

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR.**I.PĂRȚILE CONTRACTANTE**

SCM/Uniunea/Asociația cu sediul în, str..... nr....., bloc.....înregistrată laCod unic de înregistrare, reprezentată prin domnulpreședinte, în calitate de LOCATOR

și

S.C. cu sediul social în, str..... nr....., bloc....., înregistrată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul cu nr.J....., Cod unic de înregistrare, reprezentată prin domnul administrator, în calitate de LOCATOR, au încheiat, prin acordul părților, prezentul contract de închiriere.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.(1) - Obiectul prezentului contract este acordarea de către LOCATOR, respectiv obținerea de către LOCATAR, a dreptului de folosință a bunului imobil spațiu comercial în suprafață utilă de mp., amplasat în, str. nr....., blocul, sectorul, conform planșei prezentată în Anexa nr.1, alăturată.

(2) - În cadrul spațiului închiriat își va desfășura activitatea, cod CAEN, conform obiectului de activitate aprobat al LOCATARULUI.

Art.2. - Predarea-primirea obiectului închirierii este consemnată în procesul-verbal alăturat (Anexa nr.2) care face parte integrantă din contract.

III. TERMENUL PENTRU ÎNCHIRIERE

Art.3. - Termenul închirierii este de la până la, cu drept de prelungire prin acordul scris al părților intervenit cu cel puțin 30 zile calendaristice înainte de expirare.

Art.4. - Prevederile art.1810 din Codul civil privind tacita relocațiune, nu sunt aplicabile prezentului contract.

IV. PREȚUL CONTRACTULUI

Art.5.(1) – Valoarea chiriei – pentru folosirea spațiului închiriat este, pentru perioada de închiriere – (6 luni), echivalentul în lei, la cursul de referință leu/euro al BNR valabil în ziua emiterii facturii, a euro/lună, în baza tarifului de închiriere de euro/mp./lună, exclusiv TVA.

(2) - Părțile renegociază chiria semestrial, funcție de rata inflației (comunicată de Institutul Național de Statistică pentru perioada semestrială anterioară) și de dinamica chiriei pe piața imobiliară din zonă.

Art. 5¹ – Valoarea utilităților aferente spațiului închiriat (apă-canalizare, energie electrică, energie termică și/sau gaze naturale) și de servicii publice imobiliare (telefonie, salubritate), inclusiv servicii de monitorizare pază, vor fi achitate conform facturii emise de LOCATOR.

V. PLATA CHIRIEI

Art.6. - Plata chiriei se efectuează lunar în termen de 5 zile lucrătoare de la data primirii facturii emisă de către LOCATOR, dar nu mai târziu de data de 10 a lunii în curs.

Art.7. - Plata chiriei se face prin conturile:

- contul LOCATORULUI nr. deschis la Banca
Sucursala/Agenția

- contul LOCATARULUI nr. deschis la Banca
Sucursala/Agenția

Art.8.(1) - Plata se face fără acceptare conform prevederilor legale referitoare la urmărirea sumelor stabilite prin titluri executorii.

(2) - Neplata chiriei la termen dă dreptul LOCATORULUI să pretindă, până la data stingerii complete a debitului înregistrat, penalități de 0,50% asupra chiriei datorate pentru fiecare zi calendaristică de întârziere, pe care LOCATARUL le va achita odată cu plata chiriei datorate.

(3) - În cazul în care LOCATARUL nu achită sumele datorate conform prevederilor art.5, art.6 și art.8 alin.(2), contractul se reziliază de drept de către LOCATOR, pe baza unei notificări, la data înregistrării celei de a 30-a zi calendaristice de întârziere la achitarea chiriei datorate conform prevederilor art.5 și art.6.

(4) - În cazul înregistrării situației contractuale prevăzute la alin.(3) de mai sus LOCATARUL se obligă să elibereze de bunăvoie spațiul închiriat în maxim 3 zile calendaristice de la data rezilierii de drept a prezentului contract calculată conform prevederilor alin.(3) de mai sus.

VI. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.9. - LOCATORUL se obligă:

- a) - să predea spațiul cu tot inventarul din dotare aferent, în stare normală de folosință;
- b) - să întrețină și să repare elementele exterioare de construcții-instalații ale bunului imobil închiriat inclusiv pe acelea cu destinație comună mai multor locatari;
- c) - să asigure folosința bunului imobil conform destinației pentru care este închiriat, garantând pe locatar contra pierderii totale sau parțiale a bunului, contra viciilor ascunse cât și contra tulburării de drept sau de fapt a folosinței bunului;
- d) - să suporte sarcinile, taxele și impozitele asupra bunului închiriat.

VII. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art.10. - LOCATARUL se obligă:

- a) - să folosească bunul imobil închiriat ca un bun gospodar, în conformitate cu destinația rezultată din prezentul contract și cu prevederile legale în vigoare în domeniul durabilității, siguranței în exploatare, funcționalității și calității construcțiilor;
- b) - să întrețină și să repare, pe cheltuiala sa, elementele interioare de construcții-instalații ale bunului imobil închiriat, inclusiv pe acelea cu destinație comună mai multor locatari, în condițiile prevăzute de Codul civil român, fără ca lucrările respective să fie solicitate la plată LOCATORULUI ori să diminueze cuantumul chiriei datorate;

c) - să plătească chiria lunară datorată, în cuantumul și la termenul stabilit prin prezentul contract, pe întreaga perioadă de timp cât este deținătorul de jure al dreptului de folosință a spațiului închiriat;

d) - să returneze proiectele de contract și de acte adiționale, întocmite corespunzător condițiilor negociate de părți, primite de la LOCATOR, semnate în termen de maxim 5 zile calendaristice de la primire;

e) - să restituie, la expirarea termenului contractual, bunul imobil închiriat cel puțin în starea de folosință în care l-a primit, fiind considerat că l-a primit în stare bună de folosință;

f) - să achite taxele (taxe, impozite, obligații sau contribuții care sunt sau care pot fi instituite de către autoritățile legale locale, guvernamentale sau alte autorități, după caz) legate exclusiv de activitățile desfășurate de către LOCATOR în spațiul închiriat;

g) - să nu execute modificări sau transformări ale structurii de rezistență a construcției și, după caz, a instalațiilor;

h) - să nu aducă schimbări, chiar și parțiale, ale destinației spațiilor închiriate, decât cu aprobarea scrisă a LOCATORULUI;

i) - să nu execute re compartimentări ale spațiilor închiriate decât cu acordul scris al LOCATORULUI;

j) - să nu depășească în exploatare portanța maximă admisă a planșeelor și pardoselilor spațiilor închiriate;

k) - să respecte prevederile legale în vigoare din domeniile protecției mediului, PSI, igienico-sanitare, protecției muncii și ISCIR, toate costurile oricăror autorizații și avize necesare cât și alte cheltuieli asociate acestora fiind suportate de LOCATOR, fără a fi solicitate la plată LOCATORULUI ori să diminueze cuantumul chiriei datorate;

l) - să exploateze, să întrețină și să repare în deplină siguranță oricare element component al bunului imobil închiriat, inclusiv al inventarului acestuia în conformitate cu prevederile proiectului tehnic de execuție, ale caietului de sarcini, ale cărții tehnice a construcției și ale normelor de întreținere și reparare în vigoare;

m) - să achite, în termen de 5 zile lucrătoare de la data primirii facturii, atât cota-parte ce îi revine din cheltuielile de întreținere comună ale blocului, către ceilalți deținători (proprietari sau, după caz, chiriași) ai acestui imobil, cât și cheltuielile aferente consumului propriu de utilități (apă-canalizare, energie electrică, energie termică și/sau gaze naturale) și de servicii publice imobiliare (telefonie, salubritate), inclusiv servicii de monitorizare pază, către furnizorii de utilități și/sau de servicii publice, fără ca acestea să fie solicitate la plată LOCATORULUI ori să diminueze cuantumul chiriei datorate. Neachitarea obligațiilor în termenul prevăzut mai sus atrage răspunderea LOCATORULUI pentru plata penalităților calculate conform facturilor emise de furnizorii serviciilor enumerate.

VIII. SUBÎNCHIRIEREA, CESIUNEA ȘI ASOCIEREA

Art.11.(1) - Subînchirierea totală sau parțială a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț nu sunt permise.

(2) - Dreptul de folosință al bunului imobil închiriat conform prezentului contract nu poate face obiectul vreunui contract de asociere a LOCATORULUI cu un terț.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.12. - Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale partea în culpă datorează despăgubiri celeilalte părți în limita prejudiciului creat acesteia, exceptând

cazurile privind neplata chiriei la termen, pentru care LOCATARUL datorează penalități de întârziere conform art.8 alin.(2).

Art.13.(1) - Forța majoră apără de răspundere partea care o invocă dacă sunt prezentate documente legale doveditoare.

(2) - Atât apariția cât și încetarea situației de forță majoră se comunică de către partea constatatoare celeilalte părți, în termen de maxim 5 zile de la producere, prin fax sau telefon, urmată de scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române.

X. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.14.(1) - Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de închiriere se soluționează de către părți pe cale amiabilă.

(2) - În cazuri excepționale, când procedura amiabilă nu stinge litigiul creat, soluționarea sa este de competența Curții de Arbitraj de pe lângă Uniunea Națională a Cooperăției Meșteșugărești – UCECOM, cu sediul în București, B-dul. Unirii nr.73. bl. G3, tronson 3, sector 3.

(3) - Părțile contractante convin de comun acord că evacuarea LOCATARULUI, în cazul rezilierii contractului în condițiile prevăzute la art.8 și art.16 din prezentul contract, se face de bunăvoie în termen de maxim 3 zile calendaristice de la primirea notificării scrise întocmite de către LOCATOR.

(4) - Părțile contractante convin de comun acord că LOCATORUL poate proceda la evacuarea silită a LOCATARULUI decăzut din drepturile sale, în cazul în care acesta nu evacuează de bunăvoie spațiul închiriat în condițiile menționate la alin.(3) de mai sus, fără nicio notificare/somație prealabilă și fără hotărâre arbitrală sau hotărâre judecătorească de evacuare silită.

XI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.15. - Încetarea prezentului contract poate avea loc în următoarele cazuri:

a) - la împlinirea termenului pentru care bunul a fost închiriat dacă părțile contractante nu convin la prelungirea acestuia conform art.3 din contract;

b) - prin acordul părților, intervenit cu 30 de zile înainte de data convenită pentru încetarea contractului;

c) - prin rezilierea contractului în conformitate cu prevederile art.16 sau în cazul în care una dintre părți devine insolventă în înțelesul Legii nr. 85/2006 privind procedura insolvenței;

d) - prin denunțare unilaterală de către LOCATAR, pe baza unei notificări prelabile transmise cu 60 de zile înainte de data propusă pentru încetare, termen în care drepturile și obligațiile reciproce rămân neschimbate;

e) - în cazul în care spațiile închiriate au fost distruse în totalitate sau nu mai pot fi folosite în conformitate cu destinația avută în vedere la încheierea contractului.

Art.16 - Rezilierea contractului, urmată de evacuarea LOCATARULUI, operează de drept în urma notificării efectuată de LOCATOR, în următoarele cazuri:

a) - neplata chiriei cu o întârziere mai mare de 30 de zile calendaristice conform prevederilor art.8 alin.(3) din prezentul contract;

b) - executarea de modificări ale structurii de rezistență sau ale instalațiilor bunurilor imobile închiriate, cu încălcarea prevederilor legale în vigoare;

c) - schimbarea destinației spațiilor închiriate, fără aprobarea LOCATORULUI;

d) - exploatarea în regim de suprasarcină a elementelor de rezistență ale construcției sau, după caz, ale instalațiilor bunului imobil închiriat;

- e) - executarea de acțiuni care conduc la reducerea rezistenței, a funcționalității și stabilității bunului imobil închiriat;
- f) - neanunțarea LOCATORULUI, de către LOCATAR, a schimbării profilului de activitate care presupune modificarea chiriei prevăzute la art.5 din prezentul contract;
- g) - distrugerea, degradarea, înstrăinarea sau denaturarea din neglijență sau rea credință a inventarului din dotare sau a unor părți de construcție sau instalații ale bunului imobil închiriat;
- h) - nerespectarea, de către LOCATAR, a prevederilor art.10 lit.d), i) și ale art.11 din prezentul contract;
- i) - nedepunerea garanției locative la termenul și în cuantumul prevăzute în cuprinsul art.19 de mai jos;
- j) - desfășurarea de către LOCATAR, în cadrul spațiilor închiriate, de activități:
 - j1-care aduc atingere intereselor legitime ale LOCATORULUI și/sau ale celorlalți deținători (proprietari sau, după caz, chiriași) ai bunului imobil, dacă vătămarea intereselor legitime menționate este atestată prin document scris comunicat LOCATARULUI;
 - j2-care nu sunt prevăzute în obiectul de activitate, legal aprobat, al LOCATARULUI;
 - j3-altele decât cele aprobate prin prevederile art.1 alin.(2) de mai sus.
- m) - să achite, în termen de 5 zile lucrătoare de la data primirii facturii, atât cota-parte ce îi revine din cheltuielile de întreținere comună ale imobilului....., către ceilalți deținători (proprietari sau, după caz, chiriași) ai acestui imobil, cât și cheltuielile aferente consumului propriu de utilități (apă-canalizare, energie electrică, energie termică și/sau gaze naturale) și de servicii publice imobiliare (telefonie, salubritate), inclusiv servicii de monitorizare pază, către furnizorii de utilități și/sau de servicii publice, fără ca acestea să fie solicitate la plată LOCATORULUI ori să diminueze cuantumul chiriei datorate.

XII. CLAUZE SPECIALE

Art.17. - LOCATORUL poate proceda la restrângerea temporară a suprafețelor utilizate de către LOCATAR doar în situațiile de necesitate obiectivă impuse de efectuarea de lucrări de reparații planificate sau accidentale la bunul imobil închiriat.

Art.18.(1) - Chiria se recalculează de către LOCATOR în următoarele situații:

- a) semestrial, prin renegociere între părțile contractante, funcție de rata inflației (comunicată de Institutul Național de Statistică pentru perioada semestrială anterioară) și de dinamica chiriei pe piața imobiliară din zonă;
- b) când se modifică suprafața deținută de către LOCATAR;
- c) când se modifică profilul activității desfășurate de către LOCATAR;
- d) când LOCATARUL solicită prelungirea termenului contractului.

(2) - Orice tarif modificat cât și cuantumul chiriei modificate fac obiectul actelor adiționale la prezentul contract.

Art.19.(1) - LOCATARUL va depune, în termen de maxim 10 zile calendaristice de la data semnării contractului, în contul LOCATORULUI, o garanție locativă egală cu echivalentul în lei, la cursul de referință leu/euro al BNR valabil în ziua depunerii, a euro (valoarea chiriei pe două luni), sub sancțiunea anulării de drept a prezentului contract.

(2) - Garanția locativă se reactualizează odată cu modificarea chiriei, pe toată perioada derulării contractului, și se restituie LOCATARULUI în termen de maxim 30 zile calendaristice de la data încetării efective a relației contractuale de închiriere, în condițiile prevăzute la alin.(4) de mai jos.

(3) - Garanția locativă nu poate fi considerată, de către LOCATAR, sub niciun pretext, ca servind drept plată a chiriei datorate pentru ultimele două luni de închiriere.

(4) - Garanția locativă se va restitui după executarea reparațiilor locative, prezentarea confirmărilor de stingere a obligațiilor de plată privind consumul de utilități și de servicii administrativ-

imobiliare (apă-canalizare, energie electrică, energie termică, telefonie, salubritate etc.), inclusiv servicii de monitorizare pază, semnarea situației privind starea spațiilor la încetarea prezentului contract și după predarea cheilor de acces la spațiile eliberate de către LOCATAR.

(5) - Rezilierea contractului în condițiile prevăzute de art.16 lit.a), b), d), e), g), h), j) sau dacă LOCATARUL nu eliberează spațiile deținute în folosință în termen de maxim 3 zile calendaristice de la primirea notificării scrise comunicată acestuia de către LOCATOR conform art.8 alin.(4), conduce la reținerea garanției locative.

Art.20.(1) - Părțile contractante convin de comun acord că LOCATORUL are dreptul de a pune sechestrul asupra tuturor bunurilor mobile, aflate în bunul imobiliar ce face obiectul prezentului contract, în cazul în care se înregistrează situația prevăzută la art.8 alin.(3) de mai sus.

(2) - În sensul prezentului contract prin “bunuri mobile” sechestrare în condițiile alin.(1) de mai sus, se înțeleg bunurile utilizate de către LOCATAR în activitatea sa curentă desfășurată în bunul imobiliar închiriat, indiferent de proveniența legală a acestora (cumpărare, donație, închiriere ș.a.).

(3) - În cazul aplicării prevederilor cuprinse la alin.(1) și alin.(2) de mai sus LOCATORUL are obligația de a lua măsuri de conservare optimă a bunurilor mobile perisabile.

(4) - Facturarea chiriei datorate de către LOCATAR, după data punerii sechestrului prevăzut la alineatele de mai sus, se efectuează până la data la care LOCATORUL reintră în posesia deplină a bunului imobiliar închiriat.

(5) - LOCATARUL datorează LOCATORULUI penalități de întârziere aferente chiriei neachitate și după data punerii sechestrului prevăzut la alineatele precedente, până la data stingerii complete a debitului.

Art.21.(1) - Părțile contractante convin de comun acord că după trecerea a 30 de zile calendaristice de la data punerii sechestrului prevăzut la art.20 de mai sus LOCATORUL are dreptul de a vinde, prin licitație publică, bunurile mobile sechestrare.

(2) - La licitația publică organizată de către LOCATOR conform prevederilor alin.(1) de mai sus, poate asista reprezentantul autorizat al LOCATARULUI, în baza notificării scrise corespunzătoare emise de către LOCATOR.

(3) - Neprezentarea la licitație a reprezentantului autorizat al LOCATARULUI, notificat de către LOCATOR conform prevederilor alin.(2) de mai sus, nu constituie condiție de amânare sau de anulare a ședinței de licitație publică organizată de către LOCATOR conform prevederilor alin.(1) de mai sus.

(4) - LOCATARUL se obligă să achite, după caz, proprietarilor de drept, contravaloarea bunurilor mobile sechestrare conform prevederilor art.20 de mai sus, care la data sechestrării nu erau proprietate a LOCATARULUI.

Art.22.(1) - Datele comunicaționale ale părților contractante care se stabilesc a fi utilizate de către părți pentru transmiterea-primirea documentelor de serviciu (inclusiv facturi emise de către LOCATOR) legate de derularea prezentului contract, sunt cele prevăzute în Anexa nr.3 alăturată.

(2) - Părțile se obligă să-și comunice, una celeilalte, în termen de maxim 3 zile calendaristice de la producere, orice modificare intervenită în datele cuprinse în Anexa nr.3.

(3) - Părțile contractante convin de comun acord că documentul poștal „confirmare de primire” utilizat în transmiterea-primirea între părți a documentelor legale de serviciu, neconfirmat la destinatar, se va considera valabil în fața oricărei instanțe arbitrale sau judecătorești, dacă adresa de destinație precizată în documentul poștal coincide cu adresa destinatarului specificată în Anexa nr.3 prevăzută la art.22 alin.(1) de mai sus.

Art.23.(1) - Lucrările de modernizare, de natura C+I+M realizate pe cheltuiala LOCATARULUI, cu acordul scris al LOCATORULUI, revin de drept LOCATORULUI la data încetării prezentului contract, fără ca LOCATARUL să pretindă LOCATORULUI niciun fel de despăgubiri.

(2) - Excepție fac: instalațiile speciale (de condiționare a aerului, de alarmă și securitate), mobilierul, aparatura și dotările specifice realizate de LOCATAR în vederea desfășurării activității

pentru care a închiriat spațiul, pe care acesta le va putea desființa oricând dorește pe durata și la sfârșitul acestui contract, fără a aduce prejudicii construcției.

Art.24. - LOCATARUL beneficiază de dreptul de preemțiune în cazul în care LOCATORUL dorește înstrăinarea spațiului închiriat.

Art.25 - LOCATORUL poate aproba, în condițiile legii, executarea de modificări ale structurii constructive interioare – neportante – cât și reconfigurarea spațiilor închiriate, care devin necesare din rațiuni tehnico-economice specifice activităților desfășurate în bunul imobil ce face obiectul prezentului contract.

Art.26 - Anexele nr.1, nr.2 și nr.3 fac parte integrantă din prezentul contract.

Întocmit azi în trei exemplare, din care două exemplare pentru LOCATOR și unul pentru LOCATAR, părțile confirmând primirea exemplarului/exemplarelor lor.

LOCATOR,

LOCATAR,