Anexa nr. 5 la H.C.L. nr.11/30.01.2024

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr..... / .....

În baza Hotărârii Consiliului Local al Comunei Poienarii de Muscel nr. ..... prin care s-a aprobat închirierea prin licitaţie publică a unui spaţiu amplasat în incinta Primăriei Poienarii de Muscel în **suprafaţă de 3 mp. (cameră separată realizată din tâmplărie de PVC CU GEAM TERMOPAN),** pentru functionarea unei agenţii poştale şi a licitaţiei publice organizată şi desfăşurată la data de , când şi-a adjudecat închirierea spațiului se încheie prezentul contract de închiriere.

CAPITOLUL I: PĂRŢILE

Art. 1 - Comuna Poienarii de Muscel, C.U.I. 4122515, cu sediul în str. Principală, nr. 476 A, judetul Argeş, prin Primar BANZEA ION, în calitate de proprietar şi

, cu sediul/domiciliul în , în calitate de chiriaş,

În baza:

H.C.L. nr...../.....privind aprobarea închirierii prin licitaţie publică a unui spaţiu amplasat în incinta Primăriei Poienarii de Muscel în **suprafaţă de 3 mp. (cameră separată realizată din tâmplărie de PVC CU GEAM TERMOPAN),** pentru functionarea unei agenţii poştale

Având în vedere hotarârea de atribuire nr. , înţelegem să încheiem prezentul contract de închiriere.

CAPITOLUL II: OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2 (I) - Obiectul contractului îl reprezintă închirirea spațiuui amplasat în incinta Primăriei Poienarii de Muscel în **suprafaţă de 3 mp. (cameră separată realizată din tâmplărie de PVC CU GEAM TERMOPAN),** pentru functionarea unei agenţii poştale

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 şi chiriaş.

CAPITOLUL III: DESTINAŢIA

Art. 3 (l) - Imobilul închiriat va fi folosit de chiriaş ca spaţiu pentru functionarea unei agenţii poştale

Art. 3 (Il) - Destinaţia imobilului închiriat nu va putea fi schimbată.

CAPITOLUL IV: DURATA

Art. 4 (l) - Termenul de închiriere este de 5 ani, începând cu data predării spațiului.

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

Art. 4 (lII) - 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 şi se plăteşte 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 reîntregească garanția.

CAPITOLUL VII: DREPTURI ŞI OBLIGAŢII

Art. 7 (I) - Proprietarul (locatorul) are următoarele drepturi şi obligaţii:

- să pună bunul la dispoziţia chiriaşului 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 reţină garanţia locatarului până în momentul lichidării definitive a contractului încheiat;

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

Art. 7 (II) - Chiriaşul (locatarul) are următoarele drepturi şi obligaţii:

- de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de închiriere;

- să asigure exploatarea eficace 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 şi 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,vexcluzând 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 cheltuielie privind utilitățile (energie electrică, gaze naturale, apă-canal, servicii de telefonie, internet,) şi cheltuielile comune (salubrizare, servicii de curăţenie şi pază) aferente spațiului închiriat - dacă este cazul;

- să efectueze lucrările de reparaţii ce cad, conform legii, în sarcina sa;

- să nu schimbe destinaţia imobilului;

- să nu subînchirieze imobilul;

- să elibereze spațiul pe data încetării contractului;

- să înştiinţeze pe proprietar despre orice atingere adusă dreptului său de proprietate.

- să respecte dispoziţiile legale privind prevenirea și stingerea incendiilor, normele sanitare şi de protecţie a mediului;

- să participe cu fonduri pentru repararea spaţiului utilizat, atunci când se constată degradări datorate în mod exclusiv locatarului;

- să obţină autorizaţiile, avizele de funcţionare sau alte documente necesare desfăşurării activităţii în spaţiul 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 îmbunătăţiri, transformări sau instalaţii s-ar face de chiriaş, rămân bunuri câştigate spaţiului închiriat din momentul executării lor, fără ca prin aceasta să le poată opune drept compensaţie pentru stricăciunile făcute sau pentru alte sume datorate de el locatorului ca daune interese pentru încălcarea dispoziţiilor din acest contract. Totodată, proprietarul poate cere şi readucerea spaţiului în stare iniţială.

CAPITOLUL VIII: RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

În cazul în care chiriaşul foloseşte spaţiul contrar destinaţiei stabilite, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, în baza unei notificări transmisă în acest sens.

Neplata chiriei, folosirea spaţiului în alt scop decât cel pentru care a fost închiriat, precum şi orice altă încălcare a obligaţiilor contractuale de către chiriaş dau dreptul proprietarului să reţină contravaloarea garanţiei. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanţia.

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

Neîndeplinirea, în parte sau în tot, a condiţiilor stabilite prin prezentul contract şi 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 obligaţiilor asumate de către părţi inclusiv pentru evacuarea locatarului.

Sumele datorate de locatar proprietarului, în condiţiile prezentului contract, pot fi recuperate şi din garanţie.

CAPITOLUL IX: INTERDICŢIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII SPAŢIULUI

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

- Spaţiul este destinat exclusiv uzului titularului de contract.

- Chiriaşului îi este interzis să subconcesioneze, subînchirieze, cesioneze sau să se asocieze cu alte persoane fizice sau juridice pentru exploatarea acestui imobil, sub sancţiunea rezilierii de drept a contractului, fără somaţie sau punere în întârziere şi fără intervenţia instanţei judecătoreşti (pact comisoriu), Comuna Poienarii de Muscel, având dreptul să utilizeze bunul.

CAPITOLUL X: FORŢA MAJORĂ

Art. 10 - Forţa majoră exonerează de răspundere părţile, în cazul neexecutării parţiale sau totale a obligaţiilor asumate prin prezentul contract.

- Prin forţă majoră se înţelege un eveniment independent de voinţa părţilor, imprevizibil şi insurmontabil, apărut după încheierea contractului şi care împiedică părţile să execute total sau parţial obligaţiile asumate.

- Partea care invocă forţa majoră are obligaţia să o aducă la cunoştinţa celeilalte părţi, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariţie, iar dovada forţei majore se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariţie.

- Partea care invocă forţa majoră are obligaţia să aducă la cunoştinţa celeilalte părţi încetarea cauzei acesteia în maximum 15 (cincisprezece) zile de la încetare.

- Dacă aceste împrejurări şi consecinţele lor durează mai mult de 6 (şase) luni, fiecare partener poate renunţa la executarea contractului pe mai departe. În acest caz, nici una din părţi nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-şi onora toate obligaţiile 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 părţile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condiţiile legii;

- în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţare unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanţa de judecată;

- în cazul nerespecării obiectivului închirierii şi obligaţiilor contractuale de către chiriaş, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriaşului

- în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaş, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului;

- în cazul în care chiriaşul nu mai desfăşoară activitate în spaţiul închiriat;

- la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilităţii obiective a chiriaşului de a-1 exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri;

- în cazul neplăţii chiriei pe o perioadă de 6 luni contractul de închiriere se reziliază;

- în cazul în care chiriaşul nu face dovada obţinerii autorizaţiei de funcţionare în termen de 60 zile de la încheierea contractului de închiriere sau a unei situaţii care determină prelugirea termenului. La încetarea contractului de închiriere, din orice cauză, chiriaşul este obligat să restituie bunurile ce au fost utilizate de acesta în derularea închirierii.

CAPITOLUL XII: ALTE DISPOZIŢII

Art. 12 - Modificarea prezentului contract se face numai prin act adiţional încheiat între părţile contractante.

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

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

Art. 15 - În cazul în care chiriasul a încălcat, cu vinovăţie obligaţiile asumate prin prezentul contract nu va mai putea încheia, pentru o perioada 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 părţi.

Art. 17 - Dispoziţiile prezentului contract se completează cu cele ale Codului civil şi ale legislatiei in materie.

Art. 18 - Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desfiinţarea lui, se va soluţiona pe cale amiabilă sau de către instanţele judecătoreşti competente.

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

Prezentul contract s-a încheiat şi semnat astăzi, .

PROPRIETAR, CHIRIAŞ,

COMUNA POIENARII DE MUSCEL

PRIMAR,

BANZEA ION

CONTABIL

OPRESCU GABRIELA VIOLETA

SECRETAR GENERAL

BOBOC REMUS EDUARD