

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CORNU

HOTĂRÂRE

privind inițierea procedurii de închiriere prin licitație publică a unui spațiu cu destinația magazin alimentar, aflat în patrimoniul privat al comunei Cornu

În temeiul prevederilor art. 45 alin. (1) și alin.(3) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

analizând temeiurile juridice respectiv prevederile:

- a) art.553, art.1777-1823 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- b) art.10, art.36 alin(2) litera (c) coroborat cu alin(5) litera (a), art.123 alin(1) și alin(2) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- c) art.4 din Legea nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare,

luând act de :

- a)referatul de aprobare al viceprimarului comunei Cornu, în calitatea sa de inițiator, înregistrat sub nr.7676/19.10.2017;
- b)raportul de specialitate întocmit de compartimentul de resort, înregistrat sub nr. 7677/19.10.2017;
- c) raportul conținând avizul favorabil al Comisiei de specialitate nr. 1 a Consiliului Local, comisia pentru dezvoltare economică-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, amenajarea teritoriului și urbanism, agricultură, protecția mediului, turism, gospodărire comunală, servicii publice, societăți comerciale, cooperare interinstituțională pe plan intern și extern,
- d) raportul conținând avizul favorabil al Comisiei de specialitate nr. 3 a Consiliului Local, comisia pentru administrație publică locală, juridică, disciplină, ordine și liniște publică,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CORNU adoptă prezenta hotărâre:

Art.1.- Aprobă inițierea procedurii de închiriere prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 66 mp cu destinația magazin alimentar, situat în comuna Cornu, satul Cornu de Jos, strada Malul Vadului, nr.1103.

Art.2.- Aprobă documentația pentru organizarea și desfășurarea licitației publice pentru închirierea spațiului prevăzut la art.1, conform **anexei** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.- Închirierea se va face prin licitație publică deschisă cu strigare, iar termenul de închiriere este de 5 ani, cu posibilitate de prelungire.

Art.4.- Prețul de pornire al licitației se stabilește la 1,4 euro/mp/lună, iar pasul de strigare la 0,5 euro/mp/lună.

Art.5.- Se împuternicește primarul comunei Cornu să desemneze comisia de licitație, să asigure desfășurarea procedurii de licitație prin compartimentele de resort ale aparatului său de specialitate și să semneze contractul de închiriere.

Art. 6. - Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul și pe site-ul Primăriei comunei www.primariacornu.ro și se transmite către:

- Primarul UAT CORNU, domnul Cornel NANU,
- Director executiv Direcția pt.monizorizarea procedurilor administrative, doamna Alina NISTORICĂ,
- Instituția Prefectului județul Prahova.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,
Marius IANCU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL COMUNEI,
Daniela IANCU

Cornu, 24 octombrie 2017
Nr. 76

DOCUMENTAȚIE

PENTRU INCHIRIEREA PRIN LICITATIE
PUBLICA DESCHISA, CU STRIGARE, A
SPAȚIULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 66 MP CU DESTINAȚIA
MAGAZIN ALIMENTAR,
SITUAT ÎN COMUNA CORNU, SATUL CORNU DE JOS, STRADA MALUL VADULUI
NR.1103

SECȚIUNEA I INFORMAȚII GENERALE

1. INFORMAȚII PRIVIND OBIECTUL LICITAȚIEI

Obiectul licitației îl constituie închirierea spațiului în suprafață de 66 mp cu destinația magazin alimentar, situat în comuna Cornu, satul Cornu de Jos, strada Malul Vadului, nr.1103.

Obiectul licitației este stabilit în conformitate cu prevederile Codului Civil și a Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2. INFORMATII GENERALE DESPRE SPAȚIUL SCOS LA LICITAȚIE IN VEDEREA ÎNCHIRIERII

Spațiul cu destinația de magazin alimentar este situat în comuna Cornu, satul Cornu de jos, str. Malul Vadului nr.1103, având regimul de înălțime: P, și face parte din patrimoniul comunei Cornu, fiind inventariat în domeniul privat al comunei Cornu, la poz.nr.1.*Clădiri*, sub denumirea "Spațiu comercial". Spațiul este format din 2 încăperi, având suprafața utilă de 54,10 m.p. și suprafața desfășurată de 66 m.p. conform schiței plan amplasament și a releveului anexate. Accesul este stradal, la strada Malul Vadului, asfaltată. Imobilul este construit din b.c.a și învelitoare din țiglă, fiind racordat la rețeaua de alimentare cu apă și la rețeaua de energie electrică.

3. DESTINAȚIA BUNULUI IMOBIL CE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Spațiul ce va fi închiriat este utilizat exclusiv în scopul desfășurării de activități de **desfacere produse alimentare și nealimentare de larg consum.**

4. CONDIȚII DE EXPLOATARE A BUNULUI ÎNCHIRIAT

Locatarul(chiriașul) trebuie să întrețină spațiul dat spre folosință, restituirea acestuia la sfârșitul închirierii făcându-se în starea în care a fost preluat, consemnată în procesul-verbal de predare primire. Locatarul (chiriașul) va utiliza, pe durata desfășurării contractului de închiriere, următoarele bunuri:

➤ Bunuri de retur:

- spațiul în suprafață totală de 66 mp împreună cu îmbunătățirile și investițiile referitoare la amenajarea acestuia(lucrările de reparații și materialele incorporate în aceste lucrări; exemple: instalații și dotări igienico-sanitare, conducte și rețele interioare pentru utilități, , gresie, faianță, parchet, etc.).

➤ Bunurile mobile achiziționate de locatar (chiriaș) din fonduri proprii, în perioada derulării contractului, sunt proprietatea acestuia. Aceste bunuri (mobilier, aparatură electronică, utilaje, echipamente) rămân în proprietatea locatarului (chiriașului) la încetarea contractului de închiriere, dacă nu fac obiectul intenției locatorului de a le achiziționa ca bunuri de preluare.

La încetarea contractului de închiriere bunul imobil ce face obiectul închirierii împreună cu investițiile și/ sau reparațiile realizate la acesta – bunuri de retur – revin de plin drept și libere de sarcini locatorului.

5. OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

În perioada derulării contractului de închiriere vor fi respectate cu strictețe toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare.

În acest sens, nu vor fi incinerate sau aruncate pe terenul aferent imobilului în care își desfășoară activitatea, niciun tip de recipient ce poate conține urme de substanțe toxice sau produse care au termenul de valabilitate expirat, etc.

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de închiriere, cad în sarcina locatarului (chiriașului), motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte.

Nerespectarea acestora, atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

6. OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRII EXPLOATĂRII ÎN REGIM DE CONTINUITATE ȘI PERMANENȚĂ

Locatarul (chiriașul) se obligă să asigure pe întreaga durată a închirierii, întreținerea, și exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență a bunului imobil ce face obiectul închirierii.

7. INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII/CESIONĂRII BUNULUI IMOBIL ÎNCHIRIAT

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de închiriere, locatarul (chiriașul) nu poate subînchiria/cesiona bunul de retur ce face obiectul licitației, respectiv al contractului de închiriere. În acest sens se va prevedea o clauză în contractul de închiriere.

8. DURATA ÎNCHIRIERII ȘI POSIBILITATEA DE PRELUNGIRE A DURATEI CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Durata minimă a închirierii este de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, prin simplul acord de voință al părților, materializată printr-un act adițional la contractul de închiriere inițial.

9. PROCEDURA DE LICITAȚIE : licitație publică cu strigare

10. CRITERIUL DE SELECȚIE UTILIZAT: oferta cea mai avantajoasă din punct de vedere financiar. Atribuirea contractului se va face după acest criteriu.

11. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

Estimarea valorii spațiului este similară cu cea care a fost efectuată de S.C.CONSVIRO S.R.L. București, membru asociat al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România-ANEVAR, prin Rodica Moraru, în calitate de expert evaluator, cu ocazia închirierii anterioare a spațiului. În urma analizării datelor prezentate și a aplicării metodelor de evaluare adecvate, în opinia evaluatorului valoarea de piață minimă a proprietății – spațiu imobiliar, în vederea închirierii este :

Vchirie = 1,40 euro/mp/luna .

Valoarea a fost estimată în așa fel încât în urma închirierii să se obțină cel mai bun preț posibil, în condițiile în care ea este favorabilă pentru locator și este atractivă pentru un potențial chiriaș;

Modul de calcul al chiriei pe o lună:

Chiria(euro/lună) = Suprafața spațiului(mp) x prețul stabilit și acceptat prin licitație raportat la curs EURO/mp/lună.

Preț minim al închirierii de la care se pornește licitația:

66mp x 1,4 euro/mp/lună = 92,4 euro/lună.

Acest preț minim este considerat prețul pieței, fiind deja utilizat la închirierea acestui spațiu până în luna iunie 2017.

Plata chiriei se va face lunar, cel mai târziu până la expirarea lunii pentru care se face plata, la cursul euro din ziua plății, astfel actualizarea prețului chiriei făcându-se automat,

raportată la indicii de inflație. Chiria obținută ca urmare a închirierii spațiului, se face venit la bugetul local al comunei Cornu.

12. CONDIȚII SPECIALE IMPUSE DE NATURA BUNULUI IMOBIL CE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Pentru bunul imobil care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale datorate unor arii protejate. Pentru protecția mediului înconjurător și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, doar condiții legale impuse prin natura activității ce urmează să se desfășoare pe întreaga durată a contractului de închiriere.

SECȚIUNEA A II-A ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

I. CERINȚE IMPUSE DE ORGANIZATOR

Ofertanții pot fi persoane fizice sau juridice autorizate să desfășoare **activități de comerț în magazine nespecializate – produse alimentare/nealimentare.**

1. Anunțul publicitar, care va cuprinde data și locul de desfășurare a licitației, termenul limită de depunere a documentațiilor, precum și alte informații considerate necesare de către organizator, va fi publicată într-un ziar local, pe site-ul Primăriei Cornu și la avizierul Primăriei, cu minimum 15 zile anterior organizării licitației.
2. Până la termenul limită de primire precizat în anunțul publicitar, ofertanții vor prezenta următoarele documente, în caz contrar nefiind admiși la licitație:
 - a) Dovada achitării documentației de organizare și desfășurare a licitației, în cuantum de 100 lei;
 - b) Dovada achitării garanției de participare la licitație, prin scrisoare de garanție bancară de participare la licitație sau chitanța de depunere în numerar, la casieria Primăriei comunei Cornu, care reprezintă chiria minimă datorată pentru o perioadă de 2 luni, calculată astfel: $\text{Garanția} = \text{suprafața spațiului (mp)} \times \text{prețul minim de pornire (lei/mp/lună)} \times 2 \text{ luni}$. Scrisoarea de garanție bancară trebuie să fie valabilă cel puțin 35 de zile de la data licitației ori 20 zile calendaristice, calculate de la data repetării licitației;
 - c) Certificat de atestare fiscală pentru persoane fizice sau juridice emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice pentru îndeplinirea obligațiilor de plată;
 - d) Certificat pentru îndeplinirea obligațiilor de plată a taxelor și impozitelor locale, eliberat de primăria localității în care ofertantul își are sediul;
 - e) Certificat de atestare fiscală pentru îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor locale, eliberat de Primăria comunei Cornu – dacă este cazul;
 - f) Declarație pe propria răspundere cu toate conturile deschise la băncile comerciale;
 - g) Copie a certificatului de înregistrare fiscală;
 - h) Copie B.I. / C.I. reprezentant legal.
3. Nu vor fi admise la licitație ofertanții care:
 - a) Au datorii față de instituțiile emitente ale certificatelor sus menționate. Nu prezintă întreaga documentație solicitată sau prezintă vreunul din documente cu termenul de valabilitate expirat.
 - b) Nu fac dovada depunerii garanției de participare la licitație, a achitării contravalorii documentației de licitație.

II. LICITAȚIA. GENERALITĂȚI

1. Datele de identificare a spațiului sunt cele prevăzute în anexa – Plana de amplasament și releveu spațiu comercial, care face parte integrantă din prezenta documentație.

2. Dosarul cuprinzând documentele prevăzute la capitolul anterior se va depune la sediul Primăriei Cornu, registratură, până cel mai târziu data.....ora.....(*în funcție de data publicării anunțului*).
3. Pentru motive temeinic justificate se poate modifica, în condițiile legii, data licitației, însă nu mai devreme de cea inițială. Noua dată se va afișa la loc vizibil, la sediul organizatorului.
4. În caz de modificare a datei licitației, în perioada de amânare, nu se pot depune alte dosare de participare de către alți ofertanți
5. Actele depuse în cazul amânării nu trebuie să fie refăcute, chiar dacă perioada lor de valabilitate a expirat, cu excepția documentelor ce atestă achitarea obligațiilor fiscale

III. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

1. La dataora....., la sediul.....vor fi prezenți membrii comisiei de licitație și ofertanții.
2. Eventualele obiecțiuni legate de modul de organizare vor fi formulate înainte de data deschiderii ședinței de licitație și vor fi soluționate pe loc.
3. Comisia de licitație va analiza documentația depusă și va încheia un proces verbal al ședinței de licitație, precizând ofertanții admiși și respinși, precum și motivele care au stat la baza respingerii.
În procesul verbal se vor consemna și obiecțiunile pe care ofertanții înțeleg să le facă. Contestațiile formulate cu privire la modul de desfășurare a licitației se depun la registratura Primăriei, în termen de 24 de ore de la data licitației și se soluționează de către o comisie constituită prin dispoziția Primarului comunei Cornu, în termen de 3 zile de la înregistrarea contestației.
Licitația se finalizează după soluționarea contestațiilor.
4. Prețul minim de pornire este de 1,4 Euro/mp/ lună. În timpul desfășurării licitației, prețul de pornire va fi mărit în trepte egale cu 0,5 Euro/mp/lună sau multiplii ai acestora.
5. La licitație pot participa doar ofertanții declarați admiși. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice deschise este obligatorie participarea a cel puțin doi ofertanți, declarați admiși, selectați în urma verificării documentației depuse. În situația în care, la prima licitație (primul anunț), nu se prezintă cel puțin doi ofertanți, licitația se va repeta în termen de 5 zile.
6. Dacă la repetarea ședinței de licitație se prezintă un singur ofertant, se va proceda la negocierea directă cu acesta.
7. Modul de desfășurare a licitației se va menționa în procesul verbal al ședinței de licitație.
8. Procesul verbal al ședinței va fi semnat de către membrii comisiei de licitație și de către participanții la licitație.
9. Ofertantul care oferă cel mai mare preț va fi declarat câștigător.
10. Comisia de licitație va preciza în procesul verbal ofertantul câștigător și suma în Euro cu care s-a adjudecat licitația.
11. Ofertantul declarat câștigător are obligația ca, în termen de 30 zile, să se prezinte la sediul Primăriei Cornu, în vederea încheierii contractului de închiriere. Termenul sus menționat este unul de decădere, nerespectarea lui ducând atât la pierderea dreptului de a încheia contractul, cât și a garanției de participare depuse.
12. Contractul de închiriere cu ofertantul declarat câștigător se va încheia prin grija Primăriei comunei Cornu, utilizându-se modelul cadru de contract din prezenta documentație.

IV. REPETAREA LICITAȚIEI

1. Procedura licitației se va repeta în următoarele situații:
 - a) În termen de 5 zile de la desfășurarea licitației, dacă la primul termen nu au fost minim 2 ofertanți;
 - b) În termen de 30 zile de la data impusă câștigătorului licitației a încheia contractul de închiriere cu Primăria Cornu, dacă acesta nu a înțeles să încheie contractul de închiriere;
2. Dacă la repetarea licitației s-a prezentat un singur ofertant care îndeplinește condițiile de eligibilitate, Primăria Cornu va putea proceda la închirierea spațiului prin metoda negocierii directe. Negocierea se va purta între ofertant și comisia de licitație.
3. Procedura de licitație publică sau negociere directă (funcție de numărul ofertanților) se va repeta periodic, din 5 în 5 zile, până la adjudecarea acesteia, cu respectarea prevederilor prezentei documentații.
4. Participarea la negocierea directă obligă ofertantul la îndeplinirea aceluiași cerințe ce sunt impuse în cazul licitației publice.

V. NEGOCIEREA DIRECTĂ

1. Prețul minim de pornire la negocierea directă este același cu cel de pornire la licitația publică.
2. În procesul verbal de negociere, comisia va enunța și modul de desfășurare a negocierii.

VI. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

1. Perioada de încheiere a contractului de închiriere este de 5 ani , cu posibilitatea prelungirii prin act adițional.
2. Beneficiarul poate solicita prelungirea contractului de închiriere, după expirarea termenului contractual, printr-o cerere adresată Primăriei Cornu, cu 30 de zile anterior expirării.

VII. DISPOZIȚII FINALE

1. Garanția de participare se va returna participanților astfel:
 - a) celor care nu au întrunit condițiile de eligibilitate și celor care nu au fost declarați câștigători, în termen de 15 zile de la data depunerii cererii la Primăria Cornu.
 - b) ofertantului declarat admis , în termen de 7 zile de la data semnării contractului de închiriere.
2. Plata chiriei se va face conform prevederilor contractului încheiat .
3. Spațiul închiriat va fi predat pe bază de proces verbal de predare – primire încheiat între : PrimăriaCornu și locatar.
4. Spațiul va fi folosit de chiriaș în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea acestuia – spațiul să fie predat incluzând investițiile realizate, liber de orice sarcini, cel puțin în condițiile în care a fost preluat. În caz contrar, chiriașul va suporta va suporta contravaloarea daunelor produse.
5. Pe durata exploatării spațiului cu destinație de magazin alimentar, chiriașul are obligația întreținerii în bune condiții a acestui spațiu și obligația plății utilităților.
6. Pe toată durata contractului este interzisă modificarea destinației spațiului sau a activității pentru care s-a încheiat contractul, fără acordul proprietarului.
7. Este interzisă subînchirierea bunului care face obiectul contractului de închiriere.
8. Este interzisă efectuarea lucrărilor care ar putea afecta structura de rezistență a imobilului, fără autorizația legală și acordul proprietarului.

SECȚIUNEA A III-A

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE CADRU NR. _____

Între **Comuna Cornu**, cu adresa de contact Primăria comunei Cornu, având sediul în B-dul Eroilor, nr.750, județul Prahova, telefon 367461, reprezentată prin **Primar – Cornel Nanu, Secretar – Daniela Iancu, Director executiv – Alina Nistorică**, în calitate de **locator**,

și _____ în calitate de **locatar**, cu sediul în _____, str. _____, Telefon: _____, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. _____, Cod Unic de Înregistrare: _____, având cont IBAN: _____ deschis la _____ reprezentată prin _____ în calitate de _____, identificat cu B.I/C.I. seria _____ nr. _____ eliberat de _____ la data de _____, domiciliat în _____, a intervenit următorul contract de închiriere, în urma adjudecării la licitația din data de _____ cu următoarele clauze:

I - OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.1 – Obiectul prezentului contract este format din închirierea spațiului în suprafață de **66 m.p.** situat în **comuna Cornu, satul Cornu de Jos, strMalul Vadului, nr.1103.**

Art.1.2. - În spațiul închiriat, locatarul este obligat să desfășoare activități de **comerț produse alimentare și nealimentare**, în condițiile legii și ale prezentului contract.

II - DURATA ÎNCHIRIERII

Art.2.1 – Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de _____ până la data de _____.

Art.2.2 – Reînnoirea contractului nu constituie o obligație pentru locator. 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 locator, locatarul are obligația să pună spațiul la dispoziția locatorului, 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 _____ **Euro/m.p./lună**, conform procesului verbal de adjudecare a spațiului.

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 Cornu 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 locatar 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 întrebuițeze 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 locatarului 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;
- 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, asigurând un program zilnic de funcționare de minim 8 ore;
- să nu degradeze zonele învecinate spațiului închiriat prin aruncarea de deșeuri 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 locatarului 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 locatarului. Cei care fac modificări sau amenajări vor obține în prealabil avizul Compartimentului Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Cornu.

Art.5.5 - Locatarul va asigura permanent curățenia în spațiul închiriat efectuând dezinfectia, dezinsecția 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 - Condițiile de închiriere prevăzute în Documentația de licitație constituie parte integrantă la prezentul contract, locatarul fiind obligat la respectarea acestora.

Art.5.8- 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.5.9 – Locatarul își va monta, pe cheltuială proprie, contoare pentru măsurarea utilităților consumate.

Art.5.10 - 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.5.11 – 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:

- a) 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 locatorului (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 locatorului în cazul rezilierii unilaterale prin voința locatorului

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

(2) Prin semnarea prezentului contract, locatorul 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 locatorul 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 locatorului.

În situația prevăzută la alineatul precedent, dacă locatorul figurează cu debite față de comuna Cornu, 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 Cornu.

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, a contului bancar, etc., locatorului 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 legal 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 locatorului 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 _____, în două exemplare originale, un exemplar pentru locator, un exemplar pentru locator.

LOCATOR,
COMUNA CORNU, JUDEȚUL PRAHOVA

PRIMAR,

LOCATAR,

ADMINISTRATOR/DIRECTOR

**PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,
Marius IANCU**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL COMUNEI,
Daniela IANCU**