prin **DI. Primar Decebal Făgădău**, în calitate de **Locatar** (chiriaș), au convenit încheierea prezentului contract de locațiune cu respectarea următoarelor clauze:

Având în vedere H.C.L. nr. 14/31.01.2017 privind închirierea unui număr de 2 spații administrative pentru desfășurarea activității unor compartimente din cadrul Primăriei municipiului Constanța, H.C.L. nr.159/31.05.2017 privind aprobarea tarifelor pentru închirierea unui număr de două spații administrative pentru desfășurarea activității unor compartimente din cadrul Primăriei municipiului Constanța, Procesul verbal de vizionare al amplasamentului nr.47985/10.04.2017, precum și Procesul verbal de adjudecare al ofertelor câștigătoare nr. 49264/11.04.2017, s-a încheiat prezentul contract:

2. Obiectul contractului

Art.2.1. Obiectul contractului îl constituie transmiterea dreptului de folosință (închiriere), a imobilului situat în municipiul Constanța, _____, în suprafață totală de 613 mp.

Art.2.2. Imobilul închiriat este dat în folosință locatarului, amenajat integral, pentru a putea fi folosit de către acesta ca spațiu de birouri, arhivă, magazine, ateliere, în funcție de necesități.

3. Durata contractului

Art.3.1 Durata închirierii este de 4 ani de la data încheierii contractului, începând cu data semnării și înregistrării acestuia de către ambele părți.

Art.3.2. Imobilul amenajat corespunzător cerințelor minimale stipulate, va fi predat beneficiarului în termen de 60 de zile lucrătoare de la semnarea prezentului contract.

Art.3.3. Predarea-primirea imobilului se va face pe baza procesului verbal de predare-primire, în care se vor menționa indexurile la gaze, apă și energie electrică.

4. Prețul contractului

Art.4.1. Locatarul datorează chirie în valoare de 7 euro/mp/lună, rezultând o valoare totală de 4291 euro/ lună. (plătibili în RON la cursul BNR din ziua facturării, pe toată perioada derulării prezentului contract).

Art.4.2. Părțile semnatare ale prezentului contract pot negocia anual quantumul chiriei în sensul micșorării acestuia și celelalte clauze contractuale după caz, în condițiile legii.

5. Modalități de plată

Art.5.1. Emiterea facturii privind contravaloarea chiriei pentru spațiul ce face obiectul prezentului contract va fi emisă de către proprietar lunar, până pe data de 10 a lunii în curs.

Art. 5.2. Plata chiriei, a utilităților și a cheltuielilor curente de întreținere aferente spațiului închiriat se va face prin ordin de plată, în termen de maxim 15 zile lucrătoare de la depunerea, înregistrarea și însușirea de către chiriaș a facturilor emise de către proprietarul spațiului, în limita disponibilităților bugetare. (însoțite de copiile facturilor de utilități).

Art. 5.3. Plata chiriei se va face în lei, la cursul B.N.R. al EURO din ziua facturării, prin ordin de plată, în baza facturii emise de proprietar și acceptate de către chiriaș, în contul de virament- cont IBAN nr. deschis la Trezoreria Municipiului Constanța.

Art.5.4. Comunicarea copiilor facturilor privind plata utilităților aferente spațiului, precum și a altor obligații contractuale, se va face prin poștă.

Art.5.5. Chiria este datorată începând cu data încheierii procesului verbal de predare-primire a spațiului, proces verbal ce se va semna de către ambele părți după finalizarea lucrărilor de amenajare a spațiului conform destinației prestabilite.

Art.5.6. Proprietarul este răspunzător de exactitatea și legalitatea datelor înscrise în facturi și se obligă să restituie sumele încasate necuvenit și foloasele realizate aferente acestor sume, stabilite ca atare în urma controlului organelor abilitate (C.F.I., C.F.P., Curtea de Conturi etc.). Proprietarul va prezenta organelor abilitate mai sus menționate, orice documente sau acte solicitate.

6. Drepturile și obligațiile părților

Art.6.1. Obligațiile locatarului (proprietarului):

- a) să predea imobilul în stare de folosință cu utilitățile aferente (energie, apă);
- b) să asigure folosința spațiului pe toată durata contractului, efectuând lucrările de amenajare ale spațiului conform solicitărilor locatarului asigurând compartimentarea birourilor, amenajarea spațiilor de depozitare și atelierelor;
- c) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și de funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii;
- d) să întrețină în bune condiții elementele de structură de rezistență a clădirii, elemente de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente) precum și spațiile din interiorul clădirii (casa scării, scări etc.);
- e) să întrețină în bune condiții instalațiile proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrală termică, instalații telefonice etc.);
- f) să garanteze locatarului folosința netulburată a spațiului, conform destinației acestuia, pe toată durata contractului;
- g) să garanteze pe locatar, în tot sau în parte, contra pierderii totale sau parțiale a bunului, împotriva tulburării folosinței spațiilor și împotriva viciilor bunului, provenite din fapte proprii;
- h) să suporte plata tuturor taxelor, impozitelor și a altor cheltuieli către bugetul de stat sau bugetul local, care, potrivit legii, cad în sarcina locatarului;
- i) să acorde locatarului un preaviz de 24 de ore în situația în care intenționează să inspecteze spațiile închiriate, stabilind în prealabil o oră, de comun acord cu locatarul;
- j) să efectueze reparațiile ce se impun în tot timpul locațiunii (reparații capitale, degradări provenind din uzul normal al lucrului sau cauzate fortuit.) dacă după încheierea contractului, iar acesta din urmă, deși înștiințat, nu efectuează reparațiile, ele pot fi efectuate de către locatar. În acest caz, locatarul este dator să plătească sumele avansate de locatar;
- k) locatarul se obligă să aibă achitate toate utilitățile imobilului supus închirierii până la data semnării procesului verbal de predare-primire și încheierea de către locatar a contractelor cu furnizorii de utilități;

l) să nu înstrăineze spațiul ce face obiectul contractului, sau, în cazul înstrăinării acestuia, să prevadă expres obligația, în sarcina noului dobânditor, de a menține contractul pe toată durata acestuia.

Art.6.2. Drepturile locatorului:

- a) să verifice fizic, integral sau prin sondaj, atât existența, cât și buna exploatare a bunurilor închiriate;
- b) să inițieze rezilierea contractului în cazul nerespectării obligațiilor asumate de către chiriaș stipulate la art. 6.3.

Art.6.3. Obligațiile locatarului:

- a) să plătească chiria în condițiile prevăzute de prezentul contract și să achite plata tuturor utilităților;
- b) să folosească spațiul închiriat fără să-l deterioreze și în scopul prevăzut în contract, cu prudența și diligența unui bun proprietar;
- c) să execute la timp și în bune condiții, ca un bun proprietar, toate lucrările de întreținere și reparații curente interioare provenite din folosința bunului, pe toată durata contractului;
- d) să nu execute lucrări de investiții în spațiul închiriat fără acordul scris al locatorului;
- e) să mențină în bune condiții imobilul închiriat și spațiul exterior aferent acestuia;
- f) să respecte normele privind paza bunurilor încredințate, protecția muncii, prevenirea și stingerea incendiilor, igiena și salubritatea;
- g) să predea pe baza de proces-verbal de predare-primire, la expirarea contractului sau cu ocazia rezilierii acestuia, imobilul închiriat în stare bună de funcționare. Locatarul datorează chirie până la momentul predării spațiului închiriat prin consemnarea procesului verbal de predare primire. Locatarul va putea să notifice locatorului încetarea contractului în condițiile prevăzute în contract urmând a-l convoca pentru preluarea spațiului prin notificare cu minimum 15 zile calendaristice înainte. În situația în care locatorul sau împuternicitul acestuia nu se prezintă pentru preluarea spațiului, locatarul va putea să încheie un proces-verbal în prezența a doi martori, fiind obligat să ia măsuri de conservare a spațiului. După data acestui proces-verbal, nu se va mai calcula chirie;
- h) să achite cheltuielile legate de funcționarea unității (energie electrică și termică, apa, gunoi, canal, cablu TV, etc.)
- i) chiriașul nu are drept să subînchirieze spațiul, decât cu acordul prealabil scris al proprietarului.
- j) Pentru nerespectarea termenului de plată se vor calcula penalități de 0,03 % pentru fiecare zi de întârziere, aplicate la suma datorată.
- k) Totalul penalităților de întârziere nu poate depăși cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.
- l) Locatarul nu va putea fi obligat la plata penalităților de întârziere stabilite la art.6.3. lit.k) din contract, dacă face dovada efectuării plății în termenul prevăzut prin contract. Locatorul se obligă să comunice locatarului, în cel mai scurt termen, situația contului, pentru a se putea efectua plăți valabile.

Art.6.4. Drepturile locatarului:

- a) să preia în folosință spațiul închiriat pe baza de proces-verbal de predare primire;
- b) să folosească liniștit spațiul conform obiectului prezentului contract.
- c) să instaleze pe partea exterioară a imobilului reclame precum și emblemele sau semnele sale distinctive proprii, fără să datoreze vreo plată suplimentară și fără să solicite în prealabil acordul locatorului.

7. Încetarea contractului

Prezentul contract încetează în următoarele cazuri:

- a) La expirarea duratei contractului, dacă nu s-a convenit prelungirea acestuia prin act adițional, de către părțile contractante;
- b) Rezilierea contractului prin acordul scris al ambelor părți. Rezilierea nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între părți;

- c) Neplata chiriei la termenele convenite în contract;
- d) Prin denunțarea unilaterală a chiriei, cu un preaviz de 60 de zile calendaristice, pe baza unei notificări prealabile;
- e) Imobilul va fi distrus prin caz fortuit;
- f) Neplata utilităților contractate pe numele Proprietarului, mai mult de 30 de zile de la scadență;

8. Răspunderea contractuală

Art.8.1. În executarea acestui contract, părțile sunt obligate să-și exercite drepturile, să își îndeplinească obligațiile cu bună credință și să ia toate măsurile corespunzătoare pentru evitarea oricărui pagube.

Art.8.2. Părțile se obligă să păstreze confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor pe care le vor deține ca urmare a executării clauzelor prezentului contract. Locatorul se obligă, sub sancțiunea daunelor-interese, să asigure confidențialitatea informațiilor privind activitatea locatarului, comunicate scris sau oral, direct sau indirect, precum și orice alte informații legate de activitatea acestuia la care locatorul nu are dreptul, fără acordul scris al celeilalte părți de a utiliza informațiile și documentele obținute sau la care are acces în perioada derulării contractului, în alt scop decât acela de a-și îndeplini obligațiile contractuale.

Art.8.3. În cazul în care, pe parcursul derulării contractului, proprietarul îngreunează sau stânjenește în orice mod accesul chiriei la imobilul închiriat, va plăti acestuia daune-interese egale cu chiria ce trebuia plătită pe perioada cât durează îngreunarea sau stânjenirea respectivă.

Art.8.4. Neplata facturilor de utilități în termen de 30 de zile de la scadență atrage rezilierea de drept a contractului, fără notificare și fără punere în întârziere, fără intervenția instanțelor judecătorești ori îndeplinirea vreunei alte formalități, cu consecința reținerii de către proprietar a garanției achitate de către chiriaș. De asemenea, în cazul în care neplata de către Chiriaș a facturilor de utilități a atras debranșarea de la rețeaua de utilități a imobilului, acesta va fi obligat să suporte și cheltuielile cu rebranșarea, separat de celelalte sancțiuni stabilite de către părțile contractante.

Art.8.5. Niciuna din părțile contractante nu răspunde de neîndeplinirea parțială sau neexecutarea vreuneia din obligațiile prezentului contract, dacă acea neîndeplinire parțială sau neexecutare s-a datorat apariției unui caz de forță majoră (calamități naturale, incendiu, stare de război etc.)

9. Documentația contractului

Art.9.1. Documentele prezentului contract sunt:

- a) Caietul de sarcini;
- b) Oferta tehnică și oferta financiară;
- c) Proces verbal de vizionare amplasament nr. 47985/10.04.2017 ;
- d) Procesul verbal de adjudicare al ofertelor câștigătoare nr. 49264/11.04.2017 ;
- e) Declarația pe proprie răspundere a S.C. MIRO S.R.L ;

10. Forța majoră

Art.10.1. Forța majoră exonerează de răspundere partea ce o invocă în condițiile legii cu cerința notificării scrise în prealabil în termen de 5 (cinci) zile de la apariția cazului de forță majoră.

11. Legea aplicabilă. Litigii

Art.11.1. Acest contract este guvernat de legea română. Contractul se completează cu dispozițiile corespunzătoare din legislația comercială, civilă și fiscală în vigoare.

Art.11.2. Litigiile de orice fel, decurgând din executarea prezentului contract de închiriere vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar în caz contrar, de instanțele judecătorești.

Art.11.3. Toate comunicările privind prezentul contract și în legătura cu acesta se vor face în scris, la sediul și adresa stabilite prin contract sau comunicate, în scris, ulterior încheierii contractului.

12. Dispoziții finale

Art.12.1. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea și/sau completarea prezentului contract prin acte adiționale, care vor face parte integrantă din contract.

Art.12.2. Ambele părți vor efectua demersurile în vederea intabularii prezentului contract la Cartea funciară.

Art.12.3. Clauzele prezentului contract se vor completa cu dispozițiile privitoare la contract din Noul Cod civil, precum și cu caietul de sarcini anexa la prezentul contract.

Art.12.4 Forța majoră apară de răspundere partea care o invocă, cu condiția ca în termen de 15 zile de la producerea evenimentului să înștiințeze, în scris, cealaltă parte despre aceasta și despre consecințele care apar în executarea prezentului contract.

Art.12.5. Prevederile prezentului contract vor fi guvernate de legile în vigoare din România.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, _____, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR

S.C. MIRO S.R.L.
Administrator,
MIRCEA MARIUS

LOCATAR

UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR,
DECEBAL FAGĂDĂU

Director Executiv Direcția Financiară,
Marcela Frigioiu

Director Executiv Direcția Servicii Publice,
Radu Volcinschi

Director Exec. Adj. Direcția Administrație Publică Locală,
c.j. Dinescu Fulyia
Vizat legalitate

Director Executiv Adj. Direcția Financiară,
Georgeta Gheorghe
Vizat C.F.P.,

Redactat,
c.j. Cănciu Ioana-Adina