

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Pentru spațiile comerciale din cadrul
Pieței Agroalimentare Sf. Gheorghe Piatra Neamț

ÎNTRE:

Municipiul Piatra Neamț, acționând în calitate de proprietar.
desemnat mai departe LOCATORUL

și

....., cu sediul social în,
str....., nr....., bl....., sc.....,ap....., înmatriculată la
Registrul Comerțului sub nr....., cod fiscal R....., având contul
bancar nr.....deschis la.....reprezentată
prin..... acționând în calitate de chiriaș identificat cu B.I.
seria..... nr.....eliberat de poliția....., domiciliat
în....., str....., nr....., bl....., sc....., ap.....
desemnat mai departe LOCATARUL

au convenit încheierea prezentului contract în următoarele condiții.

ARTICOLUL 1. OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1 Locatorul închiriază , iar Locatarul ia în chirie un spațiu comercial situat
la..... în cadrul....., format din spațiu de vânzare în
suprafață de.....m2 și spațiu anexă în suprafață de.....mp, denumit în continuare
spațiu închiriat, identificat conform schiței atașate ce se constituie Anexa 1 la prezentul
contract.

1.2 Destinația spațiului închiriat este desfășurarea unei activități de comerț cu
amănuntul.....

ARTICOLUL 2. DURATA DE ÎNCHIRIERE

2.1 Contractul de închiriere este consimțit și acceptat pe o durată
de.....zile/luni/ani începând din.....

2.2 Contractul de închiriere poate fi reînnoit prin act adițional semnat de ambele părți.

2.3 Intenția de reînnoire a contractului de închiriere se va notifica în scris cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea duratei de închiriere.

2.4 În cazul schimbării locatorului prezentul contract încetează, urmând a se încheia un nou contract, în condițiile impuse de noul locator.

ARTICOLUL 3. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

3.1 Obligațiile LOCATARULUI

3.1.1. Să folosească în liniște spațiul închiriat, potrivit destinației prevăzute în contract.

Locatarul va avea obligația de a comunica Locatorului lista exactă și datele personale ale persoanelor ce vor lucra în spațiul închiriat și va trebui să comunice imediat Locatorului orice modificare intervenită în această listă.

3.1.2. Să preia spațiul închiriat până cel târziu la data de.....pentru efectuarea amenajărilor necesare în baza unui proces verbal de predare-primire. Procesul verbal de predare-primire se constituie ca Anexa 2 la prezentul contract.

3.1.3. Să informeze imediat pe Locator asupra oricăror accidente și stricăciuni care s-au produs în spațiul închiriat.

3.1.4. Să respecte programul de funcționare, normele P.S.I., procedurile de închidere și deschidere a magazinelor ce fac parte din Regulamentul Pieței în care se află spațiul închiriat.

3.1.5. Să efectueze plățile prevăzute în condițiile și la termenele stabilite în prezentul contract. Se acceptă o depășire a termenului scadent cu 5 zile lucrătoare, perioadă pentru care se vor percepe penalități specificate în art. 6.3.1.

3.1.6. Locatarul are dreptul să monteze firme, embleme sau alte mijloace de publicitate proprii pe fațada spațiului închiriat, cu condiția obținerii în prealabil a acordului scris din partea Locatorului

3.1.7. Locatarul este de acord să permită accesul Locatorului în spațiul închiriat pentru efectuarea unor lucrări de construcții sau de reparații strict necesare bunei funcționări a pieței. Pe perioada lucrărilor de reparații nu se percepe chirie.

3.1.8. Să mențină curățenia și întreținerea și să efectueze reparațiile curente necesare în spațiul închiriat.

3.1.9. Să efectueze un comerț civilizat fără a deranja în mod evident și repetat ceilalți ocupanți ce se află în piața în care se găsește spațiul închiriat.

3.1.10. Să nu afecteze structura de rezistență a pieței din care face parte spațiul închiriat.

3.1.11. Să nu afecteze și să nu blocheze în nici un fel, prin activitatea sa, spațiile comune din cadrul pieței în care se află spațiul închiriat.

3.1.12. Să amenajeze spațiul închiriat cu mobilier pentru magazine de bună calitate și să expună marfa pe care o comercializează în condiții profesionale fără a afecta imaginea pieței. Amenajarea cu echipamente și mobilier se va executa de către Locatar numai după prezentarea proiectului de amenajare și obținerea aprobării din partea Locatorului.

3.1.13. Să nu schimbe destinația spațiului închiriat.

3.1.14. Să respecte normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor, inclusiv prin instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în spațiul închiriat.

3.1.15. Să obțină toate autorizațiile legale de funcționare de la autoritățile locale, necesare desfășurării unei activități conform destinației spațiului închiriat.

3.1.16. Locatarul se obligă să predea spațiul închiriat la terminarea sau rezilierea contractului de închiriere în bună stare de funcționare, ținându-se cont de uzura normală.

3.1.17. Locatarul se obligă să plătească chiria lunară și cotă parte din cheltuielile comune cu utilitățile (apă, curent, gunoi, pază, mentenanță) raportate la suprafața ocupată.

3.2 Obligațiile LOCATORULUI

3.2.1. Locatorul se obligă să pună la dispoziția Locatarului spațiul închiriat, pentru efectuarea amenajărilor, conform unui proces verbal de predare-primire semnat de ambele părți cel târziu la data de..... Procesul verbal de predare se constituie ca Anexa 2 a prezentului contract.

3.2.2. Spațiul închiriat va fi predat de către Locator conectat la utilități (electricitate, climatizare) și în stare finisată (tavan suspendat, iluminat încasetat în tavanul suspendat , placări cu gips-carton) cu excepția finisajelor ce cad în sarcina Locatarului.

3.2.3. Locatorul își ia obligația să mențină în stare bună de funcționare piața, conform normelor în vigoare în România pentru spații comerciale.

3.2.4. Se obligă să furnizeze utilitățile și serviciile aferente spațiului închiriat (energie electrică, gunoi, climatizare).

3.2.5. Pe durata contractului de închiriere, datorită lucrărilor de modernizare sau reparații, pot apărea disfuncționalități în furnizarea de utilități. Locatarul înțelege aceste disfuncționalități iar pe perioada nefuncționării utilităților nu se percepe chirie.

3.2.6. Locatorul se obligă să efectueze reparațiile majore (structurale) pentru menținerea în bună stare a pieței din care face parte spațiul închiriat.

3.2.7. Locatorul se obligă să repare și să întrețină spațiile comune atât din interiorul cât și din exteriorul pieței din care face parte spațiul închiriat.

3.2.8. Să permită Locatarului instalarea unui post telefonic la cererea scrisă și pe cheltuiela acestuia.

ARTICOLUL 4. CEDARE ȘI SUBÎNCHIRIERE

4.1 Locatarul nu își va putea ceda drepturile rezultând din prezentul contract și nici să procedeze la o subînchiriere, totală sau parțială, nici să le folosească în cadrul unui contract de asociere în participațiune, fără consimțământul expres și în scris al Locatorului.

ARTICOLUL 5. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

5.1 Locatarul nu se va adresa Locatorului și nici nu va reclama orice tulburare de folosință provenind de la un terț, iar acțiunile împotriva autorului daunelor vor cădea în sarcina sa.

5.2 Locatorul nu este responsabil de bunul mers al activității comerciale desfășurate de către Locatar și nu poate fi tras la răspundere pentru rezultatele obținute de către Locatar în spațiul închiriat.

ARTICOLUL 6. PLĂȚI

6.1 Chiria

6.1.1. Prezentul contract este consimțit și acceptat în schimbul plății unei chirii lunare de.....lei, pe care Locatarul se obligă să o plătească Locatorului.

6.2 Alte cheltuieli

6.2.1. Cheltuieli locative înseamnă toate cheltuielile pentru utilități, ce urmează a fi plătite de Locatar;

6.2.2. Cheltuielile locative se calculează proporțional cu suprafața închiriată, cu excepția cazului când acestea sunt contorizate separat, și vor fi plătite lunar în conformitate cu facturile furnizorilor.

6.3 Penalități

6.3.1. Orice sumă neplătită de Locatar exact la termenul ei contractual, va fi de drept purtătoare de o penalitate de 1% pe zi de întârziere. Aceste penalități vor fi datorate și calculate cu începere de la data scadenței sumei neplătite fără necesitatea vreunei somații suplimentare.

6.3.2. În cazul neefectuării plăților stabilite în contract în termen de 5 zile lucrătoare de la data scadenței, Locatorul are dreptul:

- să rezilieze contractul;
- să întrerupă furnizarea utilităților necesare spațiului închiriat;
- să restricționeze accesul oricărei persoane, inclusiv al Locatarului, în spațiul închiriat și spațiul anexă închiriat și să rețină bunurile aparținând Locatarului (marfa, mobilier, amenajările făcute în spațiul de vânzare) până la achitarea de către acesta a debitului. Dacă Locatarul nu-și achită debitul în termen de 20 de zile lucrătoare de la data scadenței, Locatorul își va îndești creanța prin vânzarea bunurilor reținute până la concurența cu suma restantă.

6.3.3. În cazul în care, din vina sau la solicitarea Locatarului, contractul încetează înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat, Locatorul va percepe cu titlu de daune-interese o sumă egală cu valoarea chiriei pe 2 (două) luni.

6.4 Modalitatea de plată

6.4.1. Chiria datorată pentru prima lună se va plăti în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data intrării în vigoare a prezentului contract de închiriere.

6.4.2. Data intrării în vigoare a prezentului contract de închiriere este..... 2017.

6.4.3. Plata chiriei pentru următoarele luni, se va efectua lunar, în avans, în primele 5 (cinci) zile lucrătoare ale fiecărei luni pentru care este datorată. Zi lucrătoare înseamnă o zi, oricare în afară de sâmbătă, duminică sau sărbătorile legale, în care băncile efectuează operațiuni pentru activitățile curente.

6.4.4. Pentru buna executare a prezentului contract Locatarul va depune în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere o garanție egală cu valoarea unei chirii lunare.

6.4.5. Garanția va fi reținută de către Locator cu titlu de daune interese în cazul în care contractul se reziliază din vina Locatarului.

6.4.6. Plata chiriei se va efectua în baza unei chitanțe emisă de Locator, pe care Locatarul se obligă să o ridice personal de la sediul Locatorului. În cazul în care Locatarul nu se va prezenta să ridice factura la data la care plata chiriei devine scadentă, factura îi va fi opozabilă chiar dacă Locatorul nu i-o va comunica sau dacă Locatarul nu o va ridica după data scadenței.

6.4.7. Toate plățile efectuate de Locatar sunt plătibile în lei.

6.4.8. Plățile vor fi efectuate prin transfer bancar în contul indicat pe factură sau numerar la casieria Locatorului.

ARTICOLUL 7. ASIGURĂRI

7.1 Locatorul este obligat să asigure marfa împotriva incendiilor, pagubelor provocate de apă, cutremurelor și a altor riscuri diverse.

7.2 Locatarul este obligat să se ocupe personal de asigurarea bunurilor proprii (mobilier, echipamente, instalații, marfă, etc.) existente în spațiul închiriat.

7.3. Locatarul va trebui să-și asume propria Răspundere Civilă față de terți, inclusiv potențialii cumpărători, pentru evenimente produse în incinta spațiului închiriat.

7.4. Locatarul se obligă să subscrie asigurările cerute mai sus la companii de asigurări cunoscute și reputabile și să dovedească aceasta la prima cerere a Locatorului.

ARTICOLUL 8. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

8.1 Contractul de închiriere încetează în următoarele cazuri:

8.1.1. La expirarea termenului contractual, dacă părțile nu convin prelungirea acestuia prin act adițional.

8.1.2. Prin reziliere:

- La schimbarea locatorului

- Prin acordul scris al ambelor părți

- Ca drept al Locatorului în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către Locatar a obligațiilor contractuale esențiale (plățile către Locator prevăzute în prezentul contract, afectarea structurii de rezistență, schimbarea destinației spațiului închiriat, clauza de subînchiriere). În acest caz Locatorul poate înceta furnizarea utilităților necesare spațiului închiriat, iar contractul de închiriere este desființat de drept,

necondiționat și de îndată fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără o altă formalitate prealabilă, desființarea contractului făcându-se în virtutea prezentului Pact Comisoriu de Gradul IV, fără intervenția justiției.

- Ca drept al Locatarului în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către Locator a obligațiilor contractuale.

- Pieirea sau avarierea spațiului închiriat de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației.

- În caz de forță majoră așa cum este definită de legea română.

8.2 Locatarul se obligă ca la încetarea prezentului contract fie ca urmare a expirării termenului de închiriere, fie ca urmare a oricăruia dintre cazurile prevăzute la articolul 8.1.2. să elibereze și să predea Locatorului spațiul închiriat în termen de 48 de ore de la data încetării prezentului contract.

8.3 În cazul în care nu se respectă termenul de predare, Locatarul este de acord ca Locatorul să procedeze singur la inventarierea mărfurilor existente în spațiul închiriat și să le depoziteze pe cheltuiala Locatarului în condițiile prevăzute de legea română.

8.4 Pentru depozitare Locatorul va percepe speze și cheltuieli de transport. Marfa și celelalte bunuri nu se vor elibera Locatarului decât după plata sumelor datorate, Locatorul beneficiind de dreptul de retenție prevăzut de legea română.

8.5 În situația în care valoarea datoriilor, a spezelor și a celorlalte cheltuieli de depozitare depășesc valoarea mărfurilor în cauză, acestea devin proprietatea Locatorului.

8.6 De asemenea, dacă Locatarul decăzut din toate drepturile de ocupare nu eliberează spațiul închiriat sau dacă opune rezistență unui ordin de avacuare sau obține o prelungire a termenului limită de predare, va trebui să achite pe zi de întârziere, o despăgubire egală cu de două ori chiria zilnică, acesta până la părăsirea spațiului închiriat. În acest caz, Locatorul poate să întrerupă furnizarea de utilități și servicii pentru spațiul ocupat abuziv.

ARTICOLUL 9. LITIGII

9.1 În caz de diferend între părți și în lipsa unei reglementări amiabile în termen de 30 (treizeci) de zile de la data notificării adresate de partea reclamantă, partea interesată va putea sesiza numai instanța din orașul în care se află sediul Locatorului.

ARTICOLUL 10. DREPTUL GUVERNAT

10.1 Acest Contract de închiriere este guvernat și va fi interpretat în conformitate cu dreptul român.

10.2 Părțile convin ca prezentul contract să fie titlu executoriu în condițiile prevăzute de legea română.

ARTICOLUL 11. ALTE CLAUCZE

11.1 Orice amenajări, îmbunătățiri și instalații efectuate de Locatar în spațiul închiriat, care sunt atașate clădirii Pieței Agroalimentare Sf. Gheorghe vor rămâne la încheierea

contractului de închiriere, fără plata compensatorie (indemnizație), în proprietatea Locatorului.

11.2 Locatorul sau reprezentantul său vor putea , cu anunțarea în prealabil, să viziteze sau să permită vizitarea, din când în când a spațiului închiriat, în scopul de a verifica starea generală și modul de întreținere a acestuia.

11.3 Orice act adițional la acest contract de închiriere va fi semnat de ambele părți, în caz contrar acesta fiind nul și neavenit.

11.4 Locatorul este de acord ca Locatarul să-și înregistreze un punct de lucru la adresa spațiului închiriat.

11.5 Locatarul își poate monta o firmă sau logo cu numele magazinului numai după primirea acceptului în scris din partea Locatorului cu privire la mărimea și poziția acesteia.

11.6 De asemenea Locatarul înțelege că liniștită folosință a spațiului închiriat nu poate fi asigurată în totalitate de către Locator pe perioada lucrărilor de construcții interioare și exterioare.

11.7 Notificările și orice alte comunicări referitoare la prezentul contract vor fi făcute în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, la adresele indicate în preambulul contractului.

Prezentul contract a fost întocmit și semnat în municipiul Piatra Neamț, județul Neamț, la data de....., în două exemplare, fiecare cupagini, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR:

Primăria municipiului Piatra Neamț

LOCATAR: