

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
PENTRU SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT ACEEA DE
LOCUIȚĂ**

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. **R.A. Exploatarea Domeniului Public si Privat Constanța** cu sediu în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 101, cu numar de inmatriculare la Registrul Comertului J13/15/1996, cod fiscal RO2746784, cont RO04BTRL01401202696755XX deschis la Banca Transilvania Constanta, reprezentată prin Director General Iulia Mădălina Moțățianu, împuternicită conform Hotărârii Consiliului Local Municipal Constanța nr. 17/18.02.2013 in calitate de **locatar** si

2. **Serviciul Public de Asistenta Sociala** cu sediul in Constanta str.Unirii nr.104, cod fiscal 35804563, reprezentata prin Lazar Catalin-Sebastian si Mereuta Emil Andrei, in calitate de **locatar** in spatiul cu alta destinatie decat aceea de locuinta situat in **Constanta, str.Jupiter nr.14**.

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile H.C.L.M. nr.84/21.04.2016, Legii nr.15/1990, H.G.nr.1228/1990 și ale Codului Civil.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.1 Obiectul contractului este inchirierea spațiului cu alta destinatie decat aceea de locuinta, situat în **Constanta, str. Jupiter nr.14**, in suprafata de **88,70 mp din care beci 37.58 mp si 2,59 mp cota parti comune, zona A**, cu destinația de **depozit**.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 2.1 Termenul de închiriere este cu incepere de la data **01.05.2016**, până la data de **31.12.2016** inclusiv.

Art. 2.2 La expirarea termenului, contractul se poate prelungi la cerere, prin act additional de prelungire.

Art. 2.3 Contractul de închiriere nu se prelungeste in urmatoarele cazuri:

- a) chirasul are datorii fata de R.A.E.D.P.P. Constanta izvorate din contract;
- b) chirasul are datorii fata de Asociatiile de Proprietari/Locatori si catre furnizorii de utilitati – R.A.J.A., R.A.D.E.T., etc.
- c) chirasul nu si-a indeplinit obligatiile contractuale.

IV. PREȚUL CHIRIEI

Art.3 Valoarea chiriei este de **107,85 euro**, la care se adauga TVA, stabilita conform **H.C.L.M. Constanta nr. 279/27.11.2015, Anexa 1, pct.8, zona "A"**.

V. PLATA CHIRIEI

Art.4. Plata chiriei se va face lunar prin depunerea la casieria Regiei cel mai târziu până în ultima zi lucrătoare din lună pentru luna în curs, sau prin virament in cont RO04BTRL01401202696755XX deschis la Banca Transilvania Constanta, astfel incat suma sa fie incasata de catre R.A.E.D.P.P. C-ta până în ultima zi lucrătoare din lună pentru luna în curs, după care chiriașul este de drept pus în întârziere.

Art.5. Neplata în termen a chiriei, atrage o penalizare de 0,5 % asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi a lunii urmatoare si pana la data stingerii sumei datorate inclusiv.

Art. 6 Neplata chiriei pentru o perioadă de 90 de zile consecutive atrage rezilierea de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prelabile și fără intervenția

instanțelor judecătorești, precum și obligarea chiriașului la plata de daune-interese.

Art. 7 Chiria stabilită în contract se va recalcula ori de câte ori este rezultatul unei erori sau a unei modificări a legislației ce reglementează modalitatea de calcul a acesteia. Dacă s-a plătit o chirie mai mică decât cea legală din cauze neimputabile chiriașului, acesta va fi obligat să plătească în cel mult 6 rate lunare diferența datorată pe trecut, fără majorare. Când cauzele sunt imputabile chiriașului, acesta va fi obligat să plătească întreaga diferență pe trecut, cu majorările prevăzute de normele legale în vigoare.

Dacă chiriașul a plătit o chirie mai mare decât cea legală din motive neimputabile acestuia, diferențele plătite în plus vor fi socotite în contul chiriei viitoare. Dacă s-a plătit o chirie mai mare din motive imputabile chiriașului, diferențele plătite în plus nu se restituie.

VI. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.8 Titularul spațiului se obligă:

- a) să predea spațiul respectiv în stare corespunzătoare scopului pentru care a fost închiriat și destinației stabilite, în baza unui proces-verbal de predare-primire;
- b) să controleze modul cum este întreținut și folosit de chiriaș spațiul închiriat și să ia măsurile ce se impun în vederea întreținerii și folosirii judicioase;
- c) să execute toate lucrările de reparare sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații, care nu cad în sarcina chiriașului, conform legislației în vigoare.

VII. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art.9 Chiriașul se obligă:

a) să folosească spațiul închiriat cu prudență și diligență, potrivit destinației și profilului pentru care a fost închiriat, în caz contrar contractul de închiriere va fi reziliat de plin drept, fără notificări, înștiințări prealabile și fără intervenția instanței de judecată. Chiriașul poate modifica destinația bunului imobil cu condiția anunțării prealabile a locatorului și a obținerii avizului acestuia. Modificarea destinației imobilului se poate realiza în acest caz doar ulterior încheierii unui act adițional;

b) să execute la timp și în bune condițiuni lucrările de întreținere și reparații pentru menținerea stării de folosință pe toată durata contractului;

c) să execute lucrări de întreținere/reparații, altele decât cele ce cad în sarcina chiriașului, dar numai cu avizul titularului dreptului de administrare/proprietate. Orice lucrare de întreținere/reparații demarată și/sau finalizată, în baza avizului obținut în prealabil, se va aduce de îndată la cunoștința Locatorului, printr-o informare însoțită de documentația justificativă;

d) să plătească chiria stabilită prin fișa de calcul, parte integrantă a contractului de închiriere sau rezultată prin licitație (după caz), la termenul fixat în contract, iar în situația în care relațiile contractuale dintre părți încetează, chiriașul este obligat la plata de daune calculate la nivelul **chiriei** prevăzute în contract, până la data eliberării efective a spațiului;

e) la expirarea termenului de închiriere sau la data denunțării contractului să restituie spațiul în starea în care l-a primit potrivit procesului verbal de predare-primire;

f) să anunțe titularul de spațiu cu 15 zile anterior denunțării contractului în cazul încetării unilaterale a acestuia pentru a se putea perfectă actele de predare-primire și a se încheia actele de constatare a stării tehnice a spațiului;

g) să asigure realizarea cerințelor esențiale de protecție împotriva incendiilor și să respecte obligațiile privitoare la respectarea normelor P.S.I. specifice activităților pe care le organizează și obținerea autorizației P.S.I. pentru acest obiectiv, conform legislației în vigoare;

h) să ia toate măsurile ce se impun pentru funcționarea în spațiu, să respecte normele de igienă, conform legislației în vigoare și să obțină toate autorizațiile sanitar-veterinare, autorizația de protecția muncii și mediului în nume propriu pentru spațiul pe care îl are în folosință, conform legii;

i) să nu modifice structura spațiilor ce face obiectul prezentului contract fără avizul prealabil al R.A.E.D.P.P. Constanța și fără aprobările legale în vigoare, conform Legii nr.50/1991;

j) chiriașul se obligă sub sancțiunea rezilierii contractului, să înștiințeze locatorul despre orice modificare cu privire la statutul juridic, sediul social, asociati, administrator, reprezentant legal, contul bancar în termen de 10 zile de data intrării în vigoare a acestora;

k) chiriașul se obligă, sub sancțiunea rezilierii contractului în caz de nerespectare a condiției impuse, să execute orice lucrări privind amenajarea fațadei clădirii, a trotuarelor aferente și de realizare de reclame luminoase numai în baza acordului scris al R.A.E.D.P.P. Constanța și a autorizației de construire eliberate de Primăria Municipiului Constanța. (dupa caz);

l) să încheie în nume propriu, în temeiul prezetului contract, contracte de furnizare a apei, energiei electrice, salubritate ca și orice alt contract de prestari servicii comunitare de furnizare a utilitatilor publice aferent spațiului folosit. Chiriașul este deplin răspunzător pentru încheierea, executarea întocmai și încetarea contractelor încheiate cu furnizorii de utilități publice aferente spațiului folosit. Neexecutarea acestei obligații care cauzează prejudicii locatorului dă dreptul acestuia la daune-interese calculate la nivelul debitelor acumulate la furnizorii de utilități.

VIII. FORȚA MAJORĂ-CAZUL FORTUIT

Art. 10 Forța majoră este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil. Cazul fortuit este un eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel care ar fi fost chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs.

Art. 11 Forța majoră sau cazul fortuit apără de răspundere partea care o invocă în condițiile legii. Aceasta este obligată să aducă la cunoștința celeilalte părți, imediat și în mod complet producerea acestuia și să ia orice măsuri care-i stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor respectivului eveniment. Dacă în termen de 5 zile de la data producerii lui, respectivul eveniment nu încetează, fiecare parte va notifica celeilalte părți evenimentul, iar contractul va înceta de drept fără ca vreuna din părți să poata pretinde daune-interese.

IX. ÎNCETAREA SAU REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 12 Contractul de închiriere poate înceta prin :

- a) acordul de voință al părților;
- b) expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
- c) pierirea bunului;
- d) rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor;
- e) în caz de utilitate publică, cu preaviz de 15 zile care se va comunica chiriașului, caz în care locatorul nu se obligă să pună la dispoziția chiriașului alt amplasament și nu se obligă la plata de daune ori despăgubiri;
- f) ieșirea imobilului din administrarea/proprietatea locatorului;
- g) desființarea juridică a uneia din părțile contractante;
- h) în cazul în care proprietarul sau moștenitorul câștigă în instanță sau dacă imobilul este restituit de Primărie în baza Legii nr.10/2001, raporturile contractuale încetează de plin drept fără intervenția instanței judecătorești;
- i) prin neefectuarea lucrărilor de reparații ce cad în sarcina chiriașului;
- j) în cazul subînchirierii, asocierii sau transmiterii sub orice formă a dreptului de folosință asupra spațiului respectiv, în tot sau în parte, fără acordul C.L.M. Constanța sau fără acordul RA-EDPP Constanța;
- k) în cazurile prevăzute la art.9 lit.a, h);
- l) în cazul neachitării chiriei timp de 2 luni consecutiv, contractul se desființează de plin drept, fără punere la întârziere și fără orice altă procedură prealabilă, rolul instanței judecătorești în pronunțarea rezilierii contractului de închiriere fiind înlăturat în totalitate.

Art. 13 La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, contractul putând fi prelungit numai prin acordul părților exprimat în scris.

Art.14 Rezilierea intervine în condițiile stipulate în prezentul contract pentru neexecutarea obligațiilor de plată.

Art. 15 Rezilierea nu va avea efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

Art. 16 În cazul încetării sau rezilierii contractului, chiriașul este obligat să predea/restituie spațiul locatorului în baza unui proces-verbal de predare-primire în termen de 5 zile calculate de la data luării la cunoștință despre încetare/reziliere, în caz contrar fiind obligat la plata chiriei lunare, până la predare.

X. LITIGII

Art. 17 Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluționare instanțelor române competente.

Art. 18 În cazul rezilierii contractului de închiriere conf. art.9 lit.a,h și art.13 lit.h,l, chiriașul este obligat să predea spațiul în termen de 5 zile de la primirea înștiințării, în caz contrar fiind obligat la plata de daune.

XI. DISPOZITII FINALE

Art. 19 Prezentul contract poate fi modificat sau completat pe parcursul derulării sale, prin acte adiționale, cu acordul scris al ambelor părți, conform prevederilor legale.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 04.05.2016, în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
DIRECTOR GENERAL
c.j. **Iulia Madalina Motocianu**

DIRECTOR ECONOMIC
ec. **Carmen L. Ceramioara Bobe**

DIRECTOR DIRECTIE JURIDICA,
c.j. **Caterina Diamandescu**

DIRECTOR D.A.I./
c.j. **Mioara/Rodica Valcoș**

ȘEF BIROU URM. CTR. ÎNCHIRIERE,
ec. **Sin. J. Cojocaru**

CONSILIER JURIDIC,
Ioana Rățoiu

CHIRIAS,

Serviciul Public de Asistenta Sociala

