

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

nr. _____ din _____

Încheiat între:

Comuna Vama Buzăului, cu sediul în comuna Vama Buzăului, str. Principală, nr.425, jud. Brasov, reprezentată prin dl Chirilaș Tiberiu Nicolae - primar, având calitatea de LOCATOR, pe de o parte,

și,

_____, CUI _____, cu sediul în _____, str. _____, nr. _____, bloc _____, scara _____, etaj _____, apartament _____, județul _____, reprezentată prin _____, având calitatea de LOCATAR, pe de altă parte.

1. Obiectul contractului

1.1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea imobilului (dispensar veterinar) situat în intravilanul comunei Vama Buzăului, sat Vama Buzăului, în cadrul clădirii din cărămidă de la nr. 376, ulița „La Dispensar“, județul Brașov

1.2. Predarea - primirea bunului închiriat se va consemna în procesul verbal de predare - primire, care va fi încheiat de părțile contractante la data predării.

2. Durata contractului

2.1. Durata închirierii este de 60 de luni, începând cu data semnării prezentului contract de închiriere.

2.2. Contractul de închiriere poate fi prelungit numai cu acordul expres al ambelor părți contractante, prin acte aditionale.

2.3. În cazul în care contractul de închiriere nu a fost prelungit, locatarul se angajează să evacueze imediat spațiul fără a mai fi nevoie de o hotărâre judecătorească în acest sens.

3. Prețul contractului și plata chiriei

3.1. Chiria lunară este _____ lei/lună fără TVA și se va plăti de către locatar în fiecare lună în primele 10 zile ale lunii pentru care se face plata, pe baza unei facturi emise de locator la sfârșitul lunii anterioare.

3.2. Chiria se va plăti în contul locatorului nr. RO08TREZ13621A300530XXXX deschis la Trezoreria Săcele sau în numerar la casieria Primăriei Comunei Vama Buzăului.

3.3. În prețul chiriei nu sunt incluse și utilitățile apă, canal și energie electrică.

3.4. Dacă se produce o întârziere la plata de către locatar a chiriei, acesta va fi obligat să plătească penalități de 0,01% pe zi, calculate la suma datorată. Locatorul va emite o factură separat pentru a acoperi diferența, pentru contabilitate.

4. Drepturile și obligațiile locatorului

4.1. Drepturile locatorului

4.1.1. Locatorul poate proceda la evacuarea administrativă imediată a locatarului dacă acesta nu respectă obligațiile prevăzute prin prezentul contract.

4.1.2. În cazul evacuării administrative a locatarului, bunurile găsite în spațiu de locator și care nu aparțin acestuia din urmă vor putea fi preluate de acesta și va avea drept de retenție asupra lor până la plata obligațiilor calculate conform prevederilor prezentului contract.

4.1.3. Locatorul va aproba proiectul de amenajare a spațiului în chirie. Toate amenajările efectuate cu aprobarea locatarului trec în proprietatea sa, valoarea acestor amenajări scăzându-se din chirie.

4.1.4. Locatorul are dreptul să inspecteze bunurile închiriate, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va face numai cu notificarea prealabilă a locatarului.

4.1.5. Locatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

4.2. Obligațiile locatarului

4.2.1. Locatorul are obligația de a preda locatarului spațiul închiriat la termenul convenit de părți, împreună cu toate dotările și utilitățile. Predarea spațiului închiriat, împreună cu toate dotările și utilitățile se va face pe baza unui proces-verbal de predare, respectiv primire, întocmit în două exemplare, care după ce va fi semnat va face parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

4.2.2. Locatorul va menține imobilul în stare de a servi la întrebuințarea pentru care a fost închiriat. Pe parcursul derulării contractului, locatorul este obligat:

a) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și de funcționare a clădirii pe toată durata contractului;

b) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, precum și spațiile comune din interiorul clădirii;

c) să întrețină în bune condiții instalațiile proprii clădirii;

d) să întrețină dotările și aparatura necesare desfășurării actului medical, să efectueze toate reparațiile necesare acestora și să le utilizeze în conformitate cu instrucțiunile de utilizare date de producător;

e) să efectueze reparațiile determinate de un caz de forță majoră.

4.2.3. Locatorul este obligat să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

4.2.4. Locatorul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia din urmă.

4.2.5. Locatorul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

5. Drepturile și obligațiile locatarului

5.1. Drepturile locatarului

5.1.1. Locatarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul, dotările, aparatura și utilitățile aferente spațiului public care face obiectul prezentului contract de închiriere.

5.1.2. Locatarul are dreptul de a folosi spațiul împreună cu toate dotările, aparatura și utilitățile care fac obiectul prezentului contract de închiriere, precum și dreptul de a culege fructele acestor bunuri, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

5.2. Obligatiile locatarului

5.2.1. Locatarul are obligația de a primi spațiul închiriat la termenul convenit de părți. Predarea spațiului închiriat se va face pe baza unui proces-verbal de predare, respectiv primire întocmit în două exemplare, care după ce va fi semnat va face parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

5.2.2. Locatarul are obligația să folosească spațiul în chirie, precum și dotările și aparatura aferente potrivit destinației acestora și ca un bun proprietar.

5.2.3. Locatarul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului în locație.

5.2.4. Locatarul are obligația de a achita la termen toate obligațiile prevăzute în prezentul contract.

5.2.5. Locatarul trebuie să respecte normele P.S.I., normele privind ocrotirea sănătății publice, precum și normele de protecția muncii.

5.2.6. Locatarul este obligat să respecte legislația în vigoare privind activitatea desfășurată și răspunde pentru pagubele ce decurg din nerespectarea acesteia: instrucțiuni P.S.I., protecția muncii, sănătate publică, evidență contabilă, etc.

5.2.7. Locatarul nu are dreptul de a subînchiria spațiul în locație.

5.2.8. Locatarul nu are dreptul de a cesiona prezentul contract de închiriere.

5.2.9. Locatarul are obligația de a nu întârzia mai mult de 30 de zile la plata chiriei. În cazul în care locatarul depășește acest termen, contractul se reziliază de drept și locatarul va fi evacuat din spațiul în locație. fără ca acesta să fie pus în întârziere și fără a mai fi nevoie de hotărâre judecătorească, prevederile de la punctele 6.1.1. și 6.1.2. fiind aplicabile.

6. Legea aplicabilă

6.1. Prezentul contract este supus legii române și se completează cu dispozițiile imperative ale acesteia.

7. Nulități

7.1. În cazul în care o clauză din prezentul contract este declarată nulă, ca efect al legii sau datorită faptului că nu este conformă cu prevederile prezentului contract, aceasta va fi înlăturată și nu va afecta celelalte clauze ale contractului. Părțile convin ca, o dată cu înlăturarea clauzei nule, aceasta să fie înlocuită de către părți cu o altă clauză, conform cu spiritul prezentului contract.

8. Litigii

8.1. Părțile convin ca litigiile născute din interpretarea sau executarea prezentului contract să fie supuse instanțelor judecătorești competente.

8.2. Limba oficială a contractului este limba română.

9. Notificări

9.1. Orice notificări între părți privind prezentul contract se vor face prin fax, email, scrisoare recomandată cu confirmare de primire la sediul sau domiciliul părții, menționat în introducerea contractului, predarea sa prepusilor cu semnătură de primire sau număr de înregistrare.

10. Încetarea contractului

10.1. Prezentul contract încetează în următoarele cazuri:

a) la expirarea termenului;

b) prin denunțarea unilaterală din inițiativa locatarului cu un preaviz de cel puțin 30 de zile, fără a mai fi nevoie de hotărâre judecătorească.

c) din inițiativa locatorului, fără preaviz și fără a mai fi nevoie de hotărâre judecătorească, datorită:

- nerespectării de către locatar a clauzelor privind protecția muncii, sănătatea publică și P.S.I;
- întârzierea plăților de către locatar cu mai mult de 30 de zile;
- subînchirierea spațiului în locație;
- cesiunea în tot sau în parte a prezentului contract de închiriere;

d) răscumpărare: pentru cazurile de interes public, închirierea poate fi răscumpărată de către locator înainte de expirarea termenului de închiriere, acesta trebuind să asigure despăgubirea justă și prealabilă a locatarului.

e) forța majoră în acest caz exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin.

Prin forță majoră se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 (cinci) zile prin telefon ori fax, comunicare urmată de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente, în prezența celor două părți. În caz de forță majoră comunicată și constatată, obligațiile părților se decalază cu perioada corespunzătoare acesteia, fiind menționat faptul că niciuna din părți nu va pretinde penalități ori despăgubiri pentru perioada respectivă.

10.2. În cazul rezilierii contractului, locatorul va putea lua discreționar și pe cheltuiala locatarului măsura eliberării spațiului și depozitarea bunurilor locatarului într-un loc decis de către proprietar. Această măsură poate fi luată numai după notificarea prealabilă a locatarului cu cel puțin 3 zile înainte de evacuare. După expirarea acestui termen, în cazul nesoluționării amiabile a diferendului, locatorul va putea lua măsura evacuării chiar în absența locatarului, putând folosi atât prepușii săi, cât și alte persoane și autorități. Locatorul nu poate fi ținut răspunzător pentru niciun prejudiciu ce ar putea rezulta din evacuarea spațiului în locație, așa cum este prevăzut în prezentul contract.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi, _____, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
Comuna Vama Buzăului
Primarul comunei Vama Buzului
Tiberiu Nicolae CHIRILAȘ

LOCATAR,

Contabilitate,
Maria GANEA

Secretar general,
Adrian - Constantin GĂITAN

Patrimoniu,
Cosmina Georgeta ALDEA