

Felix Bratu
- Ad-tiv

CONTRACT DE INCHIRIERE
NR. 104339/04.07.2008

CAPITOLUL I - PARTILE CONTRACTANTE

S.c. Daconex Srl cu sediul in Constanta, str. Amzacea nr.13 , judetul Constanta, , inregistrata la O.R.C. Constanta sub nr. J13/1626/1991, C.U.Î. RO 1861947,contul de virament RO91BSEA0300000060000908 deschis la Emporiki Bank reprezentata legal prin Dl Florian Constantin, in calitate de proprietar,

Si

MUNICIPIUL CONSTANTA, cu sediul in Constanta, jud. Constanta, B-dul Tomis nr. 51, reprezentată legal prin Primar Radu Stefan Mazare, in calitate de chirias .

CAPITOLUL II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2 Obiectul contractului il constituie inchirierea, in scopul desfasurarii activitatii unor Directii din cadrul Primariei Municipiului Constanta(Directia Corp Control,Directia Politia Comunitara de siguranta rutiera,Sierviciul Asistenta Sociala, Serviciul Autoritate Tutelara si Serviciul de Sprijinire si Indrumare a Asociatilor de Proprietari), a spatiului situat in Constanta, str.Amzacea nr.13 in suprafata de 1410 mp.

CAPITOLUL III DURATA CONTRACTULUI

Art.3 (1) Termenul inchirierii spatiului este de 5(cinci) ani care va curge de la data de 08.07.2008 pana la data de 08.07.2013.

(2) Contractul poate fi prelungit cu acordul partilor prin act aditional in baza unei solicitari din partea Chiriasului transmisa Proprietarului cu 60 de zile inainte de expirarea contractului.

(3) Durata contractului se prelungeste de drept cu perioadele de timp in care,din cauza de forta majora,executarea sa este suspendata.

IV.DOCUMENTELE CONTRACTULUI

Art.4 Documentele contractului sunt:

- a) Dispozitia Primarului nr.188727.03.2008
- b) Proces verbal de negociere nr.50506/28.03.2008
- c) Dispozitia nr.2784/14.05.2008
- d) HCLM nr.212/01.04.2008
- e) Referat nr.50798/31.03.2008
- f) Nota de constatare nr.79614/26.05.2008
- g) Proces verbal de negociere nr.102918/02.07.2008

CAPITOLUL V PRETUL

Art.5 (1) Locatarul datorează chirie in valoare de 13,6 euro/mp/luna fara TVA pentru o suprafata de 1410 mp

(2) In cazul eventualelor modificari ale prevederilor din Codul Fiscal ,referitoare la scutirea la plata a taxei pe valoare adaugata sau orice taxe si impozite chiria nu va fi modificata

(3) Pe intreaga desfasurare a contractului ,pretul este ferm

CAPITOLUL VI MODALITATI DE PLATA

Art.6 (1) Plata chiriei se va face lunar, pana pe data de ¹⁵ 3-a lunii in curs.

(2) Plata cheltuielilor cu utilitatile aferente spatiului inchiriat se va efectua in termen de 10 zile de la data inregistrarii facturilor la sediul chiriasului. Facturile vor fi insotite de proces-verbal de receptie semnat de ambele parti, avand anexate copii ale facturilor de utilitati sau alte documente fiscale legale.

(3) Plata chiriei se va face in lei, la cursul B.N.R. al EURO din ziua facturarii, cu ordin de plata, in baza facturii emise de proprietar si acceptate de catre chirias, in termen de 10 zile de la data inregistrarii facturilor la sediul chiriasului

(4) Pentru nerespectarea termenului de plata se vor calcula penalitati de 0, 5% pentru fiecare zi de intarziere, aplicate la suma datorata.

(5) Totalul penalitatilor de intarziere nu poate depasi cuantumul sumei asupra careia sunt calculate.

(6) Necontestarea facturilor emise de Proprietar in temeiul acestui contract in termen de 5 (cinci) zile de la data inregistrarii acestora va fi considerata ca acceptare a datoriei de catre Chirias

PROPIETATE SI IMPOZITUL PE SPATIU

Art.7(1) Locatorul garanteaza ca este proprietarul legal al spatiului si ca are dreptul conform legii, sa-l inchirieze. Imobilul este inseris in Cartea Funciara sub nr. _____, deschisa la Biroul de Carte Funciara al Judecatoriei Constanta.

(2) Locatorul isi asuma responsabilitatea deplina a platii tuturor impozitelor/taxelor si altor sarcini de natura fiscala ce pot fi percepute pentru spatiu.

CAPITOLUL VIII DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

PROPRIETARUL are urmatoarele obligatii:

Art.8(1) Sa predea imobilul in stare de folosinta cu utilitatile aferente (energie, apa, cablu TV);

(2) Sa predea spatiul liber de orice sarcini, cu impozitele, taxele si orice alte datorii catre stat sau furnizorii de servicii si utilitati publice, platite la zi.

(3) Sa asigure cladirea si implicit spatiul inchiriat pentru: pagube produse de evenimente de forta majora (din cauze naturale), precum si de incendiu, explozie, efracție, etc.

(4) Locatorul este de acord sa-l sprijine pe locatar, in cazul in care este necesar, in vederea obtinerii avizelor si autorizatiilor privind functionarea sa (inclusiv in vederea montarii firmelor sau reclamelor luminoase admise de legislatia romana, pe fatada spatiului inchiriat), punandu-i la dispozitie documentatia necesara. Locatarul se obliga in acest sens sa obtina, pe cheltuiala proprie, toate avizele si autorizatiile necesare acelor operatiuni.

(5) Sa asigure folosinta spatiului pe toata durata contractului, atata timp cat spatiul se afla in proprietatea S.c. Daconex Srl,

(6) Sa puna la dispozitia chirasului spatiul inchiriat, pe baza unui proces verbal de predare-primire.

(7) Sa garanteze chirasului folosinta netulburata a spatiului, conform destinatiei acestuia, pe toata durata contractului.

(8) sa nu instraineze spatiul ce face obiectul contractului, sau, in cazul instrainarii acestuia, sa prevada expres obligatia, in sarcina noului dobanditor, de a mentine contractul pe toata durata acestuia.

(9) proprietarul are obligatia de a lasa libertate deplina chirasului de a aduce modificari spatiului in interior (recompartimentari, modificari, etc) dar fara a afecta structura de rezistenta a imobilului, in vederea indeplinirii scopului pentru care a fost inchiriat

(10) proprietarul are obligatia de a prelua imobilul la terminarea contractului in starea in care se afla, fara alte obiectiuni.

PROPRIETARUL are urmatoarele drepturi :

Art. 8(2) Sa verifice fizic, integral sau prin sondaj, atat existenta, cat si buna exploatare a bunurilor inchiriate, doar printr-o notificare scrisa cu 3 zile inainte de a verifica spatiul;

2.1 Sa initieze rezilierea contractului in cazul nerespectarii obligatiilor asumate de catre chiras stipulate la art.6(2,3);

2.2 Sa procedeze la evacuarea chirasului prin executori judecatoresti in cazul nerespectarii obligatiilor asumate de catre chiras.

CHIRIASUL are urmatoarele obligatii :

Art.8 (3) chirasul trebuie sa execute lucrarile de amenajare a spatiului conform Notei de Constatate nr.79614/26.05.2008 ,urmand a suporta costurile cu aceste lucrari,asa cum reiese din procesul verbal de negociere nr.102918/2.07.2008

3.1 chirasul trebuie sa intrebuinteze lucrul inchiriat ca un bun proprietar si numai la destinatia determinata prin contract.

3.2 Sa obtina toate avizele prevazute de lege cu privire la autorizarea functionarii si desfasurarii activitatii;

3.3 Sa foloseasca spatiul inchiriat fara sa-l deterioreze si in scopul prevazut in contract;

3.4 Sa execute la timp si in bune conditii, ca un bun proprietar, toate lucrarile de intretinere, pe toata durata contractului, in termen de 30 de zile de la incheierea contractului;

3.5 Sa mentina in bune conditii imobilul inchiriat si spatiul exterior aferent acestuia;

3.6 Sa respecte normele privind paza bunurilor incredintate, protectia muncii, prevenirea si stingerea incendiilor, igiena si salubritatea;

3.7 Sa predea pe baza de proces-verbal de predare-primire, la expirarea contractului sau cu ocazia rezilierii acestuia, imobilul inchiriat in stare buna de functionare;

3.8 Sa achite cheltuielile legate de functionarea unitatii (energie electrica si termica, apa, gunoi, canal, cablu TV etc.) catre S.c. Daconex Srl, conform art.6alin.2 din contract;

3.9 Chirasul nu are dreptul sa subinchirieze spatiul, decat cu acordul prealabil scris al Proprietarului;

3.10 reparatiile indiferent de natura lor nu cad in sarcina locatarului daca au fost cauzate prin vechime sau forta majora,inclusiv viciile de constructie

3.11 dupa incetarii inchirierii ,chirasul trebuie sa restituie lucrul in starea care a fost predat conform inventarului facut.

CHIRIASUL are urmatoarele drepturi :

Art.8(4) Sa preia in folosinta spatiul inchiriat pe baza de proces-verbal de predare primire;

4.1 Sa foloseasca linistit spatiul conform obiectului prezentului contract.

4.2 chirasul nu raspunde de pierirea sau deteriorarea spatiului din cauza vechimii,fortei majore sau cazului fortuit.

CAPITOLUL IX RASPUNDEREA CONTRACTUALA. REZILIERA CONTRACTULUI

Art. 9.1 In executarea acestui contract, partile sunt obligate sa-si exercite drepturile, sa isi indeplinesca obligatiile cu buna credinta si sa ia toate masurile corespunzatoare pentru evitarea oricaror pagube.

(2) Partile se obliga sa pastreze confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor pe care le vor detine ca urmare a executarii clauzelor prezentului contract.

(3) In cazul nerespectarii obligatiilor de mai sus, respectiv dispozitiile art. 6, contractul se reziliaza de plin drept, fara punerea in intarziere a debitorului, fara nici o alta formalitate si fara interventia instantei judecatoresti, fara a se restitui suma aferenta perioadei de nefolosinta a spatiului.

(4) Incetarea contractului nu va avea nici un efect asupra obligatiilor deja scadente intre parti. Chiriasul are obligatia de a parasii spatiul in termen de 15 zile de la incetarea sau rezilierea contractului. Dupa expirarea acestui termen de 15 zile, chiriasul va achita lunar suma egala cu dublul valorii chiriei.

CAPITOLUL X FORTA MAJORA

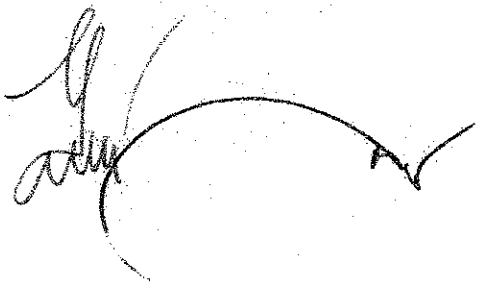
Art.10 Forta majora (definita de legea romana) exonereaza de raspundere partea ce o invoca in conditiile legii cu cerinta notificarii scrise in prealabil in termen de 5 (cinci) zile de la aparitia cazului de forta majora.

CAPITOLUL XI LEGEA APLICABILA. LITIGII

Art.11(1) Acest contract este guvernat de legea romana. Contractul se completeaza cu dispozitiile corespunzatoare din legislatia comerciala si civila in vigoare.

(2) Litigiile de orice fel, decurgand din executarea prezentului contract de inchiriere vor fi solutionate pe cale amiabila, iar in caz contrar, de instantele judecatoresti.

(3) Toate comunicariile privind prezentul contract si in legatura cu acesta se vor face in scris, la sediul si adresa stabilite prin contract sau comunicate, in scris, ulterior incheierii contractului.



CAPITOLUL XII DISPOZITII FINALE

Art.12(1) Acest contract se poate modifica cu acordul partilor semnatare, prin act aditional.

(2) Daca o clauza a prezentului contract devine inoperanta, caduca sau este declarata nula in virtutea unei hotarari judecatoresti definitive si irevocabile, celelalte clauze vor continua sa fie aplicabile, partile fiind datoare sa depuna toate diligentele pentru inlocuirea cu o clauza valida.

Art.12.2 Ambele parti vor efectua demersurile in vederea intabularii prezentului contract la Cartea Funciara.

Art.12.3 Acest contract contine ca anexa actul de proprietate al spatiului, nota de constatare si procesul verbal de negociere al clauzelor contractuale.

Art.12.4 Prezentul contract constituie pact comisoriu de grad IV si rezilierea lui se face de plin drept, fara somatie, punere in intarziere sau interventia instantei de judecata.

Prezentul contract, s-a incheiat astazi, _____, in doua (2) exemplare, unul pentru Chirias si unul pentru Proprietar.

Chirias

Proprietar

Primar

MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR

RADU STEFAN MAZARE

Director Executiv Financiar
Marcela Frigioiu

Director APL
Racu Constantin

Director Executiv Adjunct Directia Corp Control
Dayan Fetislam

Vizat CFP,
Gheorghe Georgeta

Redactat
C.J. Dumitru Racu

S.C. Daconex Srl

Director,

Florian Constantin

