

## II. CONTRACT - CADRU DE ÎNCHIRIERE Nr. /

### CAPITOLUL I: PĂRȚILE

#### Art.1

Comuna Mihai Bravu, cu sediul în Comuna Mihai Bravu, Str.Șos. principală nr. 76, județul Giurgiu, prin primar ....., în calitate de reprezentant legal și

S.C./A.S./C.S./P.F.A./I.I.

reprezentată de \_\_\_\_\_, în calitate de chiriaș, În baza:  
cu sediul în \_\_\_\_\_,

H.C.L. nr. \_\_ / \_\_ privind..... a unor imobile (clădiri și terenuri), aflate în domeniul privat al Comunei Mihai Bravu;

Având în vedere procesul-verbal de adjudecare al licitației nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, **înțelegem să încheiem prezentul contract de închiriere.**

### CAPITOLUL II: OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art.2 (1)** - Obiectul contractului îl reprezintă închirierea spațiului, situat în Comuna Mihai Bravu, Șos. Principală nr. 73, parter, în suprafață utilă de 65,51m.p. și o suprafață construită de 91,71m.p., având destinația de spațiu comercial.

**(2)** - Folosința efectivă a imobilului închiriat începe cu data de \_\_\_\_\_, pe baza procesului - verbal de predare-primire, încheiat între proprietar și chiriaș.

### CAPITOLUL III: DESTINAȚIA

**Art.3.(1)** - Spațiul închiriat va fi folosit de chiriaș ca cabinete medicale.

**(2)** - Destinația spațiului închiriat nu va putea fi schimbată fără consimțământul scris al administratorului.

### CAPITOLUL IV: DURATA

**Art.4.(1)** - Termenul de închiriere este de 5 ani, începând cu data de \_\_\_\_\_.

**(2)** - Cu 30 de zile înainte de expirarea contractului, la cererea chiriașului, proprietarul poate prelungi contractul, pentru aceeași perioadă de timp, o singură dată.

### CAPITOLUL V: CHIRIA

#### Art.5.

**(1)** Chiria lunară este de ..... euro/lună (fără T.V.A.) stabilită la cursul valutar al B.N.R., leu-euro, din ziua efectuării plății și se plătește până în ultima zi a lunii, pentru luna în curs.

**(2)** Plata chiriei se face în contul \_\_\_\_\_ al Comunei Mihai Bravu, în calitate de proprietar, sau în numerar la casieria Comunei Mihai Bravu, ....., nr.....

**(3)** Plata utilităților corespunzătoare spațiului închiriat va fi suportată de câștigătorul licitației, aceasta fiind inclusă în prețul minim de pornire a licitației.

### CAPITOLUL VI: DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

**Art.6. - Administratorul are următoarele drepturi și/sau obligații:**

a) să predea spațiul, pe bază de proces - verbal, încheiat după semnarea contractului;

b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

- c) să beneficieze de garanția constituită de chiriaș;
- d) să mențină spațiul în stare corespunzătoare de folosință, pe toată durata închirierii potrivit destinației sale;
- e) să asigure folosința netulburată a spațiului pe tot timpul închirierii;
- f) să controleze executarea obligațiilor chiriașului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința spațiului de către chiriaș, starea integrității spațiului și destinația în care este folosit.

**Art.7.(1) – Chiriașul are următoarele drepturi și/sau obligații:**

- (a) să păstreze în bune condiții bunul închiriat, să nu-l degradeze sau deterioreze;
  - (b) să asigure curățenia în spațiul respectiv și în împrejurimi;
  - (c) să respecte Normele de prevenire și stingere a incendiilor prevăzute de lege și stabilite de administrator la nivelul instituției;
  - (d) să asigure identificarea și evaluarea risurilor de incendiu din unitatea închiriată și să justifice autorităților competente că măsurile de apărare împotriva incendiilor sunt corelate cu natura și nivelul risurilor;
  - (e) să își achiziționeze instinator de la o firmă autorizată;
  - (f) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
  - (g) să achite chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
  - (h) să folosească spațiul conform destinației sale;
  - (i) să exploateze imobilul închiriat ca un bun proprietar, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea construcțiilor, instalațiilor și accesoriilor aferente;
  - (j) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
  - (k) să nu execute nici un fel de reparații capitale sau amenajări în spațiul închiriat sau la instalațiile aferente, fără acordul proprietarului;
  - (l) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
  - (m) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse;
  - (n) să nu perturbe în niciun fel activitatea desfășurată în incinta unității de învățământ în care se află spațiul;
  - (o) să respecte prevederile Legii nr.123/2008 pentru o alimentație sănătoasă în unitățile de învățământ preuniversitar.
- (2) - Orice îmbunătățiri, transformări sau instalații s-ar face de chiriaș, rămân bunuri câștigate spațiului închiriat din momentul executării lor, fără ca prin aceasta să le poată opune drept compensație pentru stricăciunile făcute sau pentru alte sume datorate de el locatorului ca daune interese pentru încălcarea dispozițiilor din acest contract. Ele nu se vor putea face decât cu acordul scris al administratorului și cu respectarea Legii nr.50/1991, după caz. Totodată, administratorul poate cere și readucerea spațiului în stare inițială.
- (3) - Chiriașul va putea monta firme sau reclame numai cu acordul proprietarului, în locurile acceptate de acesta și după obținerea avizelor legale.

**CAPITOLUL VII: RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

**Art.8. (1)** - În cazul în care chiriașul nu achită proprietarului chiria datorată la termenele prevăzute în prezentul contract, el datorează 1% cu titlu de majorări de întârziere, din cuantumul chiriei neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(2) - În cazul în care chiriașul folosește spațiul contrar destinației stabilite,

contractul de închiriere se reziliază de plin drept, în baza unei notificări transmise în acest sens și datorează suma de 1.500 lei, cu titlu de daune interese.

(3) - Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către chiriaș dau dreptul administratorului la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

(4) - Riscul pieririi fortuite a bunului este suportat în toate cazurile de proprietar.

(5) - Neîndeplinirea, în parte sau în tot, a condițiilor stabilite prin prezentul contract și la termenele fixate, dă dreptul administratorului, în baza unei notificări transmise, fără intervenția instanței de judecată să considere contractul reziliat.

(6) Notificările prevăzute la acest capitol se transmit cu 30 de zile anterior luării măsurilor.

### **CAPITOLUL VIII: INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII SPAȚIULUI**

**Art.9.(1)** - Este absolut interzisă subînchirierea sau cedarea sub orice formă, totală sau parțială a spațiului închiriat.

(2) - Spațiul este destinat exclusiv uzului titularului de contract.

(3) - Introducerea unei terțe persoane în spațiul închiriat, sub formă de asociere, colaborare, reprezentare, etc., se consideră ca o subînchiriere și atrage după sine rezilierea contractului și plata de daune interese în valoare de ..... lei.

### **CAPITOLUL IX: FORȚA MAJORĂ**

**Art.10.(1)** - Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

(2) - Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

(3) - Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5(cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15(cincisprezece) zile de la apariție.

(4) - Data de referință este data ștampilei poștei de expediere.

(5) - Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15(cincisprezece) zile de la încetare.

(6) - Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (șase) luni, fiecare partener poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În acest caz, nici una din părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile până la această dată.

### **CAPITOLUL X: INCETAREA CONTRACTULUI**

**Art.11.** - Contractul de închiriere încetează în cazurile următoare:

- expirarea termenului stipulat în contract;
- denunțarea unilaterală a contractului de către una dintre părți;
- rezilierea contractului în cazul neexecutării obligațiilor contractuale de către una din părți;
- desființarea titlului administratorului;
- denunțarea unilaterală a contractului de către administrator, atunci când intervine o cauză de utilitate publică, după notificarea prealabilă a chiriașului, cu cel puțin 30 zile anterior denunțării.

### **CAPITOLUL XI: CLAUZA DE NESCHIMBARE**

**Art.12.(1)** - Prezentul contract conține un număr de 12 (doisprezece) capitole și un număr

de 13 (treisprezece) articole, ultimul capitol fiind intitulat "Soluționarea litigiilor" și are un articol.  
(2) - Părțile cunosc conținutul contractului și ale prezentei clauze și semnează.

(3) - Orice modificare a prezentului contract nu se poate face decât cu acordul părților, consemnat într-un act adițional.

### **CAPITOLUL XII: SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

**Art.13.** - Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea lui, se va soluționa pe cale amiabilă sau de către instanțele judecătorești competente.

Prezentul contract s-a încheiat și semnat astăzi ..... în .....exemplare.

ADMINISTRATOR,

CHIRIAS