

CONTRACTUL CADRU CONTINÂND CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. /

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local Cornetu, județul Ilfov nr. /2023 privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, începând cu data de 27.08.2023, a unui spațiu cu destinație de cabinet medical, amplasat în incinta Dispensarului Uman, comuna Cornetu, județul Ilfov și a procesului verbal de adjudecare a licitației nr ____ din,

între

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

COMUNA CORNETU, JUDEȚUL ILFOV, cu sediul în Cornetu, Șos. Alexandriei nr. 140, județul Ilfov, cod fiscal RO4364470, cont RO70TREZ42121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Ilfov, reprezentată prin Primarul comunei, domnul Adrian-Eduard STOICA, în calitate de LOCATOR (proprietar, autoritate contractantă)

și

....., cu sediul în, având codul fiscal cont IBAN nr., deschis la, reprezentată prin, în calitate de LOCATAR (chiriaș), s-a încheiat prezentul contract de închiriere (locațiune).

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - (1) Locatorul închiriază, iar Locatarul ia în chirie spațiul situat în incinta Dispensarului Uman Cornetu, cu sediul în Șos. Alexandriei nr. 93, sat Cornetu, comuna Cornetu, județul Ilfov, alcătuit din 2(două) încăperi în suprafață totală de 24,93 mp, precum și cota indiviză de 40% din spațiile de folosință comună (săli de așteptare, grup sanitar, cameră sterilizare, hol, izolator, instalațiile aferente etc.) ale imobilului, în suprafață totală de 63,45 mp, identificat conform schiței anexate, ce se constituie ca Anexa nr. 1 la prezentul contract. **Suprafața totală ce reprezintă obiectul închirierii este de 50,31 mp.**

(2) Destinația spațiului închiriat este exclusiv pentru desfășurarea de activități medicale (și activități conexe).

(3) Predarea/primirea spațiului cu toate dotările aferente se va face pe bază de procese-verbale încheiate separat, la începutul și sfârșitul perioadei de închiriere.

(4) Spațiul închiriat, cu toate dotările aferente, se preia pe baza de proces-verbal de predare-primire în termen de maximum 3 zile calendaristice de la data semnării de către părți a contractului. Modelul de proces verbal este anexă la contract.

II. DURATA ÎNCHIRIERII

Art. 2 – (1) Durata închirierii este cu începere de la data predării imobilului către chiriaș și curge pe o perioadă de 10 ani, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților, prin act adițional.

(2) Intenția de reînnoire a contractului de închiriere se va notifica în scris cu cel puțin 30 zile înainte de expirarea duratei de închiriere.

III. PREȚUL CONTRACTULUI (ÎNCHIRIERII)

Art. 3 – (1) Prețul închirierii (chiria aferentă spațiului) este de _____ lei/lună.

(2) Locatorul va întocmi factura fiscală în ultima zi lucrătoare aferente lunii pentru care se va efectua plata de către chiriaș.

(3) Pe durata contractului prețul se va putea ajusta în cazul în care au loc modificări legislative sau au fost emise de către autoritățile locale acte administrative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului.

(4) Prețul contractului se va indexa anual, prin hotărâre a Consiliului Local Cornetu, județul Ilfov, în conformitate cu datele și comunicările Direcției Județene de Statistică Ilfov / Institutului Național de Statistică.

(5) Prețul contractului nu include: cheltuieli pentru plata utilităților (energie termică, energie electrică, apă, canalizare, salubritate, gaze naturale), telefon, fax, servicii poștale.

(6) Locatarul nu va plăti chirie în avans și nicio sumă în afara prețului chiriei totale pe lună.

V. PLATA CHIRIEI

Art. 4 - (1) Termenul de plată a chiriei este până la data de 15 a lunii următoare, la casieria Primăriei comunei Cornetu, județul Ilfov sau în contul Comunei Cornetu, județul Ilfov RO70TREZ42121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Ilfov, cod fiscal RO4364470.

(2) Majorarea de întârziere este de 1% din cuantumul obligațiilor contractuale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

(3) Neplata chiriei în termen de 90 (nouăzeci) de zile lucrătoare de la data scadenței și în cuantumul fixat, duce la rezilierea contractului de închiriere de drept, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

(4) Chiriașul debitor este de drept în întârziere de la data neachitării chiriei la termenul scadent.

(5) Părțile sunt de acord ca în cazul neplății chiriei datorate, nerespectării obligațiilor contractuale precum și la încetarea contractului prin expirare sau reziliere, contractul să constituie titlu executoriu pentru urmărirea silită și evacuare.

VI. DREPTURI ȘI OBLIGAȚII ALE PĂRȚILOR

Art. 5 - (1) Proprietarul are următoarele drepturi:

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

b) să controleze modul cum este folosit și întreținut de către chiriaș imobilul închiriat și să ia măsurile ce se impun în vederea folosirii acestuia potrivit destinației stabilite în contract;

c) 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 acestuia și destinația în care este folosit;

d) să exercite dreptul de dispoziție, în condițiile legii, asupra imobilului închiriat.

(2) Proprietarul are următoarele obligații:

- a) să predea imobilul identificat în prezentul contract pe bază de proces-verbal, în maximum 3 de zile de la data îndeplinirii procedurii de închiriere, în condițiile legii;
- b) să asigure folosința netulburată și utilă a spațiului închiriat pe toată durata contractului fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință;
- c) să finanțeze lucrările de consolidări, de reparații capitale, precum și orice alte lucrări de această natură, pentru evitarea distrugerii imobilului;
- d) să urmărească, să intervină și să finanțeze lucrările pentru păstrarea în bune condiții a elementelor structurii de rezistență a clădirii.
- e) să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale;
- f) să mențină spațiul închiriat în stare de a servi la întrebuințarea pentru care a fost închiriat conform normelor legale în vigoare în România;

Art. 6 - (1) Chiriașul are următoarele drepturi:

- a) să primească pe bază de proces verbal spațiul de închiriat;
- b) să folosească spațiul închiriat conform destinației stabilite în contractul de închiriere și în documentația de atribuire;

(2) Chiriașul are următoarele obligații:

- a) să respecte destinația specifică spațiului de închiriat;
- b) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- c) să achite chiria, în cuantum și la termenele prevăzute în contract;
- d) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații curente ce îi incumbă în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- e) să suporte din bugetul propriu toate lucrările și cheltuielile aferente ce decurg din folosința imobilului: cheltuielile de întreținere și gospodărire curentă ale imobilului aflat în folosință (energie electrică, gaze, apă, canalizare, termoficare, telefonie, internet, igienizări etc.), în condițiile legii, plătind utilitățile consumate;
- f) să încheie contracte ferme cu furnizorii de utilități și cu operatorii economici autorizați pentru transportul, tratarea și eliminarea deșeurilor medicale și să respecte obligațiile asumate prin contracte;
- g) să asigure respectarea prevederilor legislației privind apărarea împotriva incendiilor;
- h) să restituie spațiul, 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 exploatarea normală;
- i) să aducă la cunoștința proprietarului, în scris - în termen de maxim 10 zile de la producere - orice modificare a sediului, nr. de cont bancar, schimbările intervenite în conducerea sau administrarea sa.

Art. 7 - Chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a imobilului, precum și la repararea prejudiciului de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

VII. ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 8 - Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea perioadei de valabilitate a contractului de închiriere, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) prin acordul părților;
- c) în cazul falimentului și/sau dizolvării persoanei juridice;

d) în alte situații prevăzute de lege.

Art. 9 - Chiriașul consimte la rezilierea contractului de închiriere pentru cauze de utilitate publică sau dacă, prin documentațiile de urbanism, se prevăd alte direcții de dezvoltare urbanistică.

Art. 10 - Neplata chiriei în termen de 90 (nouăzeci) de zile lucrătoare de la data scadenței și în cuantumul fixat, duce la rezilierea contractului de închiriere de drept, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

Art. 11 - Folosirea spațiului în alt scop decât cel pentru care a fost închiriat, deteriorarea și/sau distrugerea acestuia, precum și orice altă încălcare a obligațiilor contractuale de către chiriaș, duce la rezilierea contractului de închiriere de drept, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

Art. 12 – (1) În cazul neexecutării sau executării defectuoase a obligațiilor contractuale, cu excepția obligației de plată a chiriei, proprietarul va notifica rezilierea contractului chiriașului și termenul pentru eliberarea spațiului atribuit în chirie.

(2) Nerespectarea de către chiriaș a termenului prevăzut la alin. (1) dă dreptul proprietarului de a proceda la evacuarea forțată, fără somație sau procedură de executare, degradările de bunuri aparținând chiriașului, fiind suportate în totalitate de acesta.

Art.13 - Contractul se reziliază în cazul în care chiriașul nu depune în termen de 60 de zile de la data semnării contractului o garanție echivalentă cu valoarea a două chirii lunare.

VIII. FORȚA MAJORĂ

Art.14 - (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, extern, absolut invincibil și inevitabil apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

(3) Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 10 zile de la data producerii evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării efectelor acestuia, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariție.

(4) Partea care a invocat forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea acesteia în maximum 15 (cincisprezece) zile.

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

IX. MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art. 15 - Prevederile prezentului contract pot fi modificate numai prin act adițional, semant de reprezentării ambelor părți.

X. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

Art. 16 – (1) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre părți celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract. Fiecare parte contractantă este obligată ca în termen de 3 zile din momentul în care intervin modificări ale adresei sediului (inclusiv telefon/fax) să notifice celeilalte părți schimbarea.

(2) Orice notificare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

(3) Notificarea se poate transmite și prin telefon, e-mail sau fax, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

(4) Notificările verbale nu se vor lua în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art. 17 – Părțile convin ca orice neînțelegere privind validitatea prezentului contract sau rezultată din interpretarea, executarea sau încetarea acestuia să fie rezolvată pe cale amiabilă. În cazul în care soluționarea litigiilor pe cale amiabilă nu este posibilă, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

XII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 18 - (1) Prezentul contract este guvernat de legislația română în materie.

(2) Pentru situațiile neprevăzute în prezentul contract, dar care pot să apară oricând pe perioada de derulare a acestuia sau în legătură cu acesta, se vor aplica prevederile legale incidente (Codul civil, Codul administrativ, legislația fiscală etc.).

Art. 19 – Cesionarea contractului sau a unor părți din acesta este interzisă.

Art. 20 - (1) Prezentul contract reprezintă voința părților semantare și înlătură orice altă înțelegere verbală sau scrisă dintre acestea.

(2) Nulitatea uneia dintre clauzele contractuale nu atrage, automat, nevalabilitatea celorlalte.

Prezentul contract, având în componere un număr de file, s-a încheiat în 4(patru) exemplare originale, câte 2(două) pentru fiecare parte.

**PROPRIETAR (AUTORITATE
CONTRACTANTĂ, LOCATOR)
COMUNA CORNETU, JUDEȚUL ILFOV**

CHIRIAȘ (LOCATAR)

**Primar
Adrian-Eduard STOICA**

Secretar general

Biroul Contabilitate

VIZA CFPP