

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
Nr. ..... din .....2020

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

1. **PRIMĂRIA MĂNEȘTI** cu sediul în comuna Mănești, sat Mănești str. Principală nr. 134, județul Prahova Cod unic de înregistrare 2843817, cont IBAN RO89TREZ5392130010530XXX, deschis la Trezoreria Boldești Scăieni, reprezentată prin NIȚOI CONSTANTIN, având funcția de PRIMAR, în calitate de **LOCATOR**  
și

2. **SC ALCORADIS PROD SRL** cu sediul social în Ploiești, str. Poștei, nr. 35 înregistrată la Registrul Comertului la nr. J29/1281/2006, Cod unic de înregistrare RO18752669, cont Iban RO 37 RNCB 0205053337160002 , RO35TREZ5215069XXX014901 reprezentată prin doamna RADU CORINA, având funcția de administrator, în calitate de **LOCATAR**, au încheiat, prin acordul părților, prezentul contract de închiriere.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

Art.1.(1) - Obiectul prezentului contract este închirierea unei clădiri administrative aflate în tarlaua 6, A 645 în suprafața de **102mp** și terenul aferent clădirii în suprafață de **811,22 mp** pentru desfășurarea activităților comerciale în comuna Mănești, județul Prahova.

Art.2. - Predarea-primirea se face pe bază de proces-verbal de predare primire ce se va anexa la prezentul contract.

**III. TERMENUL PENTRU ÎNCHIRIERE**

Art.3. - Perioada închirierii este **10 ani, de la data de 01.09.2020 până la data de 01.09.2030** cu drept de prelungire prin acordul scris al părților intervenit cu cel puțin 30 zile calendaristice înainte de expirare.

**IV. PRETUL CONTRACTULUI**

Art.4 – Valoarea chiriei este **840 euro / an**, echivalent în lei la cursul zilei, pentru folosirea spațiului închiriat, respectiv **70 euro / lună**, conform HCL NR.

Valoarea chiriei va fi actualizată anual, cu rata inflației transmisă de Oficiul de Statistică Prahova, pe baza facturii emisă de locator.

Art.4(1) – Valoarea utilităților aferente spațiului închiriat (apă-canalizare, energie electrică, energie termică și gaze naturale), servicii de salubritate, inclusiv servicii de monitorizare și pază vor fi achitare conform facturilor emise și cade în sarcina Locatarului, taxele locale vor fi achitare de către locatar conform deciziei de impunere.

**V. PLATA CHIRIEI**

Art.5. - Plata chiriei se efectuează cu OP în contul RO47TREZ53921A300530XXX deschis la Trezoreria Boldești Scăieni, sau în numerar la casieră Primăriei Mănești.

Art.6. - Plata chiriei se face până la data de 20 ale fiecărei luni. Pentru fiecare zi de întârziere se percep penalități de 0,1% pe zi.

Art.7.(1) - Plata se face fără acceptare conform prevederilor legale referitoare la urmărirea sumelor stabilite prin titluri executorii.

(2) - Neplata chiriei la termen dă dreptul LOCATORULUI să pretindă, până la data stingerii complete a debitului înregistrat, penalități de 0,10% asupra chiriei datorate pentru fiecare zi calendaristică de întârziere, pe care LOCATARUL le va achita odată cu plata chiriei datorate.

(3) - În cazul în care LOCATARUL nu achită sumele datorate conform prevederilor art. 5, art. 6 și art. 8 alin.(2), contractul se reziliază de drept de către LOCATOR, pe baza unei notificări, la data înregistrării celei de a 30-a zi calendaristice de întârziere, la achitarea chiriei datorate conform prevederilor art. 5 și art. 6.

(4) - În cazul înregistrării situației contractuale prevăzute la alin.(3) de mai sus LOCATARUL se obligă să elibereze de bunăvoie spațiul închiriat în maxim 30 zile calendaristice de la data rezilierii de drept a prezentului contract calculată conform prevederilor alin.(3) de mai sus.

## VI. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.8. - LOCATORUL se obligă:

- a) - să predea spațiul cu tot inventarul din dotare aferent, în stare normală de folosință;
- b) - să asigure folosința bunului imobil conform destinației pentru care este închiriat, asigurând contra viciilor ascunse cât și contra tulburării de drept sau de fapt a folosinței bunului;

## VII. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art.9. - LOCATARUL se obligă:

- a) - să folosească bunul imobil închiriat ca un bun gospodar, în conformitate cu destinația rezultată din prezentul contract și cu prevederile legale în vigoare în domeniul durabilității, siguranței în exploatare, funcționalității și calității construcțiilor;
- b) - să întrețină și să repare, pe cheltuiala sa, elementele interioare de construcții-instalații ale bunului imobil închiriat, în condițiile prevăzute de Codul civil român, fără ca lucrările respective să fie solicitate la plată LOCATORULUI. Să amenajeze pe cheltuiala sa spațiul. Toate amenajările, îmbunătățirile, reparațiile, precum și renovările interioare necesare fiind suportate de locatar. Toate dotările și renovările necesare desfășurării activității în condiții optime care se execută, la încheierea prezentului contract nu fac obiectul nici unei despăgubiri din partea locatorului și rămân în dotarea spațiului;
- c) - să plătească chiria lunară (daca este cazul) datorată, în quantumul și la termenul stabilit prin prezentul contract, pe întreaga perioadă de timp cât este deținătorul de jure al dreptului de folosință a spațiului închiriat;
- d) - să returneze proiectele de contract și de acte adiționale, întocmite corespunzător condițiilor negociate de părți, primite de la LOCATOR, semnate în termen de maxim 5 zile calendaristice de la primire;
- e) - să restituie, la expirarea termenului contractual, bunul imobil închiriat cel puțin în starea de folosință în care l-a primit, fiind considerat că l-a primit în stare bună de folosință;
- f) - să achite taxele (taxe, impozite, obligații sau contribuții care sunt sau care pot fi instituite de către autoritățile legale locale, guvernamentale sau alte autorități, după caz) legate exclusiv de activitățile desfășurate de către LOCATAR în spațiul închiriat;
- g) - să nu execute modificări sau transformări ale structurii de rezistență a construcției și, după caz, a instalațiilor;
- h) - să nu aducă schimbări, chiar și parțiale, ale destinației spațiilor închiriate, decât cu aprobarea scrisă a LOCATORULUI;

- i) - să nu execute recompartimentări ale spațiilor închiriate decât cu acordul scris al LOCATORULUI;
- j) - să nu depășească în exploatare portanța maximă admisă a planșelor și pardoselilor spațiilor închiriate;
- k) - să respecte prevederile legale în vigoare din domeniile protecției mediului, PSI, igienico-sanitare, protecției muncii și ISCIR, toate costurile oricăror autorizații și avize necesare cât și alte cheltuieli asociate acestora fiind suportate de LOCATAR, fără a fi solicitate la plată LOCATORULUI ori să diminueze quantumul chiriei datorate;
- l) - să exploateze, să întrețină și să repare în deplină siguranță oricare element component al bunului imobil închiriat, inclusiv al inventarului acestuia în conformitate cu prevederile proiectului tehnic de execuție, ale caietului de sarcini, ale cărții tehnice a construcției și ale normelor de întreținere și reparare în vigoare;
- m) - să achite cheltuielile aferente consumului propriu de utilități (apă-canalizare, energie electrică, energie termică și/sau gaze naturale) și de servicii publice imobiliare (telefonie, salubritate), inclusiv servicii de monitorizare pază, către furnizorii de utilități și/sau de servicii publice, fără ca acestea să fie solicitate la plată LOCATORULUI. Neachitarea obligațiilor în termenul prevăzut mai sus atrage răspunderea LOCATARULUI pentru plata penalităților calculăte conform facturilor emise de furnizorii serviciilor enumerate.

### VIII. GARANTII

Art. 10 – Locatarul va depune în contul locatorului o garanție egală cu valoarea a trei chirii lunare, respectiv, ..... lei până la data de ....., numerar la casieria primăriei sau cu OP în contul RO35TREZ5395006XXX000056, deschis la Trezoreria Boldești Scăieni.

### IX. SUBÎNCHIRIEREA, CESIUNEA ȘI ASOCIEREA

Art.11. - Subînchirierea totală sau parțială a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț nu sunt permise.

### X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.12. - Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale partea în culpă datorează despăgubiri celeilalte părți în limita prejudiciului creat acesteia, exceptând cazurile privind neplata chiriei (dacă este cazul) la termen, pentru care LOCATARUL datorează penalități de întârziere

Art.12.(1) - Forța majoră apără de răspundere partea care o invocă dacă sunt prezентate documente legale doveditoare.  
(2) - Atât apariția cât și încetarea situației de forță majoră se comunică de către partea constatatoare celeilalte părți, în termen de maxim 5 zile de la producere, prin fax sau telefon, urmată de scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române.

### XI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.13.(1) - Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de închiriere se soluționează de către părți pe cale amiabilă.

(2) - În cazuri excepționale, când procedura amiabilă nu stinge litigiul creat, soluționarea sa este de competență Tribunalului Prahova

- (3) - Părțile contractante convin de comun acord că evacuarea LOCATARULUI, în cazul rezilierii contractului în condițiile prevăzute la art.8 și art.16 din prezentul contract, se face de bunăvoie în termen de maxim 30 zile calendaristice de la primirea notificării scrise întocmite de către LOCATOR.
- (4) - Părțile contractante convin de comun acord că LOCATORUL poate proceda la evacuarea silită a LOCATARULUI decăzut din drepturile sale, în cazul în care acesta nu evacează de bunăvoie spațiul închiriat în condițiile menționate la alin.(3) de mai sus, fără nici o notificare/somăje prealabilă și fără hotărâre arbitrală sau hotărâre judecătorească de evacuare silită.

## XII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.14. - Încetarea prezentului contract poate avea loc în următoarele cazuri:

- a) - la împlinirea termenului pentru care bunul a fost închiriat dacă părțile contractante nu convin la prelungirea acestuia conform art.3 din contract;
- b) - prin acordul părților, intervenit cu 30 de zile înainte de data convenită pentru încetarea contractului;
- c) - prin rezilierea contractului în conformitate cu prevederile art.16 sau în cazul în care una dintre părți devine insolventă în înțelesul Legii nr. 85/2006, privind procedura insolvenței;
- d) - prin denunțare unilaterală de către LOCATAR, pe baza unei notificări prealabile transmise cu 30 de zile înainte de data propusă pentru încetare, termen în care drepturile și obligațiile reciproce rămân neschimbate;
- e) - în cazul în care spațiile închiriate au fost distruse în totalitate sau nu mai pot fi folosite în conformitate cu destinația avută în vederé la încheierea contractului.
- f) – în cazul în care se dovedește că activitatea pentru care a fost închiriat spațiul nu este profitabilă, LOCATARUL, înregistrând pierderi.

## XIII. CLAUZE SPECIALE

Art.15. - LOCATORUL poate proceda la restrângerea temporară a suprafețelor utilizate de către LOCATAR doar în situațiile de necesitate obiectivă impuse de efectuarea de lucrări de reparații planificate sau accidentale la bunul imobil închiriat.

Art.16.(1) - Chiria se recalculează de către LOCATOR în următoarele situații:

- a) semestrial, prin renegociere între părțile contractante; funcție de rata inflației (comunicată de Institutul Național de Statistică pentru perioada semestrială anterioară) și de dinamica chiriei pe piața imobiliară din zonă;
  - b) când se modifică suprafața deținută de către LOCATAR;
  - c) când se modifică profilul activității desfășurate de către LOCATAR;
  - d) când LOCATARUL solicită prelungirea termenului contractului;
  - e) în cazul în care LOCATARUL execuță lucrări majore de îmbunătățiri, renovări utilări, neprevăzute în prezentul contract;
- (2) - Orice tarif modificat cât și quantumul chiriei modificate, fac obiectul actelor adiționale la prezentul contract.

Art.17.(1) - Lucrările de reparații interioare, instalații electrice, apă, etc. realizate pe cheltuiala LOCATARULUI, revin de drept LOCATORULUI la data încetării prezentului contract, fără ca LOCATARUL să pretindă LOCATORULUI niciun fel de despăgubiri.

(2) - Excepție fac: instalațiile speciale (de condiționare a aerului, de alarmă și securitate), mobilierul, aparatura și dotările specifice realizate de LOCATAR în vederea desfășurării activității pentru care a închiriat spațiul, pe care acesta le va putea desființa, oricând dorște pe durata și la sfârșitul acestui contract, fără a aduce prejudicii construcției.

Art.18. - LOCATARUL beneficiază de dreptul de preemtivitate în cazul în care LOCATORUL dorește înstrăinarea spațiului închiriat.

Art.19 - LOCATORUL poate aproba, în condițiile legii, executarea de modificări ale structurii constructive interioare – neportante – cât și recompartimentarea spațiilor închiriate, care devin necesare din rațiuni tehnico-economice specifice activităților desfășurate în bunul imobil ce face obiectul prezentului contract.

Întocmit azi .....2020 în două exemplare, către un exemplar pentru fiecare parte semnatară a contractului.

LOCATOR,  
COMUNA MANESTI  
PRIMAR  
NITOI CONSTANTIN

LOCATAR,  
SC ALCORADIS SRL  
Administrator  
RADU CORINA

SECRETAR GENERAL AL  
COMUNEI MĂNEȘTI  
NITOI MIHAI ROMEO

ACHIZITII PUBLICE  
CĂLIN IONICA-DANIELA

CONTABILITATE  
MIROIU RALUCA ELENA

VIZA CFP  
ANGHEL MARIANA