

CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE

În temeiul dispozițiilor Hotărârii Consiliului local Ariceștii Rahtivani nr. _____ privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unor containere amplasate în incinta Pieței agroalimentare în aer liber în comuna Ariceștii Rahtivani, județul Prahova, precum și a Procesului verbal nr. ___/_____, încheiat cu ocazia licitației pentru închirierea unor containere în incinta Pieței agroalimentare în aer liber în comuna Ariceștii Rahtivani, județul Prahova, s-a încheiat prezentul contract între:

S.C.SERVICII DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ ARICEȘTII RAHTIVANI S.R.L.
cu sediul în comuna Ariceștii Rahtivani, strada Neagoe Basarab, nr. 249, județul Prahova, CIF:RO47851224, J29/677/2023, cont RO03BTRLRONCRT0670816101, deschis la Banca Transilvania, reprezentat prin Director General, ing.Dobre Vasile, în calitate de locatar
și

_____, cu sediul în _____,
str._____, nr._____, CUI_____, având nr. de ordine în registrul
comerțului_____, cont_____, deschis la_____, reprezentat de _____, în
calitate de locatar

CAPITOLUL I – OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului constă în închirierea containerului comercializare produse agroalimentare care nu pot fi expuse în aer liber și/au care necesită vitrine/lăzi frigorifice/restaurant fast food, cu dimensiunea 6140 mm x 2400 mm x 2680mm, situat în incinta Pieței agroalimentare Ariceștii Rahtivani,

Art.2. Predarea – primirea containerului închiriat va fi consemnată în procesul- verbal de predare-primire încheiat la data predării/preluării efective a spațiului, cel târziu în termen de 5 zile de la data semnării contractului.

CAPITOLUL II – DESTINAȚIA BUNURILOR /SPAȚIILOR

Art.3. (1) Containerul închiriat va putea fi folosit de locatar cu destinația de spațiu pentru comercializare produse agroalimentare care nu pot fi expuse în aer liber și/au care necesită vitrine/lăzi frigorifice/restaurant fast food.

(2) Locatarul nu va putea schimba destinația spațiului închiriat sau a unor părți din spațiul închiriat și nici tipul de activitate desfășurată.

CAPITOLUL III – DURATA CONTRACTULUI

Art.4 (1) Durata închirierii este de 1 an și curge de la data semnării contractului de către ambele părți, respectiv de la data de _____, până la data _____

(2) La sfârșitul acestei perioadei, prin acordul de voință al părților și în baza unui Raport de evaluare, contractul poate fi prelungit prin act adițional, conform legislației în vigoare, dacă locatarul va notifica în scris intenția de reînnoire a contractului cu cel puțin 60 de zile înainte de expirarea duratei de închiriere și sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:

-locatarul a achitat, pe întreaga perioadă contractuală, toate facturile emise de societatea Servicii de Gospodărire Comunală Ariceștii Rahtivani și/sau orice alte debite ulterioare
tabilite în arcina locatarului, în termenul de cadență prevăzut;

- locatarul a respectat în totalitate clauzele contractuale;
- locatarul deține toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru desfășurarea activității, la zi;

CAPITOLUL IV – CHIRIA ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art.5. (1) Chiria lunară pentru spațiul închiriat este de ____ lei. Aceasta se va indexa anual cu rata inflației, fără acordul prealabil al chiriașului.

(2) Plata chiriei se face lunar, până la data de 15 a lunii în curs, pentru luna trecută, la casierie sau în contul societății

(3) Taxa aferentă folosinței spațiului se achită de către locatar în conformitate cu prevederile art. 455 din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal și alte acte normative de aplicare a Codului Fiscal.

CAPITOLUL V – OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.6. Locatarul se obligă:

- a) să predea spațiul închiriat în starea prezentată la licitație, în baza procesului – verbal de predare – primire, întocmit în două exemplare;
- b) să asigure folosința netulburată a spațiului închiriat pe toată durata contractului;
- c) să emită factura privind chiria lunară până la data de 05 a lunii în curs pentru luna trecută.

Art.7. Locatarul se obligă:

a) să efectueze orice lucrare (din cele permise de Regulament) de reparație, zugrăveală, echipare, întreținere, instalații, etc., numai după obținerea acordului scris al locatorului și pe cheltuiala proprie, fără ca locatarul să poată opune aceste lucrări drept compensație pentru stricăciuni făcute sau alte sume datorate de el. Locatorul nu va putea fi obligat la restituirea contravalorii (prețului) lucrărilor efectuate de locatar, indiferent de natura lor, acestea rămânând la încheierea contractului de închiriere în proprietatea locatorului, fără plata compensatorie;

b) să nu subînchirieze, concesioneze în total sau în parte spațiul închiriat, să nu introducă în spațiul închiriat terțe persoane, sub formă de colaborare, reprezentare, etc. sau să înstrăineze în orice formă către terți spațiul închiriat, nici să îl folosească în cadrul unor contracte de asociere în participațiune;

c) să folosească spațiul închiriat cu respectarea normelor PSI și să se asigure împotriva incendiilor, pagubelor provocate de ape și alte riscuri diverse și să dovedească aceasta la prima cerere a locatorului;

d) să își asume propria răspundere civilă față de terți, pentru evenimente produse în incinta spațiului închiriat;

e) să constituie o garanție în cuantum de lei, echivalentul chiriei pentru 3 luni, în contul nr..... deschis la Banca Transilvania, în termen de maxim 30 de zile de la data încheierii contractului.

Locatorul are dreptul să execute garanția constituită în cazul în care locatarul nu achită debitele datorate, până la concurența sumei neachitate/datorate;

f) să plătească chiria, utilitățile, cheltuielile comune, taxa pe clădire și orice alte debite datorate locatorului la termenul stabilit, precum și, după caz, penalitățile de întârziere calculate conform art. 8;

- g) să informeze imediat pe locator asupra oricăror accidente și stricăciuni care s-au produs în spațiul închiriat;
- h) să folosească spațiul închiriat ca un bun proprietar și să suporte cheltuielile aferente degradărilor de bunuri sau instalații provocate din cauza sa imobilului, cu excepția uzurii normale;
- i) să nu afecteze și să nu blocheze în nici un fel, prin activitatea sa, spațiile comune din cadrul imobilului în care se află spațiul închiriat;
- j) să permită locatorului accesul în spațiul închiriat pentru efectuarea unor lucrări de construcții sau reparații necesare imobilului. Pe perioada lucrărilor de reparații în cazul în care se împiedică desfășurarea activității locatarului, nu se percepe chirie.
- k) să plătească lunar cheltuielile în termen de 30 de zile de la data emiterii facturii, reprezentând consumul energie electrică, apă, gaze, salubritate (după caz) etc....
- l) să mențină curățenia în spațiul închiriat sau de folosință comună.
- m) să solicite, după obținerea avizelor legale, acordul locatorului pentru montarea firmei;
- n) să predea spațiul locatorului în starea în care l-a primit (cu excepția uzurii normale) în deplină proprietate și liber de orice sarcini pe bază de proces – verbal în termen de 5 zile calendaristice de la data rezilierii sau încetării sub orice formă a contractului de închiriere;
- o) să folosească spațiile care formează obiectul contractului doar pentru desfășurarea activității indicate la art. 3;
- p) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru desfășurarea activității;
- r) să comunice locatorului o adresă de corespondență, poștă electronică, fax, telefon, valabile, precum și orice schimbări intervenite, pentru asigurarea comunicărilor în mod eficient și prompt.

CAPITOLUL VI – RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.8. În caz de executare cu întârziere a obligației de plată a chiriei și a cotei părți din cheltuielile comune, stabilite la art. 7 lit.k), locatarul va plăti penalități de 0,1% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

Art.9. În cazul în care chiriașul nu respectă obligația prevăzută la art. 7 lit. n) referitoare la predarea spațiului la finalul contractului de închiriere, va plăti locatorului, cu titlu de penalități suma de 500 lei pentru fiecare zi de întârziere în predarea spațiului, calculate de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 7, lit. n) până la data eliberării efective.

Art.10. În caz de neexecutare culpabilă sau de executare necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, locatarul va plăti despăgubiri egale cu prejudiciul cauzat locatorului.

CAPITOLUL VII – ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 11. Contractul încetează la expirarea termenului pentru care a fost încheiat dacă părțile nu decid prelungirea sa în condițiile prevăzute la art. 4, al. 2.

Art. 12. Contractul poate înceta și înainte de expirarea duratei pentru care a fost încheiat, de comun acord, prin denunțarea unilaterală sau reziliere, la solicitarea uneia din părți în condițiile dreptului comun aplicabile contractelor de locațiune.

Art. 13. Contractul încetează și se desființează de plin drept, necondiționat, fără punerea în întârziere și fără o altă formalitate prealabilă, desființarea contractului operând în

virtutea prezentului pact comisoriu de gradul IV, fără intervenția justiției, iar locatarul va evacua necondiționat spațiul, în următoarele cazuri:

- a) neconținutirea garanției prevăzute la art. 7 lit. e), în cuantumul și termenul precizat;
- b) neachitarea chiriei, inclusiv a penalităților de întârziere, o perioadă de 3 luni consecutive;
- c) neachitarea cheltuielilor comune și utilități, conform art. 7 lit. k) o perioadă de 3 luni consecutive;
- d) neîndeplinirea sau încălcarea obligațiilor prevăzute la art. 7 lit. a), b) și o).

Art. 14 În cazul rezilierii contractului sau al încetării sub orice formă a contractului, dacă locatarul nu-și îndeplinește obligația de a preda locatorului spațiul închiriat, în condițiile art. 7 lit. n) din prezentul contract, locatorul va proceda la evacuarea administrativă și va putea lua discreționar și pe cheltuiala locatarului măsura evacuării spațiului și depozitării bunurilor locatarului într-un loc decis de proprietarul spațiului. Această măsură poate fi luată după notificarea prealabilă a locatarului, cu cel puțin 3 zile înainte de evacuare. După expirarea acestui termen, dacă spațiul nu este eliberat de bunăvoie, locatorul va putea proceda la evacuare chiar în absența locatarului. Locatorul nu poate fi ținut răspunzător pentru nici un prejudiciu ce ar putea rezulta din evacuarea spațiului în locație, așa cum este prevăzut în prezentul contract.

CAPITOLUL VIII – FORȚA MAJORĂ

Art. 15 (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna, sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător – totală sau parțială – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră.

(3) Forța majoră va fi constatată de o autoritate competentă, îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

(4) Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și de a lua orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

(5) Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 90 de zile, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune - interese.

CAPITOLUL IX - COMUNICĂRI

Art. 16 (1) Toate notificările și comunicările vor fi făcute în limba română, la adresele specificate în preambulul contractului, sau la altă adresă comunicată de părți.

(2) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare, de oficiul poștal primitor.

(3) Dacă confirmarea se transmite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

(4) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

(5) Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la aliniatele precedente.

CAPITOLUL X -DISPOZIȚII FINALE

Art.17. Modificarea contractului se poate face doar cu acordul părților prin act adițional.

Art.18. Litigiile dintre părți în legătură cu executarea contractului se soluționează pe cale amiabilă, iar în caz de neînțelegere de instanțele judecătorești competente, de la sediul locatorului.

Art. 19. Contractul va fi interpretat conform legilor din România și se completează cu celelalte prevederi ale actelor normative și legilor invocate în partea introductivă, precum și cu ale altor legi și acte normative care au relevanță sau incidență..

Încheiat azi _____, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR

LOCATAR

