

CONTRACT DE LOCAȚIUNE / ÎNCHIRIERE - CADRU

NR. DIN

Având în vedere procesul verbal înregistrat sub nr.din data de de adjudecare a **spațiului** cu **destinația** chioșc alimentar / depozit / prestări servicii industriale / birou , etc. respectiv **terenului** aferent amplasării unei tonete demontabile / aparat de cafea, etc. (în baza HCLM nr. /), identificat în

În condițiile art. 1777 și urm. din C.civ.,

S-a perfectat prezentul contract de locațiune / închiriere, între:

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. Unitatea școlară, **cu** sediul în localitatea....., str., nr., reprezentată de, cu funcția de, telefon/fax..... cont virament nr., deschis la în calitate de LOCATOR, pe de o parte, și

1.2 S.C. / P.F.A. / Î.I./ cu sediul social în, str. nr., bloc....., scara, etaj, apartament....., județ/sector, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului, sub nr. din, cod fiscal nr. din, având contul nr., deschis la reprezentată legal de, în calitate de LOCATAR / CHIRIAȘ, pe de altă parte, au convenit să încheie prezentul contract de locațiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Locatorul dă în locațiune / folosință locatarului, spațiul / terenul în suprafață demp, cu destinația / aferent amplasării unei tonete / construcții demontabile, aparat de cafea, (conform HCL nr. /) identificat în incinta unității de învățământ din mun. Tîrgu-Mureș, str. nr., conform planului / schiței spațiului / terenului,

2.2. Predarea – primirea se va consemna în procesul verbal de predare – primire, anexă la contract, care va fi încheiat, datat, semnat și ștampilat de către părțile contractante, menționându-se totodată starea tehnică / fizică a bunului, dotările și utilitățile de care locatarul beneficiază, din momentul predării – primirii. După primirea în folosință a spațiului / bunului, locatarul nu poate formula obiecții cu privire la starea bunului închiriat.

2.3. Locatarul se obligă să folosească spațiul / terenul închiriat pentru desfășurarea următoarelor activități: (comerț / producție / depozitare / prestări servicii, etc.), conform caietului de sarcini. Destinația bunului nu poate fi schimbată

III. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

3.1. Prețul chiriei - **chiria lunară** pentru folosința spațiului / terenului este de lei / lună, stabilită conform procesului verbal de adjudecare nr. /

3.2. Locatarul se obligă să achite separat de **prețul** chiriei și c/valoarea **utilităților consumate**, corespunzătoare spațiului închiriat și folosit în exclusivitate, stabilite lunar, în baza calculului/facturii emise de către locator.

3.3. **Plata chiriei** se face lunar, în baza facturii emise de către locator, **scadența de plată fiind data de 10 a lunii în curs pentru luna precedentă.**

3.4. Din veniturile suplimentare obținute de unitățile de învățământ. 20% din cuantumul chiriei lunare, vor reveni bugetului local.

3.5. (1) **Plata c/v utilităților** (apă, energie electrică, energie termică, etc.) de către locatar se face lunar, în baza calculului/facturii emise de către locator, scadența de plată fiind stabilită la ... zile calendaristice de la data emiterii pentru luna precedentă (utilități consumate, calculate și evidențiate în situațiile financiare ale unității de învățământ).

(2) Locatorul este obligat ca în termen de ... zile calendaristice de la data comunicării facturii / adresei privind calculul și stabilirea c/v utilităților transmisă de către municipalitate, să vireze în contul acesteia, c/v utilităților.

3.6. Pentru neexecutarea obligației de plată a c/valorii chiriei locatarul datorează penalități / majorări de întârziere în cuantum de 0,05 % din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență.

3.7. Pentru neexecutarea obligației de plată a c/valorii utilităților consumate și evidențiate, locatarul datorează penalități / majorări de întârziere în cuantum de 0,1 % din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență.

3.7. Totalul penalităților/majorărilor de întârziere la plată, poate depăși cuantumul sumei restante asupra căreia se calculează.

3.8. (1) Garanția de bună execuție a contractului depusă de către locatar cu ocazia participării la licitație asigură despăgubirea locatorului pentru eventualele deteriorări sau restanțe de plată care au survenit pe durata derulării contractului de închiriere.

(2) Pentru cazul neexecutării obligației de plată a chiriei și a c/valorii utilităților consumate la scadență, locatorul își rezervă dreptul de a proceda la satisfacerea creanței din garanția constituită la data perfectării contractului, situație care, obligă locatarul de a proceda la reconstituirea garanției în termen de 15 zile, sub sancțiunea rezilierii contractului. Garanția va fi reținută de către locator cu titlu de daune interese și în cazul în care contractul se reziliază din cauze imputabile locatorului.

(3) Pentru cazul neexecutării obligației de plată a chiriei și c/valoarea utilităților consumate, pe o perioadă de 3 luni consecutive, locatorul își rezervă dreptul de a dispune unilateral încetarea locațiunii și rezilierea de plin drept al contractului, fără somație, fără punere în întârziere, fără acordarea unui termen de grație și fără pronunțarea unei hotărâri judecătorești LOCATARUL având obligația să elibereze necondiționat spațiul / terenul și să-l predea LOCATORULUI cu proces verbal.

IV. SUSPENDAREA PLĂȚII PREȚULUI CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

4.1. Pe parcursul derulării contractului de închiriere / locațiune, contractul poate fi suspendat în caz de vacanțe școlare, cu îndeplinirea cumulativă de către solicitant a următoarelor condiții:

- existența unei solicitări scrise și aprobate în acest sens, de către conducerea unității de învățământ, înregistrată cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de data suspendării contractului, cu indicarea clară a duratei de suspendare;

- suspendarea să fie aferentă exclusiv perioadei circumscrise vacanțelor școlare;

- solicitantul să nu înregistreze întârzieri la plata obligațiilor contractuale;

- solicitantul să nu desfășoare activitate în spațiul / terenul – obiect al contractului, respectiv să nu folosească sub nicio formă spațiul / terenul pe durata suspendării contractului de închiriere.

4.2. În cazul îndeplinirii condițiilor prev. la pct. 4.1., locatarul poate fi scutit de la plata chiriei și a utilităților corespunzătoare folosinței spațiului / terenului.

4.3. Pentru neîndeplinirea obligațiilor prevăzute la pct. 4.1., locatorul va răspunde de plata chiriei și a utilităților aferente.

V. DURATA CONTRACTULUI

5.1. (1) Contractul de încheie pe o perioadă de ani, începând cu data de și până la data de

(2) Cu cel puțin 5 (cinci) zile înaintea expirării termenului pentru care s-a încheiat prezentul contract, locatarul se obligă să se prezinte la locator pentru a stabili cu acesta condițiile de restituire a spațiului (ziua, ora, persoana împuternicită) și pentru a stinge eventuale datorii.

5.2. Prin excepție, derularea contractului poate fi suspendată, în condițiile cap. IV.

5.3. Prolungirea contractului se poate face prin act adițional conform legii, caz în care, locatarul, are obligația să solicite locatorului în scris și cu 15 de zile calendaristice înainte de expirarea contractului, prelungirea duratei de închiriere.

5.4. Termenul de prelungire a duratei contractului nu poate fi mai mare decât jumătate din durata inițială a contractului de închiriere.

5.5. În cazul în care, la expirarea duratei contractului, locatarul nu eliberează bunul – obiect al închirierii, acesta din urmă va fi obligat la plata lunară a prețului contractului – contravaloare a lipsei de folosință, până la eliberarea completă și predarea efectivă a bunului (eliberarea terenului / spațiului, întocmirea procesului de predare – primire, predarea cheilor spațiului, etc.)

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

6.1. Obligațiile LOCATORULUI sunt următoarele:

a) să predea obiectul închirierii descris la cap.. II. Pct. 2.2 din contract la data când se va încheia procesul verbal de predare – primire, împreună cu inventarul complet al tuturor bunurilor care se află în spațiul închiriat, unde este cazul;

b) să asigure folosința obiectului închirierii pe toată durata contractului, respectiv de a –l menține în bună stare de utilizare și de a garanta locatarul pentru folosința utilă și liniștită a bunului;

c) să efectueze reparațiile necesare în tot timpul locațiunii, care revin în sarcina sa potrivit legii;

e) să verifice periodic dacă locatarul dispune de toate avizele și autorizațiile, conform legii, necesare derulării tipului de activitate prevăzută în contract;

f) să verifice în orice moment al derulării contractului, starea imobilului;

g) să restituie garanția de bună execuție a contractului la expirarea acestuia, în cazul în care nu s-au adus prejudicii materiale / pecuniare, locatorului, cu condiția executării corespunzătoare a obligațiilor contractuale.

6.2 Obligațiile LOCATARULUI sunt următoarele:

a) să folosească și să întrețină bunul – obiect al închirierii, cu grija și diligența bunului gospodar, conservând valoarea acestuia pe toată durata contractului; să păstreze integritatea bunului închiriat, să-l întrețină în mod corespunzător și să ia măsuri ca acesta să nu se deterioreze sau degradeze;

b) să respecte destinația spațiului închiriat, normele igienico – sanitare, de prevenire și de stingere a incendiilor, de încărcare, stabilitate și funcționalitate corespunzător specificului activității desfășurate, precum și orice alte dispoziții legale în vigoare, răspunzând pentru orice fel de pagube produse din cauza sa ;

c) să plătească integral quantumul chiriei, c/valoarea utilităților consumate (apă, energie, agent termic, gaz, etc.) la termenele stabilite de locator, acestea din urmă neintrând în prețul chiriei;

d) să plătească taxele, impozitele și orice alte sarcini de natură fiscală datorate conform dispozițiilor legale în vigoare (plata taxei pe spațiu datorată de utilizatorul spațiului, în condițiile prevăzute de Codul fiscal); în termen de 30 de zile de la încheierea procesului- verbal de predare-primire a spațiului, locatarul are obligația de a declara imobilul la serviciul de impozite și taxe din cadrul Primăriei Municipiului Tîrgu Mureș și de a achita impozitul datorat pentru imobil;

e) să execute la timp, în bune condiții și pe cheltuiala sa, lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații deteriorate din folosința exclusivă, după obținerea în prealabil a acordului scris a locatorului;

f) să asigure funcționarea în deplină siguranță a instalațiilor și să obțină toate avizele prevăzute de lege și normele în vigoare (aviz PSI, aviz sanitar,aviz de protecția mediului, ISCIR, aviz de evacuare ape uzate, etc.

g) să asigure curățenia și igienizarea obiectului locațiunii, pe durata contractului de închiriere;

h) să execute obligațiile ce-i revin pe linie de P.S.I. sens în care se obligă să ia măsuri atât pentru asigurarea apărării împotriva incendiilor în condițiile dispozițiilor Legii nr. 307/2006, cât și pentru instruirea propriului personal în privința obligațiilor pe care acesta le are potrivit Secțiunii a

6 – a din lege în scopul asigurării împotriva incendiilor; neexecutarea acestei obligații angajează răspunderea locatarului / chiriașului;

i) să procedeze la instruirea personalului cu privire la tehnica securității muncii și la respectarea celorlalte prevederi cuprinse în Legea nr. 319/2006 privind securitatea și sănătatea în muncă, cu modificările și completările ulterioare;

j) să nu încheie acte juridice cu terții, persoane fizice sau juridice, care să aibă ca obiect (parțial sau total) spațiul prevăzut la art. 1 din contract, cum ar fi subînchirierea, comodatul, cesiunea contractului, asocierea în participațiune, contractul de închiriere civilă ori comercială sau orice alt act, indiferent de natura sa, privind spațiul respectiv, fără aprobarea prealabilă scrisă a locatorului, precum și să modifice profilul de activitate aprobat prin caietul de sarcini;

k) să nu efectueze pe durata locațiunii nici un fel de lucrări de construcții, investiții, modernizări, amenajări, dotări, înlocuiri ori alte operațiuni de acest gen, ce ar putea afecta în vreun fel funcționalitatea sau structura de rezistență, aspectul arhitectural sau interiorul spațiului închiriat, fără acordul prealabil scris al locatorului și al proprietarului spațiului (Municipiul Tîrgu Mureș) precum și fără avizele și autorizațiile prevăzute de lege;

l) să înregistreze în evidențele Registrului Comerțului spațiul comercial prevăzut la art. 1 din contract ca punct de lucru al chiriașului; în termen de maxim 30 de zile de la încetarea locațiunii și/sau de la rezilierea prezentului contract, să radieze din evidențele Registrului Comerțului orice înregistrare efectuată de chiriaș cu privire la spațiul prevăzut la art. 1, comunicând imediat locatorului dovada radierii;

m) la încetarea și / sau rezilierea prezentului contract, indiferent de cauză, chiriașul se obligă să elibereze imediat spațiul prevăzut la pct. II. 2.1. și să-l predea de îndată locatorului în stare perfectă de funcționare, neocupat, curat și igienizat, gratuit și liber de orice fel de sarcini și / sau obligații, împreună cu inventarul primit, precum și cu lucrările și investițiile de orice natură efectuate de chiriaș în respectivul spațiu, pe bază de proces verbal de predare – primire; locatorul va putea opta pentru preluarea spațiului în starea în care l-a predat la începerea locațiunii, cheltuielile de dezafectare și aducere în starea inițială fiind suportate integral de chiriaș;

n) să permită reprezentanților locatorului să controleze periodic modul cum este folosit și întreținut obiectul închirierii;

o) să nu comercializeze produsele din Lista prevăzută în Ordinul MSP nr. 1563/2008 pentru aprobarea Listei alimentelor nerecomandate preșcolărilor și școlărilor și a principiilor care stau la baza unei alimentații sănătoase pentru copii și adolescenți.

p) să asigure funcționarea în bune condiții a spațiului/chioșc/tonetă etc. pe toată perioada contractului, excepție făcând vacanțele școlare; nefuncționarea nejustificată atrage rezilierea unilaterală a prezentului contract:

VII. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

7.1. Clauzele cuprinse în prezentul contract pot fi modificate și / sau completate prin acte adiționale, cu acordul părților. Prin derogare, prezentul contract se consideră modificat de drept în următoarea situație:

a) modificarea prețului chiriei / preț de pornire la licitație prin hotărâre a Consiliului Local Municipal Tîrgu Mureș;

b) modificarea cuantumului accesoriilor chiriei – penalități, ulterior semnării prezentului contract;

7.2. (1) Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite;

b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către LOCATAR, prin reziliere unilaterală de către LOCATOR;

c) în cazul în care interesul public o impune, prin denunțarea unilaterală de către LOCATOR fără plata vreunei despăgubiri;

d) deschiderea procedurii lichidării judiciare sau a falimentului LOCATARULUI;

e) în cazul renunțării unilaterale a LOCATARULUI, cu obligația notificării LOCATORULUI cu cel puțin 15 zile calendaristice înainte de predarea obiectului închirierii;

f) prin acordul scris al părților, în baza unor motive temeinic justificate, cu condiția înștiințării în scris cu cel puțin 15 zile calendaristice înainte de data renunțării;

g) în cazul cesionării drepturilor și obligațiilor prevăzute de prezentul contract fără acordul expres al locatorului, prin rezilierea unilaterală de către LOCATAR;

h) în cazul constatării neplății impozitelor și taxelor datorate la bugetul local de către locatar, contractul se reziliază de drept.

(2) Partea care invocă o cauză de încetare a prevederilor prezentului contract o va notifica celeilalte părți cu cel puțin 15 zile înainte de data la care încetarea urmează să – și producă efectele.

(3) Rezilierea contractului nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părțile contractante.

7.3. La expirarea termenului de închiriere, LOCATARUL se obligă să elibereze spațiul în stare de funcționare și să-l predea LOCATORULUI. În caz contrar, obligațiile de plată stabilite prin contractul de închiriere, curg până la efectivă predare sau evacuare a spațiului.

7.4. Executarea necorespunzătoare sau neexecutarea din vina LOCATARULUI a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, dă dreptul LOCATORULUI să considere contractul desființat de drept, fără nici un fel de formalitate și fără punere în întârziere a locatorului.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

8.1. Neîndeplinirea corespunzătoare a obligațiilor asumate prin prezentul contract, obligă partea aflată în culpă la plata daunelor interese pentru neexecutarea totală sau parțială a contractului.

8.2. (1) În caz de distrugere a bunului închiriat, locatarul va plăti proprietarului – Municipiului Tîrgu Mureș, o despăgubire egală cu valoare de piață a acestuia la momentul predării bunului către locatar.

(2) În acest sens, orice prejudiciu adus locatorului prin întârzierea acestuia de a dispune în mod util de bunul respectiv pentru un nou contract de locațiune va fi suportat de locatar.

8.3. (1) Pentru o întârziere la plata chiriei și/sau a c/valorii utilităților consumate mai mare de 30 de zile calendaristice ori pentru prejudicii cauzate de locatar locatorului din executarea prezentului contract, locatorul are un drept de retenție asupra bunurilor locatorului aflate în spațiul închiriat, până la data achitării chiriei ori despăgubirii efective a locatorului de către locatar.

(2) Retenția constă în interzicerea accesului locatorului în spațiul închiriat prin sigilarea acestuia și reținerea bunurilor locatorului aflate în spațiu, bunurile menționate făcând obiectul executării silite prin vânzarea la licitație, până la îndeplinirea efectivă a locatorului aferentă obligațiilor locatorului.

(3) Pentru perioada aferentă retenției, perioadă în care locatorul este pus în imposibilitatea de a culege fructele civile în baza unui alt contract de închiriere, locatarul se obligă să achite c/valoarea prețului contractului stabilit în cap. III, calculat corespunzător pentru numărul de zile calendaristice circumscrise perioadei de retenție.

(4) Perioada de retenție nu constituie prejudiciu adus locatorului.

IX. FORȚA MAJORĂ

9.1. Forța majoră înlătură răspunderea contractuală, în condițiile legii. Partea care invocă evenimentul de forță majoră va notifica acest fapt în termen de 5 zile de la data producerii evenimentului, sub sancțiunea neluării în considerare, răspunzând de luarea tuturor măsurilor care se impun, în vederea limitării consecințelor. Încetarea cazului de forță majoră trebuie comunicată asemănător, în termen de 5 zile. Forța majoră se va proba prin documente eliberate de autoritățile abilitate în acest sens, în cel mult 30 de zile de la data producerii cazului de forță majoră.

9.2. Prin forța majoră se înțelege orice împrejurare externă, independentă de voința părților, absolut impredictibilă și insurmontabilă, apărută după intrarea în vigoare a contractului și care împiedică în mod obiectiv și absolut părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile contractuale. Blocajul financiar, încetarea plăților, insolvabilitatea sau orice altă situație similară cu cele menționate anterior nu constituie cazuri de forță majoră.

X. DISPOZIȚII FINALE

10.1. Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în prezentul contract, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau fax.

10.2. (1) Prezentul contract, împreună cu anexa – proces verbal de predare primire, care face parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

(2) Clauzele prezentului contract se completează cu dispozițiile prevăzute în caietul de sarcini, Regulamentul – cadru al închirierilor, prevederile Codului civil precum și cu celelalte acte normative valabile la data executării efective a contractului.

10.3. După încetarea perioadei de închiriere, orice investiție sau modernizare adusă bunului închiriat, trece în condițiile legii, în domeniul public local, respectiv în administrarea Consiliului Local, fără vreo pretenție materială din partea locatarului.

10.4. Litigiile ivite între părți, se vor soluționa de către acestea pe cale amiabilă, iar în cazul în care acest lucru nu este posibil, competența revine instanțelor judecătorești de drept comun.

Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 3 exemplare originale, din care unul pentru LOCATOR, unul pentru LOCATAR și unul pentru Municipiul Tîrgu-Mureș.

LOCATOR,

LOCATAR,

MUNICIPIUL TÎRGU MUREȘ