

CONTRACTUL CADRU DE ÎNCHIRIERE

COMUNA TÂRGȘORU VECHI cu sediul în sat Strejnicu, str. Principala, nr. 200, telefon/fax 0244/482 291 / 0244/ 482 555, cod fiscal 2845230, cont trezorerie RO89TREZ53921A300530XXX, deschis la Trezoreria Boldesti Scaieni, reprezentată prin **DRAGAN NICOLAE - Primar**, în calitate de **proprietar/locatar**, pe de o parte

și

SC. SRL., persoană juridică, Cod Fiscal, Nr. de ordine în Registrul Comerțului, cu sediul social în, nr....., jud, reprezentată prin - **Administrator**, în calitate de **chirias/locatar**, pe de altă parte,

În temeiul Hotărârii Consiliului Local Târgșoru Vechi de aprobare a închirierii nr., și a procesului verbal nr., încheiat cu ocazia întrunirii comisiei de evaluare privind închirierea spațiilor cu destinație, proprietate publică/privată a Comunei Târgșoru Vechi, Județul Prahova, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

1. – Obiectul contractului de închiriere:

(1) Obiectul contractului de închiriere este exploatarea spațiului în folosință exclusivă scos la licitație în vederea închirierii în suprafață de **mp.**

Spațiul se află la etajul al clădirii și aparține domeniului public/privat, situat în Comuna Târgșoru Vechi, sat, strada, nr., având destinația de activitate

Suprafața în folosință comună aferentă etajului al clădirii este de **mp.**

Comuna Târgșoru Vechi pune la dispoziția SC. SRL, spațiul de mai sus, în vederea desfășurării activității de **RADIOLOGIE DENTARĂ**.

(2) În derularea contractului de închiriere, locatarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:
a) bunurile de retur: spațiu cabinet în suprafață de **mp.** ;

2. Durata contractului

Durata contractului de închiriere stabilită de comun acord este de **2 ani** calendaristici, începând de la data de până la data de, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților semnatare.

3. Chiria :

Pentru utilizarea spațiului în suprafață de **mp** va plăti o chirie de **euro/mp/lună**, calculată în lei la cursul valutar din ziua plății .

Chiria pentru spațiul în folosință comună al fiecărui etaj este de **euro/mp/lună** și va fi plătită de toți chiriașii în mod egal.

Chiria lunară pentru spațiul licitat este de **euro/mp/lună.**

Chiria lunară pentru spațiul în folosință comună este de **euro/mp/lună.**

Rezultă un total de plată lunar de euro/lună.

Plata chiriei

(1) Chiria se plătește pe perioada de folosință a spațiului, începând de la data semnării Procesului verbal de transmitere a folosinței spațiului către chirias și până la predarea către proprietar a spațiului închiriat, la încetarea locațiunii, consemnată prin Proces verbal.

(2) Plata chiriei se face prin conturile:

- contul proprietarului nr. **RO89TREZ5392130010530XXX**, deschis la Trezoreria Boldești Scăieni, sau la casieria Primăriei Târgșoru Vechi .

Neplata chiriei, la termenul stabilit, conduce la calcularea și încasarea de penalități în valoare de **1% pe lună sau fracție de lună.**

Chiria se va achita lunar până la data de **15** a fiecărei luni pentru luna precedentă .

4. CRITERIUL DE SELECȚIE UTILIZAT :

4.1 Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei oferit peste prețul minim solicitat pentru chirie/mp/lună, raportat la spațiului închiriat - pondere 40%;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților - pondere 40%;

c) protecția mediului înconjurător: implementarea sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent - pondere 20%

d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - pondere 0%

4.2 Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

4.3 Ofertele se redactează în limba română.

4.4 Prețurile au fost stabilite în urma raportului de evaluare întocmit de evaluator autozitat specializare EPI, Legitimă nr. 12859 - **GHIOCA GHEORGHE** la data de și(pentru spatiul comun).

5. Garanția de participare

Conform **Art. 334 din OUG. Nr. 57/2019 (Documentația de atribuire, alin. (5) (În vederea participării la licitație se va depune o Garanție de participare obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii).**

Garanția de participare se va restitui în contul bancar indicat în termen de 5 zile de la semnarea contractului de închiriere de către ofertantul câștigător. Garanția de participare constituită de ofertanții a caror ofertă nu a fost stabilită ca câștigătoare se restituie pe baza unei cereri scrise în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului cu ofertantul declarat câștigător.

Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta, refuză încheierea contractului sau nu se prezintă în vederea încheierii contractului de închiriere în termenul prevăzut la **art. 319 alin. (26) (Proprietarul poate să încheie contractul de închiriere de bunuri proprietate publică/privată numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării care conform alin. (23) se face în scris cu confirmare de primire nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.)**

Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 90 de zile de la data limită a predării ofertelor.

6. Art. 325 din OUG. nr. 57/2019

DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

- (1) În temeiul contractului de închiriere de bunuri proprietate privată, chiriașul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publica/privată ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar.
- (2) Chiriașul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de închiriere de bunuri proprietate publica/privata.
- (3) Chiriașul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de închiriere de bunuri proprietate publica/privată și în acord cu prevederile legale specifice bunului închiriat.
- (4) Chiriașul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:
 - a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
 - b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.
- (5) Chiriașul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publica/privată.
- (6) În temeiul contractului de închiriere de bunuri proprietate publica/privată, chiriașul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate publica/privată care fac obiectul închirierii.
- (7) Chiriașul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de închiriere de bunuri proprietate publica/privată să depună, cu titlu de Garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către proprietar, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.
- (8) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate proprietarului de către chiriaș, în baza contractului de închiriere de bunuri proprietate privată.
- (9) Chiriașul poate constitui drept Garanție și titluri de credit, asupra cărora se va înstitui garanție reală mobilă, cu acordul proprietarului.
- (10) Chiriașul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de închiriere de bunuri proprietate privată.
- (11) La încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publica/privată, chiriașul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.
- (12) În condițiile încetării contractului de închiriere de bunuri proprietate publica/privată din alte cauze decât prin atingere la termen, forță majoră sau caz fortuit, chiriașul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică/privată, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către proprietar.
- (13) În cazul în care chiriașul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt proprietarului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

7. Art. 326 din OUG. nr. 57/2019

DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

- (1) Proprietarul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de închiriere de bunuri proprietate publica/privată modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către chiriaș.
- (2) Verificarea prevăzută la alin. (1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a chiriașului și în condițiile stabilite în contractul de închiriere de bunuri proprietate publica/privată.
- (3) Proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere de bunuri proprietate publica/privată.

- (4) Proprietarul este obligat să notifice chiriaşului apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.
- (5) Proprietarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere de bunuri proprietate publică/privată, în afară de cazurile prevăzute de lege.
- (6) Proprietarul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică/privată, cu notificarea prealabilă a chiriaşului, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local, după caz.
- (7) Chiriaşul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiţii stabilite de proprietar, fără a putea solicita încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică/privată.
- (8) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică/privată îi aduce un prejudiciu, chiriaşul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.
- (9) În caz de dezacord între proprietar şi chiriaş cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanţa judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligaţiilor contractuale de către concesionar.

8. Obligaţiile privind protecţia mediului

- Chiriaşul are obligaţia de a respecta legislaţia în vigoare privind protecţia mediului pe toată durata derulării contractului;
- Prin activitatea desfăşurată nu se va polua solul cu diverşi agenţi dăunători, nu vor fi infestate apele freactice sau subterane. În acest scop, chiriaşul va lua toate măsurile necesare evitării unor astfel de situaţii;
- Chiriaşul va deţine toate instalaţiile necesare recuperării, depozitării agenţilor poluanţi, deşeurilor ce rezultă din activitatea sa, în vederea reciclării acestora;
- Chiriaşul are obligaţia de a încheia contracte cu agenţii economici autorizaţi pentru reciclarea materialelor, precum şi cu agenţii economici autorizaţi cu distrugerea celor care nu pot fi reciclate, conform legislaţiei în vigoare;
- Chiriaşul are obligaţia de a respecta legislaţia în vigoare privind nivelul zgomotului produs de activitatea proprie desfăşurată;
- Autoritatea publică locală va fi îndreptăţită să aplice legislaţia în domeniu, pentru care are atribuţii, fără a se ţine cont că este parte contractantă;
- Obligaţiile de mediu trec în sarcina chiriaşului începând cu data intrării în vigoare a contractului de închiriere. Toate cheltuielile legate de realizarea obligaţiilor de mediu se vor efectua de către chiriaş.

9. Răspunderea contractuală:

Nerespectarea de către părţile contractante a obligaţiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părţii în culpă.

10. Incetarea contractului de închiriere:

- (1) Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situaţii cu condiţia ca locatarul să achitate către locator toate obligaţiile rezultate din contractul de închiriere (plata chirie şi utilitati):
- la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere ;
 - în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către locatar;
 - în cazul în care chiriaşul îşi încetează activitatea, acesta va instiinta locatarul cu 30 de zile înainte de rezilierea contractului;

- la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- alte cauze de încetare a contractului de de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de de închiriere, bunurile ce au fost utilizate de locatar în derularea închirierii vor fi repartizate după cum urmează:

- bunuri de retur spațiu în suprafața de mp.;

Conform art. 325 alin. (11) *La încetarea contractului de inchiriere de bunuri proprietate publica/privata, chiriasul este obligat să restituie, pe bază de Proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul inchiriat.*

11. Litigii

Partile vor încerca soluționarea amiabilă a oricaror litigii apărute între ele, inclusiv prin procedura de mediere; în situația în care aceste proceduri nu vor conduce la soluționarea litigiului, oricare dintre părți se va putea adresa instanțelor judecătorești competente de pe raza județului Prahova.

12. Alte clauze:

1) În caz de neexecutare culpabilă a obligațiilor contractuale între părți, contractul se reziliază de drept.

(2) Rezilierea contractului de închiriere are loc prin notificarea scrisă a debitorului, când debitorul se află de drept în întârziere ori când acesta nu a executat obligația în termenul fixat prin punerea în întârziere, putând cere rezilierea contractului în mod unilateral, în conformitate cu prevederile Noului Cod Civil.

(3) Anunțul intenției de reziliere a contractului va fi făcut cu cel puțin 60 de zile înaintea încetării acestuia.

(4) Plata chiriei se va face începând cu luna în care s-a încheiat contractul .

13. Definiții :

Art. 14. -(1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract de închiriere a fost încheiat astăzi în două exemplare cu valoare de original, câte unul pentru fiecare parte.

Locator,

COMUNA TÂRGȘORU VECHI

Locatar,

SC. SRL

Primar
DRĂGAN NICOLAE

Administrator

.....