

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr. 30982 / 130 C din 14.12.2022

I - Părțile contractului

Art.1: Prezentul contract se încheie între:

a) **COMUNA OITUZ** cu sediul în localitatea Oituz, str. Principală nr.189, județul Bacău, CUI 4455234, cont nr. _____ deschis la Trezoreria Onești, reprezentat prin primar Petrișor Claudiu în calitate de **proprietar**.

și

b) **STOICA N. IOANA INTREPRINDERE INDIVIDUALĂ**, cu sediul în sat Marginea, str. Erou Constantin Mușat, nr.37, comuna Oituz, județul Bacău, cod postal 607369, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bacău cu nr. F4/719/09.09.2022, Cod Unic de Înregistrare (C.U.I.) 46809485, reprezentată prin Stoica Ioana, în calitate de **chiriaș**.

II - Obiectul contractului

Art.2: Contractul are ca obiect închirierea unui spațiu din clădirea „Dispensar medical uman”, imobil ce aparține domeniului public al comunei Oituz, înscris în cartea funciară cu număr 64038, reprezentând LOTUL nr. 5 - Cabinet pentru activități medicale, compus din încăperile de la mansardă nr.4 cu suprafața de 19,4 mp, nr.5 cu suprafața de 8 mp și parte din spațiul comun de 16 mp, rezultând o suprafață totală de 43,4 mp și suprafața comună de teren curți-construcții de 130,7, în vederea desfășurării de activități medicale.

III - Chiria și durata contractului

Art.3: 1.Contractul se încheie pe o perioadă de 15 (cincisprezece) ani cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților, pe o durată ce nu poate fi mai mare de 5 ani, cu începere de la data încheierii procesului verbal de predare-primire, semnat de ambele părți.

2.La expirarea termenului, contractul poate fi prelungit, cu acordul ambelor părți; la data prelungirii perioadei de închiriere, chiria va fi stabilită de Consiliul Local.

3.Prețul închirierii este de 370 lei/lună, adică 4440 lei/an.

4.Plata chiriei se va efectua trimestrial, până la sfârșitul primei luni din fiecare trimestru;

5.Plata chiriei se face în numerar la casieria Primăriei Oituz sau prin ordin de plată, în contul proprietarului nr. RO29TREZ06221A300530XXXX, deschis la Trezoreria Onești.

6.Prin excepție de la prevederile art.3.4, pentru anul în curs, plata chiriei se va face integral, în termen de 60 zile de la data încheierii procesului verbal de predare-primire a imobilului ce face obiectul contractului.

7.Prețul contractului se actualizează la începutul fiecărui an cu indicele de inflație pentru servicii, publicat de Institutul Național de Statistică și aprobat prin Hotărârea Consiliului local Oituz.

IV - Drepturile și obligațiile părților

Art.4: Chiriașul are următoarele drepturi:

a) să folosească spațiul închiriat;

b) să refuze plata chiriei dacă este împiedicat prin fapta proprietarului sau a unui prepus al acestuia să folosească spațiul închiriat.

Art.5: Proprietarul are următoarele drepturi:

- a) să încaseze chiria prevăzută în contract;
- b) să verifice modul în care chiriașul folosește spațiul.

Art.6: Obligațiile chiriașului sunt:

- a) să achite chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- b) să nu folosească spațiul în afara scopului pentru care i-a fost închiriat;
- c) să nu subînchirieze, cesioneze sau să înstrăineze sub o altă formă spațiul închiriat ;
- d) să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței, în bune condițiuni, a celorlalți proprietari vecini;
- e) să folosească imobilul închiriat ca un bun proprietar, evitând degradarea lui și să apere bunul închiriat împotriva oricărei atingeri provenită de la un terț;
- f) să achite taxele și impozitele locale care privesc folosința spațiului;
- g) să înștiințeze pe proprietar despre orice atingere adusă dreptului de proprietate;
- h) să obțină aprobarea proprietarului de a efectua orice tipuri de lucrări în spațiul închiriat;
- i) să respecte dispozițiile legale privind prevenirea și stingerea incendiilor, normele sanitare și de protecție a mediului, protecția muncii, PSI și orice alte obligații legale ce rezultă din activitatea pe care o desfășoară;
- j) la data încetării contractului să predea spațiul liber, așa cum l-a primit, pe baza de proces – verbal, acesta constituind documentul care atestă stingerea obligațiilor contractuale;
- k) chiriașul are obligația de a obține/de a prelua, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația în vigoare cu privire la protecția mediului, protecția muncii, PSI, precum și alte alte avize necesare scopului pentru care s-a încheiat contractul;
- l) să suporte cheltuielile în ceea ce privește utilitățile;
- m) chiriașul are obligația să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanență a obiectului închirierii, pe cheltuiala sa și să despăgubească proprietarul – Comuna Oituz, pentru pagubele produse din culpa sa;
- n) chiriașul are obligația efectuării curățeniei în spațiul ce face obiectul contractului de închiriere;

Art.7: Obligațiile proprietarului sunt:

- a) să pună bunul la dispoziția chiriașului pe baza procesului verbal de predare -primire;
- b) proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaș în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere;
- c) să încaseze chiria prevăzută în contract;
- d) proprietarul are dreptul să inspecteze bunul imobil închiriat și să verifice modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de chirias. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a chiriasului;
- e) proprietarul este obligat să notifice chiriașului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriașului, dacă are cunoștință despre aceasta.

V - Răspunderea contractuală

Art.8: 1.Neîndeplinirea de către una din părți a obligațiilor contractuale îndreptățește pe cealaltă să solicite obligarea părții în culpă la plata de daune.

2. Neplata chiriei în cuantumul și la termenul prevăzut atrage majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere este de 1% din cuantumul obligațiilor fiscale principale 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. Părțile stabilesc ca nivelul majorărilor de întârziere va fi modificat unilateral de către proprietar, în funcție de prevederile legale în materie privind cuantumul majorărilor aferente creanțelor fiscale.

4. Sumele datorate de chiriaș proprietarului, în condițiile prezentului contract, pot fi recuperate și din garanția de constituită conform documentației de atribuire.

VI. Garanția contractului

Art.9: Chiriașul are obligația ca în termen de cel mult 30 zile de la data semnării contractului de închiriere de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de garanție, suma de **740 lei**, reprezentând contravaloarea a două chirii lunare datorate Proprietarului, stabilită în urma licitației și datorată pentru primul an de exploatare.

Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate Proprietarului de către chiriaș, în baza contractului de închiriere.

Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

VII. Forța majoră

Art.10: Nici una dintre partile contractante, conform art. 1634 Cod civil, nu răspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte parti, în termen de 3 zile, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

Dacă în termen de 3 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, partile au dreptul să-și notifice încetarea deplin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

VIII - Încetarea și rezilierea contractului

Art.11: Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile aprobării de către consiliul local;
- b) prin acordul scris al părților;
- c) prin denunțare unilaterală de către Proprietar, cu un preaviz de 60 de zile;
- d) prin denunțare unilaterală de către chiriaș înainte de expirarea termenului, cu un preaviz de cel puțin 60 de zile și cu plata la zi a chiriei și costurilor aferente utilităților până la data eliberării și predării spațiului și totodată cu obligația acestuia la plata unei despăgubiri constând în echivalentul a trei rate lunare, calculate la valoarea ultimei luni anterioare denunțării;

- e) prin reziliere de plin drept, fără alte formalități prealabile, în cazul neplății chiriei și costurilor aferente utilităților până la finele anului, stabilindu-se că la împlinirea acestui termen, chiriașul este de drept în întârziere;
- f) în cazul nerespectării clauzelor contractuale de către Chiriaș (cu excepția situației de la alineatul precedent, respectiv lit.e) prin reziliere unilaterală de către Proprietar, cu plata unei despăgubiri din partea Chiriașului;
- g) în cazul nerespectării clauzelor contractuale de către Proprietar, prin reziliere unilaterală de către Chiriaș, cu plata unei despăgubiri din partea Proprietarului;
- h) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului închiriat;
- i) în cazul intervenției unei situații de forță majoră sau caz fortuit;
- j) în cazul intrării în insolvență, în faliment sau a dizolvării, încetării activității pe cale legală a chiriașului.

IX - Soluționarea litigiilor

Art.12: Părțile au convenit ca toate neînțelegerile privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă de reprezentanții lor.

În cazul în care rezolvarea eventualelor litigii nu este posibilă pe cale amiabilă, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești.

X – Notificări

Art.13: În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în contract.

Art.14: Adresele poștale, numerele de fax, numerele de telefon, adresele de e-mail, persoanele de contact sunt următoarele:

Către Chiriaș:

Stoica N. Ioana Intreprindere Individuală

Adresa: Comuna Oituz, sat Marginea, str. Erou Constantin Mușat, nr.37, județul Bacău, cod postal 607369,

În atenția: Stoica Ioana,

Telefon: 0740 800 322; E-mail: stoica1gheorghe@gmail.com

Către Proprietar:

Primaria Oituz

Adresa: Comuna Oituz, sat Oituz, Str. Principala nr. 189, jud. Bacau, cod postal 607365,

În atenția: Petrișor Claudiu - Primar

Telefon: 0234/337010; Fax; 0234/337503; E-mail: primaria@primarioituz.ro

Art.15: În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare de oficiul poștal primitor.

Art.16: În cazul în care notificarea se face prin curier sau dacă a fost predată personal, se considera primită de destinatar la data semnării de primire.

Art.17: În cazul în care notificarea se trimite prin fax, ea se considera primită la data indicată pe hârtia de confirmare a trimiterii, iar prin e-mail se considera a fi primită la data confirmării de livrare a mesajului de către serviciul de poșta electronică.

Art.18: Trimiterea notificării în afara orelor de program se considera primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată. Orele de program se considera a fi intervalul orar 08.00-16.00 de luni până vineri.

Art.19: Schimbarea adresei poștale, a numărului de telefon, fax sau a adresei de e-mail este opozabilă celeilalte Părți numai după 5 (cinci) zile lucrătoare de la notificarea respectivei schimbări.

Art.20: Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una din părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia din modalitățile prevăzute la articolele precedente.

XI - Alte dispoziții

Art.21: Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional, cu acordul părților contractante, cu excepția cazului prevăzut la art.8.3. din contract.

Art.22: La încetarea contractului, terenul va fi predat către proprietar, în aceleași condiții de calitate precum a fost primit.

Art.23: În cazul în care chiriașul nu și-a îndeplinit obligațiile asumate prin prezentul contract, acesta nu va mai putea încheia pentru o perioadă de 5 ani un alt contract de închiriere a unor bunuri din domeniul public ori privat al comunei Oituz.

Art.24: Predarea-preluarea imobilului se va face în baza unui proces - verbal încheiat între părți.

Art.25: Prezentul contract a fost încheiat astăzi, 14.12.2022, într-un număr de 2(două) exemplare, unul pentru proprietar și unul pentru chiriaș.

**PROPRIETAR,
COMUNA OITUZ**

Primar,
Petrișor Claudiu

Consilier juridic
Amagde Diana

Consilier achiziții publice
Bîscă Ionuț

Viza CF:

Pavel Gianina-Mariana

UAT OITUZ
Vizat pentru Control Financiar Preventiv Propriu

Numărul sigilului: 2
Data acordării: anul 2022 luna 12

Semnătura _____

**CHIRIAȘ,
STOICA N. IOANA
INTREPRINDERI INDIVIDUALĂ**

