Anexa la HCL nr. 260 / 2019

CONTRACT DE INCHIRIERE
pentru spaţiul cu altă destinaţie decât aceea de locuinţa situat in Ploieşti, strada Ștefan Greceanu bloc J5, ap.3, parter
Incheiat astazi _____

În baza Hotărârii nr. _____/_____ a Consiliului Local al Municipiului Ploieşti s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

I. PARTILE CONTRACTANTE

MUNICIPIUL PLOIEŞTI, cu sediul in Ploieşti, Piața Eroilor nr. 1A, reprezentat prin domnul Adrian Florin Dobre - Primar, in calitate de locator, pe de o parte,

si

Asociația Euro Spirit cu sediul în Ploiești, strada Clujului nr. 6, cod de înregistrare fiscală 26435823 reprezentată prin _____ in calitate de locatar sau chirias, pe de alta parte,

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. - Obiectul contractului de inchiriere il constituie spaţiul cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, situat in Ploieşti, **strada Ștefan Greceanu bloc J5, ap.3, in suprafată totala de 92,95 mp.** din care suprafață principală 56,86 mp. și suprafață dependințe în suprafață de 36,09 mp.

Art. 2. - Bunul inchiriat este dat in folosinta locatarului pentru destinatia:
SEDIU

Locatarul se obliga sa respecte profilul de activitate declarat sau stabilit de Consiliul Local al Municipiului Ploiesti prevazut la alineatul precedent pe toata durata inchirierii, sau pana la schimbarea acestuia in conditiile legii si in conditiile prevazute de hotararile Consiliului Local.

Predarea – primirea bunului se va consemna in procesul verbal de predare – primire ce va fi incheiat de parti la data predarii.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 3. - Termenul de inchiriere este de 1 (un) an, cu incepere de la data de ..... pana la data de ....., cu drept de prelungire cu acordul ambelor părți, în condițiile legii.

La expirarea termenului prevazut, partile contractante pot conveni sa prelungeasca contractul printr-un act aditional. Locatarul are obligatia sa-l notifice pe locator cu 30 de zile inainte de expirarea termenului contractual, exprimandu-si disponibilitatea pentru prelungirea contractului.

In prezentul contract nu-si gaseste aplicabilitatea art. 1810 Cod Civil, in sensul ca tacita relocatiune nu opereaza. Prin urmare, la expirarea termenului stipulat, contractul nu se prelungeste de drept.

IV. PRETUL INCHIRIERII

Art. 4. - Pretul inchirierii, respectiv **chiria lunara, este de 531,73 lei/luna**.

Locatarul va plati chiria incepand cu data semnarii contractului.

Chiria este calculata conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 7/2007 privind transformarea in lei a tarifelor prevazute in contractele de inchiriere, asociere si concesiune, anexa nr. 2.

Conform Hotararii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 7/2007, tariful lunar de baza pe mp. pentru inchirierea spatiului cu alta destinatie decat aceea de locuinta ce face obiectul prezentului contract se va actualiza anual, cu indicele de inflatie. Noul cuantum al chiriei va fi comunicat chiriasului printr-o notificare, fara a se mai incheia un act aditional.

V. MODALITATI DE PLATA

Art. 5. - Locatarul se obliga sa plateasca lunar chiria stabilita la art. 4 al prezentului contract.

Plata chiriei se va efectua lunar in primele 10 zile urmatoare lunii pentru care se efectueaza plata prin virament din contul chiriasului sau cu numerar in contul Municipiului Ploiesti RO39TREZ52121A300530XXXX deschis la Trezoreria Ploiesti.

In cazul in care locatarul nu plateste chiria la termenul scadent, va suporta obligatii de plata accesorii de 1% pe luna sau fractiune de luna, aplicat asupra cuantumului obligațiilor principale neachitate în termen, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Chiria si obligatiile de plata accesorii pot fi modificate de locator potrivit actelor normative si a hotararilor Consiliului Local al Municipiului Ploiesti, ce intervin dupa incheierea contractului, cu conditia notificarii locatarului inainte de aplicarea noilor reglementari.

VI. OBLIGATIILE LOCATORULUI

Art. 6. - Locatorul se obliga :

- sa predea spatiul cu alta destinatie decat aceea de locuinta situat in Ploiesti, strada Ștefan Greceanu bloc J5, ap.3, in baza unui proces verbal de predare-primire;
- sa stabileasca destinația spatiului;
- sa controleze periodic modul cum este folosita si intretinuta de catre chirias suprafata inchiriata si sa controleze periodic respectarea destinației stabilită la art. 2 al prezentului contract.

VII. OBLIGATIILE LOCATARULUI

Art. 7. - Locatarul se obliga:

a) sa achite T.V.A. la chiria stabilita prin contract, in conditiile in care legislatia o va cere.

b) sa plateasca chiria datorata prevazuta la art. 4, la termenele si in conditiile prezentului contract;

c) sa se prezinte la sediul locatorului in vederea ridicarii avizului de plata si sa prezinte locatorului lunar dovada efectuarii platii chiriei la termenele prevazute in contract;

d) beneficiarul contractului Asociația Euro Spirit are obligatia incheierii de contracte de asigurare pentru imobil in termen de maxim 60 de zile de la data intrarii in vigoare a prezentului contract;

e) locatarul se obliga sa nu faca nici o modificare constructiva aupra bunului inchiriat, fara acordul proprietarului ;

f) sa asigure paza bunului inchiriat;

g) sa foloseasca bunul inchiriat numai potrivit destinatiei prevazute in art. 2; sa amenajeze si sa intretina pe cheltuiala proprie spatiul potrivit destinatiei acestuia, conform standardelor in vigoare, fara pretentii de recuperare a sumelor cheltuite in acest sens;

h) Locatarul se obliga, ca pe toata durata inchirierii, sa pastreze in bune conditii bunul inchiriat, precum si accesoriile acestuia, sa nu le degradeze sau deterioreze;

i) Locatarul il va instiinta in maxim 24 de ore pe locator despre orice actiune a unei terte persoane care ii tulbura folosinta;

j) Locatarul va raspunde de distrugerea totala sau partiala a bunului inchiriat care s-ar datora culpei sale;

k) sa raspunda de pagubele pricinuite de incendiu, daca nu va dovedi ca incendiul a provenit din caz fortuit, forta majora sau defect de constructie, ori prin comunicarea focului de la o cladire vecina;

l) locatarul este obligat sa elibereze spatiul inchiriat la incetarea contractului, in termen de 3 (trei) zile de la data aparitiei unei cauze de incetare, fara a fi necesara notificarea. In caz contrar, se va proceda la evacuarea acestuia in baza unei hotarari judecatoresti definitive si irevocabile sau pe cale administrativa conform prevederilor legale in vigoare.

Locatarul va datora chirie si obligatii de plata accesorii pana la parasirea efectiva a spatiului sau pana la punerea efectiva in executare a hotararii de evacuare;

m) orice alte lucrari de modernizare si consolidare, altele decat cele prevazute la art. 7 lit t), se efectueaza in spatiu numai cu acordul si, dupa caz, avizul Municipiului Ploiești si cu obținerea tuturor avizelor si autorizatiilor prevazute de legislatia in vigoare.

Pe perioada in care se efectueaza lucrarile prevazute la alineatul de mai sus, precum si cele prevazute la art. 7 lit t), locatarul datoreaza chiria prevazuta in contractul de inchiriere.

n) in situatia in care chiriasul elibereaza spatiul detinut inainte de expirarea termenului contractual, este obligat sa notifice locatorul cu 30 de zile inainte si sa solicite incheierea procesului verbal de predare – primire;

Pana la data intocmirii procesului verbal, acesta are obligatia sa achite chiria si obligatiile de plata accesorii calculate conform prevederilor legale in vigoare.

o) are obligatia sa permita accesul locatorului in spatiul inchiriat, ori de cate ori acest lucru este necesar pentru a controla bunul inchiriat si starea acestuia;

p) la incetarea locatiunii, chiriasul este obligat sa restituie spatiul cel putin in aceeasi starea in care a fost primit, conform celor descrise in procesul verbal de predare – primire incheiat la data perfectarii contractului, situatie ce va fi consemnata intr-un proces verbal;

q) sa achite impozitul pe cladiri, impozitul pe teren si celelalte obligatii la bugetul local stabilite prin lege, sens in care se obliga sa declare contractul de inchiriere la Serviciul Public Finante Locale Ploiesti;

r) sa incheie contracte ferme cu furnizorii de utilitati si sa respecte obligatiile asumate prin contracte. Repararea oricarui prejudiciu pe care chiriasul il va cauza acestora revine in exclusivitate chiriasului;

s) locatarul are obligatia respectarii tuturor normelor legale in vigoare in domeniul apararii impotriva incendiilor, sens in care are urmatoarele obligatii:

- sa stabileasca, prin dispozitii scrise, responsabilitatile si modul de organizare pentru apararea impotriva incendiilor în unitatea sa, sa le actualizeze ori de câte ori apar modificari si sa le aduca la cunostinta salariatilor, utilizatorilor si oricaror persoane interesate;
- sa asigure identificarea si evaluarea riscurilor de incendiu din unitatea sa si sa asigure corelarea masurilor de aparare impotriva incendiilor cu natura si nivelul riscurilor;
- sa solicite si sa obtina avizele si autorizatiile de securitate la incediu, prevazute de lege, si sa asigure respectarea conditiilor care au stat la baza eliberarii acestora;
- sa permita, in conditiile legii, executarea controalelor si a inspectiilor de prevenire impotriva incendiilor, sa prezinte documentele si informatiile solicitate si sa nu ingreuneze sau sa obstructioneze in niciun fel efectuarea acestora;
- sa permita alimentarea cu apa a autospecialelor de interventie în situatii de urgenta;
- sa intocmeasca, sa actualizeze permanent si sa transmita Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta Judetean lista cu substantele periculoase, clasificate potrivit legii, utilizate in activitatea sa sub orice forma, cu mentiuni privind: proprietatile fizico- chimice, codurile de identificare, riscurile pe care le prezinta pentru sanatate si mediu, mijloacele de protectie recomandate, metodele de interventie si prim ajutor, substantele pentru stingere, neutralizare sau decontaminare;
- sa elaboreze instructiunile de aparare impotriva incendiilor si sa stabileasca atributiile ce revin salariatilor la locurile de munca;
- sa verifice daca salariatii cunosc si respecta instructiunile necesare privind masurile de aparare impotriva incendiilor si sa verifice respectarea acestor masuri semnalate corespunzator prin indicatoare de avertizare de catre persoanele din exterior care au acces în unitatea sa;

- sa asigure intocmirea si actualizarea planurilor de interventie si conditiile pentru aplicarea acestora in orice moment;
- sa permita, la solicitare, accesul fortelor inspectoratului in unitatea sa in scop de recunoastere, instruire sau de antrenament si sa participe la exercitiile si aplicatiile tactice de interventie organizate de acesta;
- sa asigure utilizarea, verificarea, întretinerea si repararea mijloacelor de aparare impotriva incendiilor cu personal atestat, conform instructiunilor furnizate de proiectant;
- sa asigure si sa puna în mod gratuit la dispozitie fortelor chemate în ajutor mijloacele tehnice pentru aparare impotriva incendiilor si echipamentele de protectie specifice riscurilor care decurg din existenta si functionarea unitatii sale, precum si antidotul si medicamentele pentru acordarea primului ajutor;
- sa informeze de îndata, prin orice mijloce, Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Judetean despre izbucnirea si stingerea cu forte si mijloace proprii a oricarui incendiu, iar în termen de 3 zile lucratoare sa completeze si sa trimita acestuia raportul de interventie;
- sa utilizeze în unitatea sa numai mijloace tehnice de aparare impotriva incendiilor, certificate conform legii;
- sa cunoasca si sa respecte normele de aparare impotriva incendiilor, specifice activitatilor pe care le organizeaza sau le desfasoara;
- sa întretina si sa foloseasca, în scopul pentru care au fost realizate, dotarile pentru apararea impotriva incendiilor;
- sa nu efectueze modificari neautorizate si fara acordul scris al proprietarului;
- sa aduca la cunostinta proprietarului, orice defectiune tehnica ori alta situatie care constituie pericol de incendiu;
- sa îndeplineasca orice alte atributii prevazute de lege privind apararea impotriva incendiilor.

t) sa execute la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere si reparatii dupa cum urmeaza:

La partea de constructii:

- spoieli, zugraveli si vopsitorii interioare si exterioare inclusiv reparatii si refacerea tencuielilor, curatirea fatadelor, repararea sau, dupa caz, inlocuirea invelitorilor cu respectarea legislatiei in vigoare, precum si vopsirea lor partiala sau totala, repararea jgheaburilor, burlanelor, paziilor, sorturilor, glafurilor;
- repararea, inlocuirea si vopsirea tamplariei interioare si exterioare inclusiv a feroneriei, pervazurilor, tocurilor si captuselilor, reparatii si inlocuiri de pardoseli si placaje de orice natura: faianta, mozaic, marmura, lemn, mase plastice etc.
- reparatii la trepte, contratrepte, balustrade si mina curenta;
- inlocuirea geamurilor sparte sau lipsa inclusiv chituirea lor, chituirea si montarea de baghete de lemn sau metalice la geamuri;
- curatirea cosurilor, curatirea, repararea si refacerea sobelor de orice fel; repararea si inlocuirea garniturilor metalice si usilor de curatire a cenusii la sobe;
- refacerea pavajelor deteriorate ca urmare a circulatiei vehiculelor sau specificului activitatii chiriasului; intretinerea si repararea imprejmuirilor; transformarile sau amenajarile interioare sau exterioare care sunt impuse de considerente estetice, sanitare, paza contra incendiilor sau functionale specifice activitatii chiriasului inclusiv lucrarile aferente, cu respectarea legislatiei;

- repararea grilelor metalice si a vitrinelor, inclusiv lucrarile aferente de zidarie si tencuieli;

- repararea si inlocuirea rulourilor, chingilor, obloanelor, jaluzelelor si jardinierelor.

La instalatiile de incalzire centrala:

- inlocuirea partiala a radiatoarelor, repararea conductelor de legatura si a radiatoarelor, fara coloane de alimentare; inlocuirea garniturilor uzate ale robinetelor si ventilelor; revopsirea elementilor de radiator sau a conductelor aparente, intarirea bratarilor si consolelor existente pentru conducte si radiatoare; curatirea gratarelor la cazane; curatirea injectoarelor si arzatoarelor; ungerea partilor mobile la motoare si mecanisme;

- curatirea rezervoarelor de combustibil prin indepartarea reziduurilor, desfundarea conductelor de alimentare cu combustibil, repararea injectoarelor;

- rebobinarea motoarelor electrice de actionare a pompelor de circulatie aferente incalzirii sau prepararii apei calde; sudarea serpentinelor, curatarea de rugina si revopsirea interioara si exterioara a elementelor componente, revizuirea si repararea armaturilor, a izolatiilor termice etc. la boilere si schimbatoare de caldura.

La instalatiile sanitare:

- repararea si inlocuirea robinetelor si a bateriilor amestecatoare de apa la chiuvete, bai etc.; repararea si inlocuirea sifoanelor aparente de scurgere de la obiectele sanitare; inlocuirea garniturilor de la capacele pieselor de curatire; desfundarea sifoanelor de scurgere si a retelei de canalizare pana la caminul de iesire din cladire (exclusiv acesta);

- repararea sau inlocuirea partiala a conductelor de alimentare si a tuburilor de scurgere inlocuirea obiectelor sanitare sparte sau deteriorate, inclusiv vopsirea lor; repararea sau inlocuirea armaturilor de orice fel si a pieselor de legatura, revopsirea conductelor aferente;

- consolidarea si inlocuirea portprosopului, portsapunului, etajerei si a oglinzii;

- repararea si inlocuirea cazanului de baie, de rufe,de bucatarie si a burlanelor respective inlocuirea rezervorului de apa de la closet, inclusiv a partilor sale componente, repararea si centrarea pompelor, hidrofoarelor de hidrofor, inclusiv repararea armaturilor, a sticlei de nivel, a supapei de siguranta, precum si repararea elementelor de automatizare apartinand instalatiei ce serveste hidroforul, vidanjarea hasnalelor de tip uscat.

La instalatiile electrice:

- repararea si revizuirea instalatiei electrice, repararea si inlocuirea dozelor, intrerupatoarelor, fasungurilor, comutatoarelor, prizelor, sigurantelor fuzibile sau automate, butoanelor si automatelor de scara; inlocuirea becurilor, a globurilor, repararea tablourilor electrice;

Alte obligatii in sarcina chiriasului:

- repararea sau inlocuirea instalatiilor speciale, frigorifice, iluminat ornamental, ventilatie, etc.;

- intretinerea si repararea ascensoarelor de persoane si materiale;

- curatirea de frunze, noroi si alte sedimente a jgheaburilor si burlanelor, curatirea de zapada, turturi de gheata si alte depuneri ale acoperisurilor, jgheaburilor, burlanelor, teraselor, curtilor etc.;

- curatirea si desfundarea canalelor pentru evacuarea gunoaielor, curatirea si ungerea ghidajelor, platformelor si vagonetilor pentru evacuarea gunoiului; procurarea, repararea si revopsirea recipientilor de gunoi;

La expirarea termenului si in caz de neprelungire precum si in cazul rezilierii contractului, chiriasul nu se va intoarce cu pretentii pentru investitiile efectuate in spatiu; acestea sunt si vor ramane in proprietatea locatorului.

VIII. SUBLOCATIUNEA SI INCHIRIEREA

Art. 8. - Sunt strict interzise cesiunea contractului, subinchirierea in tot sau in parte a bunului inchiriat si orice forma de asociere si colaborare.

IX. INCETAREA LOCATIUNII

Art. 9. - Contractul inceteaza prin:
- expirarea termenului prevazut in contract;
- acordul de vointa, exprimat in scris, al partilor contractante;
- desfiintarea titlului locatorului; locatorul nu este raspunzator de schimbarea regimului juridic al spatiului ca urmare a unor eventuale reglementari legale adoptate dupa semnarea prezentului contract sau ca urmare a unor procese de revendicare, locatarul nefiind in drept sa pretinda niciun fel de despagubiri de la locator si nici atribuirea unui alt spatiu;
- prin reziliere, in caz de nerespectare de catre chirias a clauzelor din contract;
- inceteaza de drept, cand nevoile urbanistice sau administrative, precum si interesul public impun acest lucru;
- in cazul intarzierii la plata chiriei cu 60 de zile, proprietarul va notifica chiriasului intentia de reziliere a contractului; rezilierea opereaza de drept daca in termen de 30 zile de la notificarea chiriasului acesta nu isi indeplineste obligatiile cu privire la plata chiriei
- desfiintarea/dizolvarea/radierea persoanei juridice, respectiv a Asociației Euro Spirit.

Art. 9.1. Indiferent de motivul de incetare a contractului invocat de locator, chiriasul este obligat sa plateasca chiria si eventualele obligatii de plata accesorii pana la data predarii spatiului sau a evacuarii, precum si sumele menite sa acopere prejudiciile create locatorului prin fapta sa.

X. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 10. - Pentru nerespectarea obligatiilor asumate prin prezentul contract, partea in culpa datoreaza celeilalte parti daune. Daunele se vor determina in functie de prejudiciul produs. Prejudiciul va fi evaluat printr-o expertiza tehnica.

Art. 11. - Pact comisoriu :

In caz de neexecutare, contractul se considera desfiintat la notificarea scrisa facuta de catre reprezentantii Municipiului Ploiesti, in cazul in care Asociația Euro Spirit nu-si executa obligatiile contractuale prevazute la art. 7 alin (e),(g),(h). Prin urmare, rezilierea intervine de drept, fara interventia instantelor de judecata, dupa notificarea scrisa de catre reprezentantii Municipiului Ploiesti.

Art. 12. - Niciuna din partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau de executarea necorespunzatoare, total sau partial, a oricarei obligatii, care ii revine in baza acestui contract, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei, a fost cauzata de forta majora, asa cum este definita de lege, cu conditia notificarii in termen de 10 zile de la producerea evenimentului.

Art. 13. - Orice modificari in statutul juridic, act de infiintare, sediu al locatarului vor trebui anuntate, in termenul limita de 48 ore, locatorului. Locatorul isi rezerva dreptul de a refuza pe viitor inchirierea imobilelor catre locatarii care nu isi executa obligatiile contractuale anterioare cu buna credinta.

XI. DISPOZITII FINALE

Art. 14 - Modificarea contractului se poate face in limitele legislatiei romane, cu acordul partilor, prin act aditional, care va face parte integranta din prezentul contract, exceptie facand hotararile Consiliului Local prin care se aduc modificari la tarife sau alte acte normative – legi, hotarari de Guvern, ordonante, ale caror prevederi sunt imperative si nu fac obiectul unui act aditional.

Art. 15 - La incetarea contractului, atunci cand locatarul datoreaza locatorului chirie restanta, obligatii de plata accesorii sau daune, locatorul are drept de retentie asupra unor bunuri din spatiu pana la data cand obligatia bugetara se stinge.

Art. 16 - Eventualele litigii care s-ar putea ivi in legatura cu acest contract vor fi solutionate pe cale amiabila, iar daca partile nu cad de acord, vor fi solutionate de catre instantele de judecata competente.

Art. 17 - Prezentul contract produce efecte de la data incheierii acestuia.

Art. 18 - Prezentul contract de inchiriere s-a incheiat in 2 (doua) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

Municipiul Ploiesti
PRIMAR,
Adrian Florin Dobre

Chirias,
Asociația Euro Spirit

Directia Economica
Director Executiv,
Nicoleta Crăciunoiu

Vizat,
Serviciul Juridic Contencios, Contracte

Directia Gestiune Patrimoniu
p. Director Executiv,
Amedeo Florin Tăbîrcă
Director Executiv Adjunct

Serviciul Contracte,
Sef Serviciu,
Viorica Patrascu

Intocmit,
Toma Georgeta Daniela