

ANEXA 3 LA HOTARAREA NR. 76. DIN 31.10.2019

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. ___ / __.__.2019

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Comuna Sinca cu adresa în Jud. Brasov, Loc. Sinca Veche, Com. Sinca, Nr 314, tel/fax 0267.245301/0268 245555, C.P. 507206, reprezentata legal prin dl **Victor Bârlez**, avand functia de Primar, in calitate de **LOCATOR**, pe de o parte

și

_____ cu sediul în _____, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. _____ / __, cod fiscal având cont nr. _____ deschis la _____ reprezentată prin _____ - **ADMINISTRATOR**, în calitate de **LOCATAR**, au încheiat de comun acord prezentul contract de închiriere.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 Obiectul contractului constă în închirierea unui spațiu în suprafață de 25,5 mp, situat în comuna Sinca, localitatea Sinca Veche, Nr. 112 ce aparține domeniului public al Comunei Sinca, identificat prin C.F. nr. 100542, nr. top. 100542, în vederea „Desfășurării activității de comerț cu produse farmaceutice.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 2 Durata contractului de închiriere este de 5 ani de la semnarea prezentului contract.

Art. 3 Orice modificare a duratei contractului de închiriere din inițiativa uneia dintre părți va fi precedată de notificarea celeilalte părți, în scris, cu cel puțin 30 de zile înainte de data modificării. Nerespectarea acestui termen dă dreptul părții prejudiciate să pretindă despăgubiri.

IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

Art. 4 Prețul închirierii spațiului ce face obiectul prezentului contract reprezintă _____ lei/mp/lună cu care locatarul a câștigat licitația, conform procesului verbal de desemnare a ofertei câștigătoare nr. ___ / __.__. inmultit cu supafata inchiriata de 25,5 mp.

Art. 4.1 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.

V. PLATA CHIRIEI

Art. 5 Plata chiriei se face lunar, până la data de 10 ale lunii următoare, pentru luna anterioara.

Pentru neplata la termen a chiriei locatarul datorează dobânzi și penalități de întârziere în cuantum de 0,1% / zi de întârziere.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 6 LOCATORUL se obligă:

- a) să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere; în caz contrar, locatarul este obligat să restituie garanția la încetarea contractului;
- d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- f) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

Art.7 Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi și obligații:

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să plătească chiria, în avans, în cuantum și la termenele stabilite prin contract;
- c) să constituie garanția în cuantum, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- d) să solicite proprietarului reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

- e) orice amenajări în scopul eficientizării și rentabilizării activității economice pentru sine, nu vor fi pretinse LOCATORULUI la expirarea prezentului contract. Orice modificări structurale și nestructurale ale construcției se vor executa numai după obținerea autorizației de construire;
- f) să folosească spațiul închiriat asemeni unui bun proprietar și numai pentru destinația determinată prin contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- g) să mențină ordinea și curățenia în spațiul comercial precum și în afara acestuia pe o rază de 2 m;
- h) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- i) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- j) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.
- k) să plătească toate utilitățile consumate (energie electrică, termică, gaze naturale, apă, salubritate, telefon, fax, etc.).
- l) să apere, în raporturile cu terții, dreptul de proprietate al LOCATORULUI cu privire la spațiul ce face obiectul prezentului contract. LOCATARUL va înștiința pe LOCATOR în cazul oricărei atingeri aduse proprietății sau posesiei spațiului, provenind de la un terț, altfel va răspunde de prejudiciul suferit de LOCATOR în urma neînștiințării;
- m) la expirarea termenului prevăzut în contract, să predea spațiul în stare bună de funcționare, fără degradări, modificări sau schimbări de orice fel neavizate de LOCATOR. Cheltuielile necesare și utile rămân în sarcina LOCATARULUI, care nu va putea pretinde LOCATORULUI contravaloarea unor eventuale îmbunătățiri funcționale;

- n) să verifice instalațiile de alimentare cu apă, canalizare, termoficare și gaze, energie electrică, să le exploateze conform normelor tehnice în vigoare, să se doteze cu mijloace de primă intervenție;
- o) locatarul răspunde de activitatea P.S.I. și N.T.S.M. pentru activitatea ce o desfășoară, luând avizele și măsurile necesare, atât pentru securitatea spațiului ce-l deține.
- p) locatar are obligația să declare și să achite impozitul/țaxa pe clădiri și/sau impozitul/țaxa pe teren la Primăria Comunei Sinca, potrivit prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.
- q) neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere da dreptul locatorului la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 8 Contractul de închiriere încetează în următoarele situații, fără îndeplinirea unei alte formalități prealabile și fără a mai fi necesară o acțiune în instanțele de judecată competente:

- a) prin acordul de voință al părților;
- b) expirarea termenului pentru care au fost închiriate spațiile;
- c) înainte de expirarea termenului, la inițiativa oricărei părți, respectând însă prevederile art. 3 din contract;
- d) schimbarea destinației spațiilor fără acordul prealabil scris al locatorului;
- e) nerespectarea obligațiilor prevăzute la art. 7 sau a oricărei alte clauze din prezentul contract.

VIII. SUBÎNCHIRIEREA

Art. 9 Subînchirierea totală sau parțială sau asocierea sub orice formă este interzisă cu desăvârșire. Constatarea unei astfel de fapte dă dreptul locatorului de a considera contractul încetat de drept, iar locatarul va fi evacuat silit, fără a mai fi necesară orice altă formalitate prealabilă.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ ȘI LITIGIILE

Art. 10 Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează despăgubiri.

Locatarul vinovat de neîndeplinirea obligațiilor de plată nu va putea pretinde despăgubiri de la locator.

Art. 11 Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract se vor rezolva prin conciliere directă.

Art. 12 Litigiile nerezolvate pe calea concilierii directe sunt de competența instanței de drept comun.

X. NOTIFICAREA ÎNTRE PĂRȚI

Art. 13 Dacă locatarul nu-și achită chiria în termenul prevăzut la art. 5 din prezentul contract, acesta este pus de drept în întârziere, fără a fi notificat în acest sens.

Neplata chiriei cu întârziere de maximum 3 luni conduce la încetarea de drept a contractului, fără notificare; recuperarea sumelor datorate de locatar ca urmare a neachitării obligațiilor financiare către locator se va face potrivit reglementarilor în vigoare.

XI. CLAUZE SPECIALE

Art. 14 Orice modificare sau completare a clauzelor contractuale se face prin act adițional.

Art. 15 Contractul se aplică de la data semnării lui de către părți și are putere de lege între acestea, fiind executoriu.

Art. 16 Prezentul contract s-a întocmit în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR

LOCATAR

COMUNA SINCA

**PRESEDINTE DE SEDINTA
CĂTOI LUCIAN**



**SECRETAR
GALEA CRINA MARIA**

