

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA PUCHENII MARI

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Părțile:

1. **COMUNA PUCHENII MARI**, cu adresa de contact Primăria comunei Puchenii Mari, având sediul în satul Puchenii Mari, județul Prahova, telefon reprezentată prin **Primar** Negoii Constantin, **Secretar general** Ceocea Mariana, **Contabil** Alecu Iuliana , în calitate de **proprietar - locatar**,

și

2. **Societatea „APĂ – CANAL PUCHENII MARI S.R.L.”**, va fi în comuna Puchenii Mari , sat Puchenii Mari, nr.225 - Local Școala Veche Puchenii Mari, județul Prahova, în calitate de **beneficiar - locatar**, cu, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. _____, Cod Unic de Înregistrare: _____, reprezentată prin **președintele Consiliului de Administrație** - Popescu Viorel ,

au convenit încheierea următorului contract de închiriere ,conform Horarării nr.../2024 precum și a raportului de evaluare întocmit de expert – evaluator Anevar Niță Dumitru - legitimație nr. 14741.

I - OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.1 – Obiectul prezentului contract este format din închirierea spațiului în suprafață de **51,20 m.p.** situat în **comuna** Puchenii Mari , sat Puchenii Mari, nr.225 - **Local Școala Veche Puchenii Mari**, județul Prahova.

Art.1.2. - În spațiul închiriat, locatarul este obligat să desfășoare activități de **SEDIU SOCIETATE** în condițiile legii și ale prezentului contract.

II - DURATA ÎNCHIRIERII

Art.2.1 – Termenul de închiriere este de **20 ani**, cu începere de la data de 01.05.2024 până la data de **30.04.2044**.

Art.2.2 – Reînnoirea contractului nu constituie o obligație pentru locatar. La expirarea termenului de închiriere, locatarul nu poate invoca tacita relocațiune.

Art.2.3 – **(1)** Dacă termenul de închiriere nu este expres prelungit de către părți prin act adițional încheiat în baza cererii scrise a locatarului formulată cu cel puțin 30 zile înainte de data expirării contractului și aprobată de locatar, locatarul are obligația să pună spațiul la dispoziția locatarului, la data expirării contractului, fără altă înștiințare.

(2) În cazul în care spațiul nu este predat în condițiile prevăzute în **Art.2.3 – (1)**, locatarul consimte ca la expirarea contractului să fie evacuat de locator de îndată fără autorizare judecătorească..

III - PREȚUL ÎNCHIRIERII, CONDIȚII DE EFECTUARE A PLĂȚILOR

Art.3.1 – Locatarul, pentru folosirea spațiului va plăti locatorului echivalentul în lei calculat la cursul B.N.R. din ziua plății, a sumei **de 51 euro/lună fără t.v.a , 51,20mp x 1,00 euro/lună.**

Art.3.2 – (1) Chiria se achită până la data de **28 ale lunii**, pentru luna în curs.

(2) Plata facturii se face prin virament în contul Primăriei comunei Puchenii Mari sau în numerar, la casieria acesteia.

(4) În situația în care locatarul nu-și îndeplinește obligațiile de plată în termenele prevăzute în contract, locatorul poate hotărî, iar locatarul este de acord, ca sumele încasate ulterior să fie operate în contul datoriei cele mai vechi, indiferent dacă este vorba de chirie, majorări de întârziere și indiferent de destinația dată de locatar acestor sume în momentul întocmirii formalităților de plată.

Art.3.3 Pentru achitarea cu întârziere a facturii de chirie se aplică majorări de întârziere în cuantum de 0,10% din suma datorată, pentru fiecare zi de întârziere până la achitarea efectivă a contravalorii facturii pentru care se calculează aceste majorări. Totalul acestor majorări poate depăși valoarea debitului neachitat ori achitat cu întârziere.

Art.3.4 – (1) Neplata totală sau parțială cu întârziere de peste 60 de zile calendaristice de la data stabilită pentru chirie, indiferent de obiectul lor, duce la rezilierea unilaterală din partea locatorului a contractului de închiriere prin simpla adresă trimisă de locator locatarului.

(2) Spațiul devenit liber prin rezilierea contractului va fi eliberat de locator în termen de 5 zile lucrătoare de la data emiterii adresei de înștiințare.

(3) În cazul în care locatarul nu eliberează spațiul în termenul precizat, locatorul va proceda la evacuarea de îndată a acestuia pe cale administrativă, fără autorizare judecătorească. Pagubele sau lipsurile, etc. cauzate în cadrul procedurii de evacuare administrativă cad în sarcina exclusivă a locatarului.

Art.3.5 – Chiria este datorată de locatar de la data întocmirii procesului verbal de primire a spațiului de către locatar și până la data întocmirii procesului verbal de predare a spațiului de către locatar sau după caz până la data rezilierii contractului.

IV - OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.4.1 - Locatorul are obligația să pună la dispoziție locatarului spațiul ce face obiectul contractului de închiriere, pe bază de proces verbal, în bune condiții care să asigure liniștita posesie și folosință a acestuia de către locatar. Predarea - primirea spațiului se va face cu proces - verbal încheiat separat, ce se constituie ca anexă la prezentul contract.

V - OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art.5.1 - Locatarul are următoarele obligații:

- pe toată durata închirierii, să întrebuințeze bunul imobil închiriat, ca un posesor de bună-credință, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- să-și îndeplinească obligațiile de plată a chiriei în condițiile și la termenele prevăzute în prezentul contract;
- să încheie procesul verbal de primire și de predare a spațiului cu locatorul;
- să folosească spațiul închiriat numai conform destinației contractuale;

- să obțină toate avizele legale de funcționare (protecția mediului, protecție civilă, PSI, sănătate publică, salubritate, etc.)
- să protejeze spațiul închiriat contra efracției;
- să permită inspecțiile reprezentanților locatorului pentru a verifica folosirea spațiului închiriat conform contractului;
- să folosească bunul imobil închiriat, fără să schimbe destinația pentru care a fost închiriat, prevăzută în contract;
- să efectueze, pe cheltuiala sa, lucrările de întreținere și reparații curente ale bunului închiriat, înainte de începerea activității. Lucrările minime pe care locatarul este obligat să le efectueze sunt : reparații și zugrăveli interioare și exterioare; montarea de gresie și faianță, înlocuirea tâmplăriei din lemn, care este deteriorată, cu tâmplărie termopan similară cu cea montată la celelalte încăperi ale imobilului; reparații interioare și montaj instalațiile sanitare electrice, de încălzire; montarea unei centrale termice pentru încălzirea incintei;
- să achite cheltuielile de întreținere și orice alte cheltuieli care decurg din folosința imobilului (taxe, impozite, utilități, etc);
- să nu subînchirieze în tot sau în parte bunul închiriat;
- să nu cesioneze bunul închiriat;
- să respecte normele sanitare și igienice, normele de prevenire și stingere a incendiilor și de protecție a mediului înconjurător.
- să se abțină de la orice activitate care tulbură liniștea și ordinea vecinilor.
- să asigure funcționarea spațiului și desfășurarea activității convenite, cu respectarea programului impus de legislația privind farmaciile;
- să nu degradeze zonele învecinate spațiului închiriat prin aruncarea de deșuri sau materiale provenite în urma activității desfășurate;

Art.5.2 – Cheltuielile suportate de locatar cu reparații, amenajări ori lucrări de întreținere la spațiul închiriat nu sunt opozabile locatorului care nu va despăgubi de ele pe locatar.

Art.5.3 - Locatarul va întreține spațiul închiriat în bune condiții și-l va restitui în aceleași condiții în care l-a preluat; în situația de degradare se va restitui remediat. În caz contrar, va răspunde din punct de vedere civil cu suma aferentă remedierii stricăciunilor.

Art.5.4 - Locatarul nu are voie să facă modificări ale spațiului sau alte amenajări fără acceptul locatorului. Cei care fac modificări sau amenajări vor obține în prealabil avizul Compartimentului Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Pucheni Mari.

Art.5.5 - Locatarul va asigura permanent curățenia în spațiul închiriat efectuând dezinfecția, dezinfecția și deratizarea în conformitate cu normele igienico – sanitare.

Art.5.6 - Locatarul este obligat să respecte normele și legislația privind protecția mediului, protecția împotriva incendiilor și a situațiilor de urgență.

Art.5.7- Locatarul este obligat să încheie contract pentru serviciul de salubritate cu operatorul de salubritate local. Locatarul va asigura evacuarea și transportul reziduurilor rezultate din prestarea activității.

Art.5.8 – Locatarul își va monta, pe cheltuială proprie, contoare pentru măsurarea utilităților consumate.

Art.5.9 - Locatarul este obligat să respecte programul de funcționare aprobat, să respecte normele de acces, să ceară aprobarea scrisă a locatorului pentru efectuarea oricăror lucrări care ar modifica designul spațiului.

Art.5.10 – Sarcinile privind protecția muncii și protecția împotriva incendiilor pentru spațiul închiriat îi revin în totalitate locatorului.

VI - REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.6.1 – Contractul de închiriere între părți încetează în următoarele condiții:

- (2) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin, în scris, prin act adițional, prelungirea acestuia;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, după o notificare prealabilă a locatarului (de minim 15 zile);
- c) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat;
- d) prin acordul părților;
- e) prin denunțare unilaterală a contractului de închiriere, dar numai cu respectarea unui preaviz de 15 zile;
- f) pentru nerespectarea oricărei obligații contractuale a locatarului în cazul rezilierii unilaterale prin voința locatorului

Art.6.2 – (1) Rezilierea unilaterală se poate face de locator, prin simpla adresă trimisă locatarului, pentru executarea necorespunzătoare sau neexecutarea obligațiilor contractuale de către locator, indiferent unde figurează, în contract sau acte adiționale.

(2) Prin semnarea prezentului contract, locatarul este de acord ca rezilierea unilaterală pentru executarea necorespunzătoare sau neexecutarea obligațiilor contractuale de către locator să se efectueze fără a fi necesară punerea în întârziere sau alte acte premergătoare, fără intervenția instanței de judecată, prezentul contract constituind titlu executoriu.

Art.6.3 – Rezilierea sau încetarea contractului în condițiile convenite de părți nu va avea nici un efect asupra obligațiilor de plată deja scadente între părțile contractante.

VII – CLAUZE SPECIALE

Art.7.1 – Pentru situațiile prevăzute la art.2.3, art.3.1, art.3.5 și art.6.1, locatorul poate hotărî, iar locatarul este de acord ca bunurile aflate în imobil să fie preluate de locator și să fie depozitate sub luare de inventar și sigiliu. Pagubele și lipsurile cauzate de depozitarea bunurilor cad în sarcina exclusivă a locatarului.

În situația prevăzută la alineatul precedent, dacă locatarul figurează cu debite față de comuna Puchenii Mari, datorate sub orice titlu, acesta este de acord ca predarea bunurilor luate sub inventar să se facă numai după achitarea integrală a acestora la casieria Primăriei Puchenii Mari.

Toate cheltuielile ocazionate de evacuarea, transportarea, depozitarea și păstrarea în custodie a bunurilor vor fi suportate de locator.

Art.7.2 – În cazul schimbării sediului societății, a punctului de lucru etc., locatarului îi revine obligația să aducă în scris la cunoștința locatorului toate modificările făcute în termen de cel mult 5 zile de la apariția acestora. În caz contrar toate comunicările scrise se consideră legale făcute la adresa indicată inițial de locator în prezentul contract.

Art.7.3 – Cazurile de forță majoră exonerează de răspundere pe locator de consecințele nerespectării obligațiilor contractuale, pe durata cât forța majoră acționează, dacă locatorul a notificat cazul de forță majoră locatorului în termen de 5 zile de la data apariției acestuia.

Blocajul financiar (incapacitatea de plată momentană sau lipsa de lichidități) a locatarului nu constituie caz de forță majoră și nici caz fortuit.

Art.7.4 – Soluționarea litigiilor se va face pe cale amiabilă iar, în caz contrar, părțile convin ca soluționarea acestora să fie în competența instanțelor judecătorești din județul Prahova.

Art.7.5 – Orice modificare la prezentul contract se va face cu acordul ambelor părți prin act adițional.

Prezentul contract s-a încheiat la data de _____, în două exemplare originale, un exemplar pentru locator, un exemplar pentru locatar.

Primăria comunei Puchenii Mari
Negoii Constnatin

SC APĂ – CANAL PUCHENII MARI
Popescu Viorel

