

MODEL CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA

Direcția generală patrimoniului

Nr. _____/_____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

1. Încheiat între:

1.1. Județul Harghita prin Consiliul Județean Harghita, în calitate de administrator/locator, cu sediul în localitatea Miercurea Ciuc, Piața Libertății nr. 5, județul Harghita, telefon/fax 0266-207790/0266-207792, cod fiscal 4245763, cont de execuție Trezoreria Miercurea Ciuc nr. RO82TREZ35121300205XXXXX, reprezentat prin dl. Borboly Csaba președinte,

și

1.2. _____, cu sediul în _____, _____ nr. _____, camera _____, etajul _____, județul _____, tel/fax _____, reprezentat de _____, în calitate de chiriaș/locatar;

în conformitate cu prevederile art. 343-348 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 1777-1835 din Legea nr. 287/2009 privind Cod civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Consiliului Județean Harghita nr. _____/_____ privind închirierea prin licitație publică al unui părți din imobilul Palatul administrativ al județului Harghita situat în Miercurea Ciuc, Piața Libertății, nr. 5, județul Harghita, aparținând domeniului public al județului Harghita și aflat în administrarea Consiliului Județean Harghita în baza Procesului Verbal nr. _____/_____ încheiat cu ocazia desfășurării licitației publice pentru închirierea părții de imobil denumit spațiu aferent Bufetului din Palatul administrativ al județului Harghita situat în Miercurea Ciuc, Piața Libertății, nr. 5, județul Harghita, înscris în C. F. nr. 64368 a localității Miercurea Ciuc cu suprafața totală de 337,75 mp;
părțile contractante au convenit încheierea prezentului contract de închiriere.

2. Obiectul închirierii

2.1. Primul, în calitate de administrator/locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș/locatar, ia cu chirie bunul aflat în proprietate publică al Județului Harghita partea de imobil denumit spațiu aferent Bufetului din Palatul administrativ al județului Harghita situat în Miercurea Ciuc, Piața Libertății, nr. 5, județul Harghita, înscris în C. F. nr. 64368 a localității Miercurea Ciuc cu suprafața totală de 337,75 mp.

2.2. Destinația bunului prevăzut la art. 2.1. este asigurarea spațiului necesar funcționării activități de alimentație publică bufet de incintă.

2.3. Destinația bunului închiriat nu poate fi schimbată sub sancțiune rezilierii prezentului contract.

2.4. Predarea-primirea bunului închiriat este consemnată în procesul verbal care constituie anexă și face parte integrantă din prezentul contract.

3. Durata închirierii

3.1. Durata închirierii este **3 ani** cu începere de la data înțrării în vigoare al prezentului contract.

3.2. Prezentul contract intră în vigoare la data de _____.

3.3. La expirarea termenului menționat la art. 3.1., contractul poate fi prelungit cu max. 3 ani prin act adițional la solicitarea părților contractante.

3.4. Solicitarea de prelungire a contractului din partea locatarului/chiriașului se depune în scris cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de expirarea contractului.

4. Chiria aferentă spațiului ce face obiectul contractului

4.1. Chiria lunară este de _____ euro/mp/lună, (_____ mp x __ euro/mp/lună), calculat în lei la cursul BNR la ziua facturării. Facturarea chiriei se face, de regulă, în lei la începutul fiecărei luni pentru luna precedentă, în primele 15 zile lucrătoare.

4.2. Chiria, cheltuielile de funcționare, de întreținere și de reparații curente vor fi socotite începând de la data predării spațiului prin proces verbal de predare primire.

4.3. Plata chiriei sau a cheltuielilor de funcționare, de întreținere și de reparații curente, se face cel târziu la 30 de zile calendaristice de la data primirii facturii sau a oricărei altei cereri echivalente de plată.

4.4. Facturarea cheltuielilor de funcționare, de întreținere și de reparații curente prevăzute la art. 4.2. din contract se face, de regulă, în ultimele 10 zile ale fiecărei luni pentru luna precedentă.

4.5. Pentru plata cu întârziere a chiriei sau a cheltuielilor de funcționare și de întreținere, debitorul datorează majorări de întârziere în procent de 0,02%/zi de întârziere, calculată asupra sumei neachitate ori achitate cu întârziere, iar în cazul neachitării a trei luni consecutive va interveni rezilierea de drept a contractului, fără să fie necesară constatarea rezilierii de către instanțele judecătorești și fără orice altă formalitate, iar recuperarea creanței se va face prin executare silită, potrivit legii.

4.6. Contravaloarea chiriei lunare se va achita în contul nr. **RO82TREZ35121A300530XXXX** al județului Harghita, deschis la Trezoreria Miercurea Ciuc, iar contravaloarea cheltuielilor de funcționare și de întreținere se va achita în conturile specificate pe factură.

5. Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

5.1. Administratorul/locatorul se obligă:

a) să predea chiriașului/locatarului spațiul în stare normală de folosință;

b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii, pe toată durata închirierii acesteia;

c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii și elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare, etc.);

d) să asigure folosința netulburată a bunului pe toată perioada derulării contractului.

5.2. Chiriașul/locatarul se obligă:

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să folosească bunurile conform destinației lor, să efectueze la timp lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă, în conformitate cu normele tehnice în vigoare;
- c) să asigure curățenia spațiilor primite în folosință și a spațiilor comune aferente pe toată durata contractului de închiriere;
- d) să achite taxa pe imobil conform legislației în vigoare, aferent bunului închiriat;
- e) să efectueze lucrările de intervenție la construcția existentă în sensul prevederilor art.18, alin (2) din Legea nr. 10/1995 numai cu acordul proprietarului și cu respectarea prevederilor legale;
- f) să efectueze urmărirea comportării în timp a construcțiilor și să sesizeze proprietarul la apariția unor fenomene, cauze, împrejurări care ar pune în pericol siguranța construcțiilor și a locatarilor acestora;
- g) să sesizeze, în termen de 24 de ore, Inspectoratul Județean în Construcții Harghita, în cazul unor accidente tehnice la construcțiile în exploatare;
- h) să asigure funcționarea în deplină siguranță a instalațiilor aferente spațiilor închiriate și să obțină toate avizele prevăzute de lege și normele în vigoare;
- i) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încheierea termenului sau la rezilierea contractului din orice cauză în stare bună de funcționare;
- j) să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilit în prezentul contract;
- k) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- l) să reîntregească garanția în cazul în care locatorul i-a reținut din aceasta pentru neplata chiriei precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale;
- m) să suporte cheltuielile de funcționare și întreținere, aferente spațiului primit în folosință și a cotei-părți din spațiile comune (energie electrică, energie termică, apă, canalizare, salubritate, internet, telefon etc.), inclusiv reparațiile curente necesare pentru asigurarea exploatării eficiente a acestor bunuri, calculate de proprietar/administrator/locator, fără posibilitatea de a cere restituirea acestor cheltuieli;
- n) să respecte prevederile **Legii nr. 307/2006**, privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare în special cele ale **art. 19, 20, 21**, precum și a **Ordinului nr. 163/2007** pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare.
- o) să răspundă pentru pagubele produse administratorului/locatorului din cauza producerii unor incendii, dacă acestea sunt cauzate de neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor sale contractuale;
- p) (1) chiriașul se obligă să suporte cheltuielile de funcționare și de întreținere, (apă, canalizare, salubritate, etc.) a bunului primit, inclusiv reparațiile curente necesare pentru asigurarea exploatării eficiente a acestui bun, fără posibilitatea de a cere restituirea acestor cheltuieli de la administrator;
- (2) cheltuielile de funcționare se vor achita, în felul următor: consumul apei rece și canalizare se face pe baza indicilor contoarelor instalate separat în bufet, colectarea și transportul deșeurilor se calculează pe baza procentului de 4,57 % cotă-parte din totalul serviciului de transport deșeu a Palatului administrativ.
- (3) contoarele de apă existente instalate separat în bufet, vor fi verificate și în caz de

nevoie schimbate de către o firmă specializată și acreditată în domeniu din grija și pe cheltuiala exclusivă a chiriașului, în timp de 30 de zile de la data semnării contractului de închiriere, iar în cazul în care chiriașul optează pentru încheierea unui contract separat cu furnizorul apei rece are posibilitate să realizeze această operație pe cheltuiala sa exclusivă.

(4) energia termică necesară încălzirii spațiului va fi asigurată, în condițiile legii, în mod direct de către chiriaș pe cheltuiala sa exclusivă prin încheierea unui contract direct cu furnizorul energiei termice, instalația termică existentă va fi închisă și va fi izolată termic, iar instalația termică care trece prin spațiile folosite de către chiriaș va fi izolată termic.

(5) energia electrică necesară va fi asigurată, în condițiile legii, în mod direct de către chiriaș pe cheltuiala sa exclusivă prin încheierea unui contract direct cu furnizorul de energie electrică care va fi măsurat prin contor separat.

q) să suporte cheltuielile ce-i revin în urma executării unor lucrări de întreținere (refacerea periodică a unor elemente de suprafață cu durată scurtă de existență [finisaje, protecții superficiale, straturi de uzură, etc.] și înlocuirea unor piese cu uzură rapidă din instalații și echipamente, etc.) și reparații curente (refacerea sau înlocuirea de elemente, detalii sau părți de construcții și instalații ieșite din uz, etc., ca urmare a exploatării normale sau acțiunii agenților de mediu) la clădire, calculate potrivit cotei-părți de către proprietar sau administrator, fără posibilitatea de a cere restituirea acestor cheltuieli.

r) să nu blocheze intrările în garaj cu autovehiculele care deservește bufetul sau care aparțin angajaților firmei;

s) să nu staționeze autovehiculele în garaj sau în parcare Consiliului Județean Harghita în timpul nopții;

t) să nu staționeze autovehiculele în garaj sau în parcare Consiliului Județean Harghita decât în perioada aprovizionării care nu poate să depășească max. 1 oră.

u) să plătească dacă este cazul taxa pentru ocuparea spațiului în cazul amplasării unui panou publicitar;

v) să respecte prevederile și conținutul ofertei depuse pe toată durata contractului.

6. Drepturile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

6.1. Administratorul/locatarul are următoarele drepturi:

a) să încaseze chiria;

b) să beneficieze de garanția constituită de chiriaș/locatar, iar neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către locatar dă dreptul administratorului/locatarului la reținerea contravalorii acesteia din garanție;

c) să controleze executarea obligațiilor chiriașului/locatarului și respectarea condițiilor având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către chiriaș/locatar, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

6.2. Chiriașul/locatarul are următoarele drepturi:

a) să ia în primire bunul închiriat;

b) să solicite locatarului reparațiile necesare pentru menținerea elementelor structurii de rezistență ale clădirii și elementelor de construcții exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare, etc.) în stare corespunzătoare de

folosință;

7. Încetarea, rezilierea contractului

7.1. Prezentul contract de închiriere încetează la expirarea duratei stabilite în contract, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

7.2. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

a) la solicitarea scrisă a chiriașului/locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile anterior datei propuse pentru predarea bunului și până la data predării cu proces verbal, chiriașul/locatarul achitând administratorului/locatorului toate sumele datorate;

b) la solicitarea administratorului/locatorului, atunci când:

- chiriașul/locatarul nu a achitat chiria sau cheltuielile de funcționare și de întreținere cel puțin 2 luni consecutive, caz în care rezilierea operează de drept;

- chiriașul/locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni spațiului închiriat, clădirii în care este situat acesta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

- chiriașul/locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a spațiului;

- chiriașul/locatarul nu a respectat clauzele contractuale, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

- în orice altă situație, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile.

7.3. Prin nerespectarea obligațiilor contractuale în mod repetat, se înțelege încălcarea, sub orice formă, a obligațiilor contractuale de cel puțin trei ori. Încălcările nu trebuie să fie consecutive și nu sunt limitate la intervale de timp.

7.4. Încetarea contractului de închiriere are loc odată cu încheierea procesului verbal de predare – primire a spațiului respectiv.

7.5. În situația încetării contractului, indiferent de motivul care a atras după sine încetarea, chiriașul/locatarul are obligația să elibereze bunul până la data comunicată de către administrator/locator. Dacă chiriașul/locatarul nu restituie bunul la termen, va fi obligat să plătească daune-interese.

8. Forța majoră

8.1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă și exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

8.2. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, în scris, imediat și în mod complet, producerea acesteia și de a lua orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

9. Subînchirierea sau cesiunea contractului

9.1. Subînchirierea sau cesiunea contractului este interzisă sub sancțiunea rezilierii contractului.

10. Soluționarea litigiilor

10.1. Administratorul/locatorul și chiriașul/locatarul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

10.2. Dacă după 15 de zile de la începerea acestor tratative neoficiale administratorul/locatorul și chiriașul/locatarul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente.

11. Prelucrarea datelor cu caracter personal

11.1. Colectarea, prelucrarea și stocarea/arhivarea datelor cu caracter personal se vor realiza în conformitate cu prevederile Regulamentului nr. 679/2016, precum și cu respectarea legislației naționale în materie, în scopul implementării și monitorizării proiectului, realizării obiectivului contractului, îndeplinirii obiectivelor acestuia, precum și în scop statistic.

11.2. Datele cu caracter personal, așa cum sunt clasificate în Regulamentul (UE) 679/2016, vor fi prelucrate în acord cu legislația menționată pe toată perioada contractuală, inclusiv pe perioada de verificare și urmărire a obiectivelor contractuale, în scopul și temeiul legal pentru care s-a perfectat prezentul contract.

11.3. Părțile contractuale vor lua măsuri tehnice și organizatorice adecvate, potrivit propriilor atribuții și competențe instituționale, în vederea asigurării unui nivel corespunzător de securitate a datelor cu caracter personal, fie că este vorba despre prelucrare, neprelucrare sau transfer către terți ori publicare pe surse publice interne sau externe.

11.4. Părțile contractuale vor asigura potrivit propriilor atribuții și competențe instituționale toate condițiile tehnice și organizatorice pentru păstrarea confidențialității, integrității și disponibilității datelor cu caracter personal.

11.5. Părțile contractuale se vor informa și notifica reciproc cu privire la orice încălcare a securității prelucrării datelor cu caracter personal din prezentul contract, în vederea adoptării de urgență a măsurilor tehnice și organizatorice ce se impun și în vederea notificării Autorității Naționale de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal (ANSPDCP), conform obligațiilor ce decurg din prevederile Regulamentului (UE) 679 / 2016.

11.6. Părțile contractuale, prin reprezentanții desemnați să prelucreze datele cu caracter personal din actualul contract și acte adiționale, în îndeplinirea scopului principal sau secundar al prezentului contract sau al actelor adiționale, vor întocmi evidențele activităților de prelucrare conform art. 30 din Regulamentul (UE) 679/2016, precum și a consimțământului persoanelor vizate făcând dovada acestora în scris și format electronic ori de câte ori vor fi solicitate de către ANSPDCP.

12. Alte clauze

12.1. Presentul contract reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

12.2. Orice modificare față de prevederile prezentului contract se vor reglementa prin acte adiționale, cu acordul ambelor părți.

12.3. Orice notificare trimisă de către o parte contractantă celeilalte părți în baza prezentului contract va fi considerată a fi valabilă, dacă a fost făcută în scris, semnată corespunzător și trimisă celeilalte părți prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire la adresele prevăzute în partea introductivă a acestui contract.

12.4. Presentul contract s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

ADMINISTRATOR/LOCATOR

Consiliul Județean Harghita

Borboly Csaba

președinte

CHIRIAȘ/LOCATAR

CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA

Direcția generală patrimoniu

Nr. _____ / _____ 2022

PROCES-VERBAL DE PREDARE PRIMIRE

I. Părți

Între:

1. Județul Harghita prin Consiliul Județean Harghita, în calitate de administrator - locator, cu sediul în localitatea Miercurea Ciuc, Piața Libertății nr. 5, județul Harghita, telefon/fax 0266-207790/0266-207792, cod fiscal 4245763, cont de execuție Trezoreria Miercurea Ciuc nr. RO82TREZ35121300205XXXXX, reprezentat prin _____, în calitate de administrator/locator,

și

2. _____, cu sediul în _____, _____ nr. _____, camera _____, etajul _____, județul _____, tel/fax _____, reprezentat prin _____, în calitate de chiriaș/locatar,

II. Obiectul procesului-verbal

Obiectul prezentului proces-verbal îl constituie predarea și, respectiv, primirea părții de imobil denumit spațiu aferent Bufetului din Palatul administrativ al județului Harghita situat în Miercurea Ciuc, Piața Libertății, nr. 5, județul Harghita, înscris în C. F. nr. 64368 a localității Miercurea Ciuc cu suprafața totală de 337,75 mp.

Imobilul se află în stare bună de funcționare.

Prezentul proces verbal de predare primire intră în vigoare începând de la data de _____.

ADMINISTRATOR/LOCATOR

AM PREDAT

CHIRIAȘ/LOCATAR

AM PRIMIT

Borboly Csaba
președinte

Birta Antal
director general