

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Sergiu Oliver BORCEA

Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI VAMA BUZĂULUI,
Adrian Constantin GĂITAN

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

nr. _____ din _____

Încheiat între:

Comuna Vama Buzăului, cu sediul în comuna Vama Buzăului, str. Principală, nr.425, jud. Brașov, reprezentată prin d-ul _____ - viceprimar, având calitatea de LOCATOR, pe de o parte,

și,

Cabinet Medical Dr. IENE S.R.L., cu sediul în comuna Sita Buzăului, satul Sita Buzăului, nr. 211, județul Covasna, CUI 47405469, având calitatea de LOCATAR, pe de altă parte.

Prezentul contract de închiriere este încheiat în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al comunei Vama Buzăului nr. ____/_____ privind aprobarea încheierii unui contract de închiriere.

1. Obiectul contractului

1.1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea **spațiului situat în imobilul Dispensar Medical Uman din comuna Vama Buzăului, satul Vama Buzăului, nr. 374, județul Brașov**, conform anexei ce face parte integrantă din prezentul contract.

1.2. Spațiul menționat mai sus este destinat desfășurării activității de prestare a actului medical (cabinet de medicină de familie).

2. Durata contractului

2.1. Durata închirierii este de 60 luni, începând cu data de 01.01.2025 până la data de 31.12.2029, fără posibilitate de prelungire.

3. Prețul contractului și plata chiriei

3.1. Chiria lunară este 1,5 euro/m.p./lună cu TVA inclus, conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local al comunei Vama Buzăului nr. 51 din 31.05.2019 - privind aprobarea nivelurilor chiriei/redevenței aferente imobilelor - clădiri aflate în proprietatea Comunei Vama Buzăului și se va plăti de către locatar în fiecare lună în primele 5 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, energie electrică și termică.

3.4. Dacă se produce o întârziere la plata de către locatar a chiriei, acesta va fi obligat să plătească penalități de 0,3% pe zi, calculate la suma datorată. Locatorul va emite o factură separată 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 locatarul nu respectă obligațiile prevăzute prin prezentul contract.

4.1.2. În cazul evacuării administrative a locatarului, bunurile găsite în spațiu de locator 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 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.

4.1.4. 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 locatorului

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.

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 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 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 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. Obligațiile 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.

5.2.2. Locatarul are obligația să folosească spațiul în chirie potrivit destinației și ca un bun proprietar.

5.2.3. Locatarul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului în locație fără acordul scris al locatorului.

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. 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, 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.

5.2.10. Locatarul este obligat să achite toate utilitățile aferente spațiului ce face obiectul prezentului contract de închiriere, anume: combustibilul pentru centrala termică, energia electrică, apă – canal, precum și orice alte utilități care pot fi introduse pe parcursul derulării prezentului contract.

5.2.11. Locatarul este obligat să participe, împreună cu ceilalți locatari din cadrul Dispensarului Medical Uman, la angajarea unei femei de serviciu care să asigure curățenia în cadrul acestui imobil.

5.2.12. Locatarul este obligat ca împreună cu ceilalți locatari/comodatari din imobilul clădire Dispensar Medical Uman Vama Buzăului, să suporte în mod egal cu aceștia cheltuielile aferente întreținerii spațiilor comune (holuri, toalete, magazii, etc.), anume: energie electrică, energie termică, apă, canal.

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 e 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, conformă 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, scrisoare recomandată cu confirmare de primire la sediul sau domiciliul părții, menționat în introducerea contractului, predarea sa pe pușilor 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 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;
- nerespectarea programului de lucru;

d) forța majoră (împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă).

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 nici un prejudiciu ce ar putea rezulta din evacuarea spațiului în locație, așa cum este prevăzută în prezentul contract.

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

LOCATOR,
COMUNA VAMA BUZĂULUI

Viceprimarul comunei Vama Buzăului
Alin IAGER

LOCATAR,
Cabinet Medical Dr. IENE S.R.L.

Vizat pentru C.F.P.,
Inspector,
Gheorghe Daniel ARDELEAN

Secretar General,
Adrian – Constantin GĂITAN