

ROMANIA
JUDETUL VASLUI
COMUNA ZAPODENI
CONSILIUL LOCAL

HOTARAREA Nr. 31 /2018

privind închirierea prin licitație publică a unor imobile ce aparțin domeniului privat al comunei Zăpodeni.

Consiliul local al comunei Zăpodeni, județul Vaslui, întrunit în ședință ordinară;
Având în vedere:

- art.861 alin.(3) din Codul Civil;
- art.14 și art.15 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 36 ,alin. (2), lit. 'c', alin. 5, lit.a,b) și art.123 alin.1 și 2 din Legea nr. 215/2001, legea administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare, republicată
- expunerea de motive prezentată de primarul comunei Zăpodeni, județul Vaslui;
- raportul de resort al compartimentului de specialitate financiar-contabil;
- raportul comisiei de specialitate pentru activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism ;

În temeiul prevederilor art.45 din Legea nr. 215/2001, legea administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare, republicată,

HOTARASTE :

Art. 1. - Se aprobă închirierea prin licitație publică deschisă, prin strigare a unor spații ce aparțin domeniului privat al comunei Zăpodeni.

Art.2 .- Se aprobă închirierea prin licitație publică deschisă, prin strigare a unor terenuri ce aparțin domeniului privat al comunei Zăpodeni.

Art.3.(1) Prețul de pornire a licitației deschise, cu strigare pentru închirierea bunurilor imobile menționate la art. și art. 2, este prevăzut în HCL nr.54/27.11.2017.

(2) Chiria obținută prin închirierea bunurilor prevăzute la art.1 și 2 se face venit la bugetul local al comunei Zăpodeni, județul Vaslui.

Art.4. Stabilește ca durata închirierii pentru bunurile imobile prevăzute la art. 1 și art.2 să fie de 3 ani, cu drept de prelungire cu acordul părților.

Art.5. Se aprobă Caietul de sarcini cadru pentru închirierea prin licitație publică deschisă, prin strigare a bunurilor imobile proprietate privată a Comunei Zăpodeni, conform anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.6. Se aprobă Studiul de oportunitate pentru închirierea prin licitație publică deschisă prin strigare, a bunurilor imobile, proprietate privată a comunei Zăpodeni, conform anexei nr.2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.7. Pentru evaluarea ofertelor în vederea închirierii bunurilor imobile prevăzute la art. 1 și 2, se constituie o comisie formată din 3-5 membri, a cărei componență se aprobă de primarul comunei Zăpodeni prin dispoziție.

Art.8. – Se împuternicește primarul comunei Zăpodeni să semneze contractele de închiriere cu câștigătorii licitației.

Art.9. - Se aprobă Contractul cadru de închiriere prevăzut în anexa nr. 3.

Art.10. – Cu ducerea la îndeplinire se însărcinează : membrii comisiei de licitație și compartimentul financiar-contabil.

Art.11. - Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului comunei Zăpodeni, în termenul prevăzut de lege, Instituției Prefectului- județul Vaslui, Primarului comunei Zăpodeni, compartimentului contabilitate și se aduce la cunoștință publică prin publicarea/afișare la sediul Primăriei Zăpodeni, precum și pe pagina de internet www.primariazapodeni.ro

ZAPODENI , 28 iunie 2018

Presedinte de sedinta
Consilier
Penciuc Ioan



Contrasemnează,
Secretar comuna,
Solomon Tansa

Adoptată cu 11...voturi pentru, 0...voturi împotriva. 0...abțineri



COMUNA ZĂPODENI, JUDEȚUL VASLUI
LOCALITATEA ZĂPODENI, JUDEȚUL VASLUI,
TEL:0235-342316, FAX:0235-342042
E-MAIL: primaria_zapodeni_vaslui@yahoo.fr



ROMÂNIA
Județul Vaslui
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
COMUNA Zăpodeni
Nr. 2488 din 10-06-2018

APROBAT
PRIMAR
CHIRATCU IONEL

CAIET DE SARCINI

Referitor la procedura de inchiriere prin licitație publică a bunurilor imobile teren, construcții aparținând domeniului public și privat al comunei Zăpodeni

I. Obiectul inchirierii

1. Bunuri imobile teren și construcții aparținând domeniului public și privat al Comunei Zăpodeni
2. Poate avea calitatea de chirie, orice persoană juridică sau persoană fizică, indiferent de forma de organizare.
3. Persoanele juridice sau fizice care au avut în ultimii 3 ani sau care au, la momentul depunerii ofertei, litigii cu autoritatea publică ce are calitatea de locator, precum și ofertanții care au debite neonorate la momentul depunerii ofertei către Consiliul Local Zăpodeni nu au dreptul de a participa la licitația publică pentru închirierea spațiului proprietate privată a comunei Zăpodeni.



4. Exploatarea spațiului care va avea destinația ce corespunde cu prevederile și cu obiectivele chiriei.
5. Obiectivele chiriei sunt:

exploatarea eficientă a bunurilor proprietatea UAT comuna Zăpodeni ;

II. Durata închirierii

1. Imobilele conform pct. I.1., se închiriază pe o durată de 3 ani.
2. Contractul de închiriere poate fi prelungit pe baza de act adițional , prin acordul de voință al părților.

III. Chiria minimă și modul de plată al acesteia

1. Locatorul, vizând atingerea obiectivelor ce și le-a propus, apreciază că pentru închirierea spațiului , chiria minimă , conform HCL nr 54/2017

Chirii spații locuit 5 lei/mp/an

Chirii cabinete medicale 10 lei/mp/an

Chirii spații comerciale 20 lei/mp/an

Chirii terenuri domeniul public 2 lei/mp/an

2. Pretul chiriei adjudecat, va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul III.1. din prezentul caiet de sarcini, se indexează anual cu rata inflației comunicate de Institutul Național de Statistică pentru ultimele 12 luni anterioare datei la care se efectuează plata redevenței.

3. Plata chiriei se va face lunar.

IV. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

1. Predarea bunului imobil în vederea unei folosințe optime;



V. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

1. Sa respecte destinatia imobilului inchiriat, spatiu depozitare;
2. Sa plateasca chiria cu respectarea dispozitiilor pct. III;
3. Sa intretina in buna stare de functionare imobilul inchiriat;
4. Sa predea spatiul, la data incetarii raporturilor contractuale;
5. Toate cheltuielile aferente spatiului inchiriat (, curent electric, curatenie etc...), inclusiv imbunatatirile pentru adaptarea in vederea desfasurarii activitatii, vor fi achitate integral de catre LOCATAR ;

VI. Garanții

1. In vederea participarii la licitatie, ofertantii sunt obligati sa depuna la organizator garantia de participare in cuantum de 10% din pretul minim de incepere a licitatiei;
2. Ofertanților necâștigători li se restituie garantia in termen de 3 zile de la desemnarea ofertantului castigator.
3. Garantia de participare la licitatie se pierde in urmatoarele cazuri:
 - a) daca ofertantul isi retrage oferta in termenul de valabilitate al acesteia;
 - b) in cazul ofertantului castigator, daca acesta nu semneaza contractul in termen;
4. Garantiile se pot depune la:
 - casieria organizatorului ;
 - la Trezoreria VASLUI, prin ordin de plata, in contul locatorului IBAN nr. RO 02TREZ 65621A300530XXXX

VII. Încetarea contractului de închiriere

Contractul de închiriere încetează prin:

1. Înțelegerea părților, pentru motive întemeiate verificate și acceptate de locator, sub condiția achitării de către locatar, a chiriei și a altor obligații izvorâte din contract.
2. La expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia potrivit punctului II.2.;
3. Rezilierea contractului intervine :
 - a) in cazul nerespectării obligatiilor contractuale de catre locatar, prin rezilierea unilaterala de catre locator, cu plata unei despăgubiri (plata chiriei



datorată pe perioada de timp rămasă până la finalizarea contractului) în sarcina chiriasului/locatarului;

b) în cazul în care chiriasul/locatarul nu utilizează spațiul în scopul în care a fost închiriat.

4. Renunțare la închiriere din partea chiriasului/locatarului, fără plata unei despăgubiri, la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriasului/locatarului de a utiliza bunul (imposibilitate dovedită cu acte de locatar și acceptată de locator); în acest caz chiriasul/locatarul va notifica locatorul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată în cazul când chiriasul/locatarul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării societății.

5. La încetarea contractului de închiriere chiriasul/locatarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcini, bunul închiriat.

VIII. Regimul bunurilor care fac obiectul contractului de închiriere

La încetarea, din orice cauza, a contractului de închiriere, bunurile ce au fost utilizate de chirias în derularea activității vor fi repartizate după cum urmează:

a. bunurile de retur, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, se vor întoarce în posesia chiriasului, gratuit și libere de orice sarcini;

b. bunurile proprii/obiectele de mobilier, vor fi preluate de către locatar fără a provoca distrugerea zidurilor, plafoanelor sau a pardoselilor;

IX. Interdicții și alte dispoziții

1. Chiriasul/locatarului îi este interzis a subînchiria sau ceda folosința spațiului care face obiectul contractului de închiriere sub orice altă formă juridică.

2. Rezilierea Contractului se face prin acordul părților sau unilateral prin neachitarea la timp a datoriilor de către furnizori și către LOCATOR.

3. Părțile sunt exonerate de răspunderile derivând din contract, în situația producerii unor evenimente considerate de legea română cazuri de forță



COMUNA ZĂPODENI, JUDEȚUL VASLUI
LOCALITATEA ZĂPODENI, JUDEȚUL VASLUI,
TEL: 0235-342216, FAX: 0235-342042
E-MAIL: primaria_zapodeni_vaslui@yahoo.fr

majora. Cazul de forta majora se dovedeste si se comunica celeilalte parti conform legii.

4. Orice litigii care nu pot fi soluționate de părți pe cale amiabilă vor fi remise instanțelor judecătorești.

Întocmit
STINGACIU EUGENIA

REFERAT DE OPORTUNITATE
privind inchirierea prin licitație publică cu strigare a unor bunuri imobile ce aparțin
domeniului privat al comunei Zăpodeni

Având în vedere Expunerea de motive privind inchirierea prin licitație publică cu strigare a unor imobile ce aparțin domeniului privat al comunei Zăpodeni, județul Vaslui, întocmită de către Primarul comunei Zăpodeni, Chiraciu Ionel ;

Art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare reglementează dreptul de proprietate privată al unităților administrativ - teritoriale;

În conformitate cu prevederile art. 36, alin. (1) și alin. (2) litera c), alin. (5), litera b) și art. 123, alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare, cităm:

„ ART. 36.

(1) Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

(5) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

b) hotărăște vânzarea, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

ART. 123.

(1) Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii.

(2) Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.”

Legea nr. 21 din 10 aprilie 1996 legea concurenței, republicată, cu modificările și completările ulterioare precizează ca dispozițiile acesteia se aplică actelor și faptelor care restrâng, împiedică sau denaturează concurența, săvârșite atât de întreprinderi cât și de autoritățile și instituțiile administrației publice centrale sau locale, în măsura în care acestea, prin deciziile emise sau prin reglementările adoptate, intervin în operațiuni de piață, influențând direct

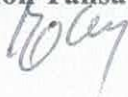
sau indirect concurența, iar principiile care stau la baza atribuirii contractelor de inchiriere sunt: transparenta, tratamentul egal, proportionalitatea, nediscriminarea si libera concurenta;

Intrucat bunurile imobile proprietate porivată a comunei Zăpodeni, propuse spre inchiriere nu produc nici un venit la bugetul local, se deteriorează, motiveaza atribuirea unor contracte de inchiriere asupra spatiilor și terenurilor, in urma licitatiei publice organizate cu respectarea dispozitiilor legale in domeniu;

Licitatia publica se va face cu respectarea Regulamentului privind inchirierea prin licitație publică a bunurilor imobile teren și construcții aparținând domeniului public și privat al comunei Zăpodeni, aprobat prin HCL NR.18/26.04.2018.

Prin urmare fata de cele prezentate mai sus consider ca este oportuna inchirierea prin licitatie publica cu strigare a bunurilor imobile proprietate privata a Comunei Zăpodeni , menționate în anexa nr. 1 la hotărâre.

Secretar,
Solomon Tansa



CONTRACT DE LOCAȚIUNE / ÎNCHIRIERE - CADRU

NR. DIN

Având în vedere procesul - verbal înregistrat sub nr. din data de de
 adjudecare a spațiului cu destinația respectiv terenului aferent
 (în baza H.C.L. nr. /), identificat în

În condițiile art. 1777 și urm. din C.civ.,

S-a perfectat prezentul contract de locațiune / închiriere, între:

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. Primaria Zăpodeni, cu
 sediul în localitatea....., str., nr.,
 reprezentată de, cu funcția de,
 telefon/fax..... cont virament nr., deschis la
 în calitate de LOCATOR, pe de o parte, și

1.2 S.C. / P.F.A. / Î.I./ cu sediul
 social în, str. nr., bloc....., scara, etaj,
 apartament....., județ/sector, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului,
 sub nr. din, cod fiscal nr. din, având contul nr.
, deschis la reprezentată legal de, în calitate de
 LOCATAR / CHIRIAȘ, pe de altă parte, au convenit să încheie prezentul contract de locațiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2. 1. Locatorul dă în locațiune / folosință locatarului, spațiul / terenul în suprafață de
mp, cu destinația, (conform HCL nr. /)
 identificat în incinta unității de învățământ din municipiul
 Sighișoara, str. nr., conform planului / schiței spațiului / terenului,
 identificat prin C.F. nr.

2. 2. Predarea – primirea se va consemna în procesul verbal de predare – primire, anexă la
 contract, care va fi încheiat, datat, semnat și ștampilat de către părțile contractante, menționându-se
 totodată starea tehnică / fizică a bunului, dotările și utilitățile de care locatarul beneficiază, din
 momentul predării – primirii. După primirea în folosință a spațiului / bunului, locatarul nu poate
 formula obiecții cu privire la starea bunului închiriat.

2. 3. Locatarul se obligă să folosească spațiul / terenul închiriat pentru desfășurarea
 următoarelor activități: (comerț / producție / depozitare / prestări servicii, etc.), conform caietului de
 sarcini și a procesului – verbal de adjudecare. Destinația bunului nu poate fi schimbată.

III. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

3. 1. Prețul chiriei - **chiria lunară** pentru folosința spațiului / terenului este de
 lei / lună, stabilită conform procesului - verbal de adjudecare nr. /

3. 2. Locatarul se obligă să achite separat de **prețul chiriei** și c/valoarea **utilităților**
consumate, corespunzătoare spațiului închiriat și folosit în exclusivitate, stabilite lunar, în baza
 calculului/facturii emise de către locator.

3. 3. **Plata chiriei** se face lunar, în baza facturii emise de către locator, **scadența de plată**
fiind data de 10 a lunii în curs pentru luna precedentă.

3. 4. (1) **Plata c/v utilităților** (apă, energie electrică, energie termică, etc.) de către locatar se
 face lunar, în baza calculului/facturii emise de către locator, scadența de plată fiind stabilită la ...

zile calendaristice de la data emiterii pentru luna precedentă (utilități consumate, calculate și evidențiate în situațiile financiare ale unității de învățământ).

(2) Locatorul este obligat ca în termen de ... zile calendaristice de la data comunicării facturii / adresei privind calculul și stabilirea c/v utilităților transmisă de către primărie, să vireze în contul acesteia, c/v utilităților.

3. 5. Pentru neexecutarea obligației de plată a c/valorii chiriei locatarul datorează penalități / majorări de întârziere în cuantum de 0,05 % din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență.

3. 6. Pentru neexecutarea obligației de plată a c/valorii utilităților consumate și evidențiate, locatarul datorează penalități / majorări de întârziere în cuantum de % (conform prevederilor contractului de utilități) din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență.

3. 7. Totalul penalităților/majorărilor de întârziere la plată, poate depăși cuantumul sumei restante asupra căreia se calculează.

3. 8. (1) Garanția de participare la licitație se depune în sumă echivalentă cu c/valoarea unei chirii, la prețul de pornire la licitație, în contul unității de învățământ sau la casieria unității în numerar.

(2) Pentru cazul neexecutării obligației de plată a chiriei și c/valoarea utilităților consumate, pe o perioadă de 3 luni consecutive, locatorul își rezervă dreptul de a dispune unilateral încetarea locațiunii și rezilierea de plin drept al contractului, fără somație, fără punere în întârziere, fără acordarea unui termen de grație și fără pronunțarea unei hotărâri judecătorești LOCATARUL având obligația să elibereze necondiționat spațiul / terenul și să-l predea LOCATORULUI cu proces - verbal.

IV. DURATA CONTRACTULUI

4. 1. (1) Contractul se încheie pe o perioadă de ani, începând cu data de și până la data de

(2) Cu cel puțin 5 (cinci) zile înaintea expirării termenului pentru care s-a încheiat prezentul contract, locatarul se obligă să se prezinte la locator pentru a stabili cu acesta condițiile de restituire a spațiului (ziua, ora, persoana împuternicită) și pentru a stinge eventuale datorii.

4. 2. Prelungirea contractului se poate face prin act adițional conform legii, caz în care, locatarul, are obligația să solicite locatorului în scris și cu 15 de zile calendaristice înainte de expirarea contractului, prelungirea duratei de închiriere, în caz contrar, contractul încetează.

4. 3. Termenul de prelungire a duratei contractului nu poate fi mai mare decât jumătate din durata inițială a contractului de închiriere.

4. 4. În cazul în care, la expirarea duratei contractului, locatarul nu eliberează bunul – obiect al închirierii, acesta din urmă va fi obligat la plata lunară a prețului contractului și a utilităților – contravaloare a lipsei de folosință, până la eliberarea completă și predarea efectivă a bunului (eliberarea terenului / spațiului, întocmirea procesului de predare – primire, predarea cheilor spațiului, etc.)

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5. 1. Obligațiile LOCATORULUI sunt următoarele:

a) să predea obiectul închirierii descris la cap.. II. Pct. 2.2 din contract la data când se va încheia procesul verbal de predare – primire, împreună cu inventarul complet al tuturor bunurilor care se află în spațiul închiriat, unde este cazul;

b) să asigure folosința obiectului închirierii pe toată durata contractului, respectiv de a –l menține în bună stare de utilizare și de a garanta locatarul pentru folosința utilă și liniștită a bunului;

c) să efectueze reparațiile necesare în tot timpul locațiunii, care revin în sarcina sa potrivit legii;

d) să verifice periodic dacă locatarul dispune de toate avizele și autorizațiile, conform legii, necesare derulării tipului de activitate prevăzută în contract;

e) să verifice în orice moment al derulării contractului, starea imobilului;

5. 2 Obligațiile LOCATARULUI sunt următoarele:

- a) să folosească și să întrețină bunul – obiect al închirierii, cu grija și diligența bunului gospodar, conservând valoarea acestuia pe toată durata contractului; să păstreze integritatea bunului închiriat, să-l întrețină în mod corespunzător și să ia măsuri ca acesta să nu se deterioreze sau degradeze;
- b) să respecte destinația spațiului închiriat, normele igienico – sanitare, de prevenire și de stingere a incendiilor, de încărcare, stabilitate și funcționalitate corespunzător specificului activității desfășurate, precum și orice alte dispoziții legale în vigoare, răspunzând pentru orice fel de pagube produse din cauza sa ;
- c) să plătească integral cuantumul chiriei, c/valoarea utilităților consumate (apă, energie, agent termic, gaz, etc.) la termenele stabilite de locator, acestea din urmă neintrând în prețul chiriei;
- d) să plătească taxele, impozitele și orice alte sarcini de natură fiscală datorate conform dispozițiilor legale în vigoare (plata taxei pe spațiu datorată de utilizatorul spațiului, în condițiile prevăzute de Codul fiscal); în termen de 30 de zile de la încheierea procesului- verbal de predare-primire a spațiului, locatarul are obligația de a declara imobilul la serviciul de impozite și taxe din cadrul Primăriei Comunei Zăpodeni a și de a achita impozitul datorat pentru imobil;
- e) să execute la timp, în bune condiții și pe cheltuiala sa, lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații deteriorate din folosința exclusivă, după obținerea în prealabil a acordului scris a locatorului;
- f) să asigure funcționarea în deplină siguranță a instalațiilor și să obțină toate avizele prevăzute de lege și normele în vigoare (aviz PSI, aviz sanitar,aviz de protecția mediului, ISCIR, aviz de evacuare ape uzate, etc);
- g) să asigure curățenia și igienizarea obiectului locațiunii, pe durata contractului de închiriere;
- h) să execute obligațiile ce-i revin pe linie de P.S.I. sens în care se obligă să ia măsuri atât pentru asigurarea apărării împotriva incendiilor în condițiile dispozițiilor Legii nr. 307/2006, cât și pentru instruirea propriului personal în privința obligațiilor pe care acesta le are potrivit Secțiunii a 6 – a din lege în scopul asigurării împotriva incendiilor; neexecutarea acestei obligații angajează răspunderea locatarului / chiriașului;
- i) să procedeze la instruirea personalului cu privire la tehnica securității muncii și la respectarea celorlalte prevederi cuprinse în Legea nr. 319/2006 privind securitatea și sănătatea în muncă, cu modificările și completările ulterioare;
- j) să nu încheie acte juridice cu terții, persoane fizice sau juridice, care să aibă ca obiect (parțial sau total) spațiul prevăzut la art. 2.1 din contract, cum ar fi subînchirierea, comodatul, cesiunea contractului, asocierea în participațiune, contractul de închiriere civilă ori comercială sau orice alt act, indiferent de natura sa, privind spațiul respectiv, fără aprobarea prealabilă scrisă a locatorului, precum și să modifice profilul de activitate aprobat prin caietul de sarcini;
- k) să nu efectueze pe durata locațiunii nici un fel de lucrări de construcții, investiții, modernizări, amenajări, dotări, înlocuiri ori alte operațiuni de acest gen, ce ar putea afecta în vreun fel funcționalitatea sau structura de rezistență, aspectul arhitectural sau interiorul spațiului închiriat, fără acordul prealabil scris al locatorului și al proprietarului spațiului (Comuna Zăpodeni) precum și fără avizele și autorizațiile prevăzute de lege;
- l) la încetarea și / sau rezilierea prezentului contract, indiferent de cauză, chiriașul se obligă să elibereze imediat spațiul prevăzut la pct. II. 2.1. și să-l predea de îndată locatorului în stare perfectă de funcționare, neocupat, curat și igienizat, gratuit și liber de orice fel de sarcini și / sau obligații, împreună cu inventarul primit, precum și cu lucrările și investițiile de orice natură efectuate de chiriaș în respectivul spațiu, pe bază de proces verbal de predare – primire; locatorul va putea opta pentru preluarea spațiului în starea în care l-a predat la începerea locațiunii, cheltuielile de dezafectare și aducere în starea inițială fiind suportate integral de chiriaș;
- m) să permită reprezentanților locatorului să controleze periodic modul cum este folosit și întreținut obiectul închirierii;

VI. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

6. 1. Clauzele cuprinse în prezentul contract pot fi modificate și / sau completate prin acte adiționale, cu acordul părților. Prin derogare, prezentul contract se consideră modificat de drept în următoarea situație:

a) modificarea prețului chiriei / preț de pornire la licitație prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Zăpodeni;

b) modificarea cuantumului accesoriilor chiriei – penalități, ulterior semnării prezentului contract;

6. 2. (1) Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite;

b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către LOCATAR, prin reziliere unilaterală de către LOCATOR;

c) în cazul în care interesul public o impune, prin denunțarea unilaterală de către LOCATOR fără plata vreunei despăgubiri;

d) deschiderea procedurii lichidării judiciare sau a falimentului LOCATARULUI;

e) în cazul renunțării unilaterale a LOCATARULUI, cu obligația notificării LOCATORULUI cu cel puțin 15 zile calendaristice înainte de predarea obiectului închirierii;

f) prin acordul scris al părților, în baza unor motive temeinic justificate, cu condiția înștiințării în scris cu cel puțin 15 zile calendaristice înainte de data renunțării;

g) în cazul cesionării drepturilor și obligațiilor prevăzute de prezentul contract fără acordul expres al locatorului, prin rezilierea unilaterală de către LOCATAR;

h) în cazul cesionării drepturilor și obligațiilor prevăzute de prezentul contract fără acordul expres al locatarului, prin rezilierea unilaterală de către LOCATOR;

i) în cazul constatării neplății impozitelor și taxelor datorate la bugetul local de către locatar, contractul se reziliază de drept.

(2) Partea care invocă o cauză de încetare a prevederilor prezentului contract o va notifica celeilalte părți cu cel puțin 15 zile înainte de data la care încetarea urmează să – și producă efectele.

(3) Rezilierea contractului nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părțile contractante.

6. 3. La expirarea termenului de închiriere, LOCATARUL se obligă să elibereze spațiul în stare de funcționare și să-l predea LOCATORULUI. În caz contrar, obligațiile de plată stabilite prin contractul de închiriere, curg până la efectivă predare sau evacuare a spațiului.

6. 4. Executarea necorespunzătoare sau neexecutarea din vina LOCATARULUI a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, dă dreptul LOCATORULUI să considere contractul desființat de drept, fără nici un fel de formalitate și fără punere în întârziere a locatarului.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

7. 1. Neîndeplinirea corespunzătoare a obligațiilor asumate prin prezentul contract, obligă partea aflată în culpă la plata daunelor interese pentru neexecutarea totală sau parțială a contractului.

7. 2. (1) În caz de distrugere a bunului închiriat, locatarul va plăti proprietarului Primaria Zăpodeni o despăgubire egală cu valoare de piață a acestuia la momentul predării bunului către locatar.

(2) În acest sens, orice prejudiciu adus locatorului prin întârzierea acestuia de a dispune în mod util de bunul respectiv pentru un nou contract de locațiune va fi suportat de locatar.

7.3. (1) Pentru o întârziere la plata chiriei și/sau a c/valorii utilităților consumate mai mare de 30 de zile calendaristice ori pentru prejudicii cauzate de locatar locatorului din executarea defectuoasă/neexecutarea prezentului contract, locatorul are un drept de retenție asupra bunurilor locatarului aflate în spațiul închiriat, până la data achitării chiriei ori despăgubirii efective a locatorului de către locatar.

(2) Retenția constă în interzicerea accesului locatarului în spațiul închiriat prin sigilarea acestuia și reținerea bunurilor locatarului aflate în spațiu, bunurile menționate făcând obiectul executării silit prin vânzarea la licitație, până la îndeplinirea efectivă a locatarului aferentă obligațiilor locatarului.

(3) Pentru perioada aferentă retenției, perioadă în care locatorul este pus în imposibilitatea de a culege fructele civile în baza unui alt contract de închiriere, locatarul se obligă să achite c/valoarea prețului contractului stabilit în cap. III, calculat corespunzător pentru numărul de zile calendaristice circumscrise perioadei de retenție.

(4) Perioada de retenție nu constituie prejudiciu adus locatarului.

VIII. FORȚA MAJORĂ

8. 1. Forța majoră înlătură răspunderea contractuală, în condițiile legii. Partea care invocă evenimentul de forță majoră va notifica acest fapt în termen de 5 zile de la data producerii evenimentului, sub sancțiunea neluării în considerare, răspunzând de luarea tuturor măsurilor care se impun, în vederea limitării consecințelor. Încetarea cazului de forță majoră trebuie comunicată asemănător, în termen de 5 zile. Forța majoră se va proba prin documente eliberate de autoritățile abilitate în acest sens, în cel mult 30 de zile de la data producerii cazului de forță majoră.

8. 2. Prin forța majoră se înțelege orice împrejurare externă, independentă de voința părților, absolut imprevizibilă și insurmontabilă, apărută după intrarea în vigoare a contractului și care împiedică în mod obiectiv și absolut părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile contractuale. Blocajul financiar, încetarea plăților, insolvabilitatea sau orice altă situație similară cu cele menționate anterior nu constituie cazuri de forță majoră.

IX. DISPOZIȚII FINALE

9. 1. Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în prezentul contract, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau fax.

9. 2. (1) Prezentul contract, împreună cu anexa – proces verbal de predare primire, care face parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

(2) Clauzele prezentului contract se completează cu dispozițiile prevăzute în caietul de sarcini, Regulamentul – cadru al închirierilor, prevederile Codului civil precum și cu celelalte acte normative valabile la data executării efective a contractului.

9. 3. După încetarea perioadei de închiriere, orice investiție sau modernizare adusă bunului închiriat, trece în condițiile legii, în proprietatea Primăriei Zăpodeni, respectiv în administrarea Consiliului Local, fără vreo pretenție materială din partea locatarului.

9. 4. Litigiile ivite între părți, se vor soluționa de către acestea pe cale amiabilă, iar în cazul în care acest lucru nu este posibil, competența revine instanțelor judecătorești de drept comun.

Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 2 exemplare originale, din care unul pentru LOCATOR, unul pentru LOCATAR și unul pentru Primăria Zăpodeni.

LOCATOR,

LOCATAR,

Primaria Comunei Zăpodeni
Primar,
Chiratcu Ionel