



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

În baza Procesului verbal de negociere nr. 14/2/1887 din data de 28.07.2022 s-a încheiat prezentul contract.

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Compania Națională de Căi Ferate "CFR" – SA, înființată prin Hotărârea Guvernului nr.581/1998, cu sediul în București, b-dul Dinicu Golescu nr. 38, sector 1, înscrisă la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/9774/1998, CIF RO11054529, reprezentată prin Sucursala Regională de C.F Constanța, înscrisă la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub numărul J/13/3071/2003, CIF 15855872, cu sediul în municipiul Constanța, str. Aleea Albăstrelelor nr. 10, sectorul/județul Constanța, având contul nr. RO49TBIB9311001900113101, deschis la TBI Bank- Sucursala Constanța, reprezentată prin având funcția de Director, în calitate de **Locator**

și

CT BUS SA, cu sediul în Municipiul Constanța, str. Industrială nr.8, județ Constanța, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J13/60/1991, CIF RO 1883902, tel. 0241-618581; 0241-694863. având contul numărul RO23BTRL01401202694292XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată prin având funcția de Director General, în calitate de **Locatar**,

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 Obiectul contractului îl reprezintă folosința spațiului în suprafață de **1,00 mp**, proprietatea Locatorului, situat în incinta imobilului "Clădire de călători", corp C, parter, poz. CP29, nr. inventar INF-1-06203, din stația CF Constanța, conform destinației astfel: **amplasare automat vânzare bilete CT BUS**.

Art.2 Predarea – primirea obiectului închirierii se consemnează într-un proces-verbal, parte integrantă din prezentul contract, care se va încheia în termen de 15 zile lucrătoare de la data încheierii contractului. În caz de neprezentare a Locatarului la sediul Locatorului, în termenul de mai sus, contractul se reziliază de drept, reținându-se garanția de asigurare ca daune-interese.

III. REALIZAREA LUCRĂRILOR DE AMENAJARE/CONSTRUCȚIILE PROVIZORII A LOCAȚIILOR:

Art.3 Amenajările/construcțiile provizorii ce urmează a se realiza de către Locatar...*(Nu este cazul)*..., în valoare estimată de ... *(Nu este cazul)*... lei.

Art.4 Amenajările/construcțiile provizorii se realizează pe bază de proiect de execuție, avizat/elaborat de un proiectant autorizat și agreat de Locator, cheltuielile fiind suportate de Locator. Proiectul de execuție va conține un proiect de arhitectură (construcții) precum și un proiect de instalații structurat pe capitole: instalații de apă-canal-hidranți, instalații electrice, instalații de gaze, instalații de ventilare, securitate - detectoare de fum-camere supraveghere, după caz, urmând ca fiecare capitol să fie supus analizei și aprobării de către Locator.

În termen de 15 zile de la data predării-primirii bunului închiriat, Locatarul trebuie să depună la sediul Locatorului proiectul de execuție al amenajărilor/construcțiilor provizorii, însoțit de un deviz de lucrări și o estimare a perioadei de realizare a lucrărilor în vederea obținerii avizului CTE al Locatorului.

Obținerea avizelor și autorizațiilor prevăzute de actele normative în vigoare, necesare realizării amenajărilor/construcțiilor provizorii cad în sarcina Locatarului. În cazul în care amenajările/construcțiile provizorii se realizează în locații aflate în clădiri clasate ca monumente istorice/în zona de protecție a acestora este necesar ca proiectantul să respecte prevederile legislative în vigoare la proiectarea/execuția de lucrări la această categorie de clădiri.

Art.5 Executarea amenajărilor/construcțiilor provizorii se va realiza în cel mult 90 de zile de la data avizării/elaborării proiectului de către un proiectant autorizat și agreat de Locator, dar nu mai târziu de ...*(Nu este cazul)*..., eșalonarea acestora pe perioade succesive de execuție urmând a se încadra în termenul de mai sus.

Nerealizarea totală sau parțială a amenajărilor/construcțiilor provizorii în termenul prevăzut constituie clauză de reziliere a prezentului contract, amenajările efectuate până în momentul rezilierii rămânând în

proprietatea L
Consti
contractului, p

Art.6 Amenajările/construcțiile provizorii realizate de Locatar la bunul obiect al contractului de închiriere se amortizează în perioada de valabilitate a acestuia.

La finalizarea lucrărilor de amenajare se încheie un proces-verbal de recepție, însușit de ambele părți, iar valoarea amenajărilor se stabilește pe baza documentelor justificative din care să rezulte lucrările realizate la bunul imobil închiriat, din punct de vedere cantitativ și valoric, conform proiectului aprobat.

Art.7. Amenajările/construcțiile provizorii efectuate pentru bunul închiriat rămân în proprietatea Locatarului fără vreo obligație de plată a contravalorii lor în cazul încetării/rezilierii contractului de închiriere (indiferent din ce motiv), la solicitarea Locatarului. În caz contrar bunul închiriat, construcție/teren, se aduce la starea inițială din momentul închirierii.

IV. DURATA CONTRACTULUI

Art.8 (1) Spațiul este închiriat pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la 22.08.2022 până la data 21.08.2027.

(2) În cazul în care prezentul contract de închiriere va expira până la obținerea noilor aprobări de închiriere, se poate încheia act adițional de prelungire a perioadei de valabilitate a acestui contract, până la data obținerii acestora, la solicitarea Locatarului.

V. CHIRIA, MODALITĂȚI DE PLATĂ ȘI PENALITĂȚI

Art.9. (1) Chiria este **150,00 lei/mp/lună** la care se adaugă TVA. Valoarea totală a chiriei datorată de Locatar este de **150,00 lei/lună** la care se va adăuga T.V.A. calculată conform prevederilor legale.

(2) În perioada efectuării lucrărilor de amenajare Locatarul va plăti doar contravaloarea utilităților folosite pe o perioadă de timp stabilită conform cap.III art.5.

(3) Plata chiriei stipulată conform contractului nu este condiționată de obținerea autorizațiilor necesare desfășurării activității Locatarului, care cad în sarcina acestuia.

(4) Chiria nu cuprinde și plata pentru utilități sau pentru asigurarea altor servicii în locația închiriată. Pentru utilități și servicii, prezentul contract acordă dreptul de acces la utilități (funcție de rezervele de capacități existente).

(5) Aceste contracte/convenții pentru utilități vor deveni accesorii la prezentul contract.

Art.10. Factura reprezentând contravaloarea primei chirii va fi emisă în termen de 5 zile de la data procesului verbal de predare-primire a locației și se va achita în maximum 15 zile calendaristice de la data emiterii.

Art.11. Factura reprezentând contravaloarea chiriei, începând cu a doua lună de închiriere, se emite de către Locatar în perioada 20–25 ale fiecărei luni pentru luna următoare și va fi achitată în termenul de scadență până în ziua de 15 a lunii pentru care se face facturarea. Dacă data de 15 a lunii și data scadenței facturii este o zi nelucrătoare, factura va fi emisă și respectiv va avea termen de plată, prima zi lucrătoare care urmează acestei date.

În cazul în care Locatarul dorește să efectueze plata în numerar, aceasta se va efectua la caseria unității/subunității celei mai apropiate de domiciliul/sediul social al acestuia (indicată în același document anexă la factură).

Art.12. Facturile se ridică personal de către un delegat desemnat de Locatar de la Locatar, sau în situația neprezentării până la data de întâi a fiecărei luni, se expediază prin poștă cu confirmare de primire.

Indiferent de modalitatea de comunicare a acestora, facturile devin exigibile la data scadenței înscrisă pe factură.

Art.13. (1) Neplata în termen a chiriei atrage plata penalităților de 0,10% pe zi întârziere calculate la suma datorată până la data achitării integrale a sumei restante.

(2) Penalitățile se calculează din ziua următoare datei scadenței. Totalul penalităților pentru întârzierea la plată poate depăși cuantumul sumei asupra căreia acestea sunt calculate.

(3) Când întârzierea plății chiriei depășește 30 de zile, Locatarul poate sista oricare dintre utilitățile asigurate în baza contractelor/convențiilor de utilități, accesorii la acest contract.

(4) Chiria stabilită prin actul de adjudecare a obiectivului se va indexa anual, prin majorare, cu indicele de inflație corespunzător grupei de activități specifice contractului și comunicat de către Institutul Național de Statistică.

VI. AJUSTAREA CHIRIEI

Indexarea va opera din oficiu, fără a fi necesar un act adițional la contract și se va aplica la chiria aferentă lunii următoare împlinirii a câte unui an de la încheierea contractului de închiriere, pe întreaga durată de derulare a acestuia.

Locatarul va înștiința Locatarul despre majorarea chiriei.

Locatarul rămâne răspunzător de plata chiriei dacă abandonează bunul închiriat fără consimțământul Locatarului.

Dacă pe parcursul derulării contractului de închiriere se constată neplata imobiliară creșterii semnificative ale

inflație comunicat de Institutul Național de Statistică, noul tarif de închiriere va fi stabilit de către un evaluator autorizat ANEVAR.

VII. GARANȚIA DE ASIGURARE

Garanția de asigurare în sumă de **535,50 lei** este egală cu triplul chiriei lunare (valoarea chiriei, cu T.V.A. inclus).

Garanția de asigurare se reîntregește până la data semnării contractului dacă tariful negociat este mai mare decât cel de pornire a negocierii, păstrându-se proporția a trei chirii cu TVA inclus.

Garanția de asigurare se va reactualiza anual, odată cu majorarea chiriei sau ori de câte ori se modifică chiria, păstrându-se proporția corespunzătoare a trei chirii (valoarea chiriei cu TVA inclus). În cazul nerespectării termenului de 60 de zile pentru denunțarea unilaterală de către Locatar a contractului, garanția de asigurare se reține de Locator.

VIII. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.14. Locatorul se obligă:

- a) să predea pe bază de proces-verbal de predare-primire, amplasamentul menționat la cap.II, art.1 din prezentul contract, în termen de 15 zile lucrătoare de la data încheierii contractului;
- b) să execute lucrările de reparații care potrivit legii cad în sarcina sa;
- c) să asigure contra cost, în limita posibilităților tehnice, furnizarea de utilități Locatarului, numai pe perioada de valabilitate a contractului de închiriere, pe bază de contract;
- d) să urmărească derularea contractului și să verifice modul de respectare a clauzelor contractuale de către Locatar;
- e) să se abțină de la orice fapt care ar avea drept consecință tulburarea folosinței de către Locatar a bunului care face obiectul contractului atâta timp cât Locatarul își execută obligațiile contractuale;
- f) să restituie integral Locatarului, în termen de 30 de zile de la data încetării perioadei contractuale, garanția de asigurare constituită conform cap. VII, în situația inexistenței unor debite neachitate de Locatar după predarea-primirea bunului/bunurilor Locatarului în stare bună de funcționare. În situația existenței unor debite restante Locatorul va reține din garanție această sumă.
- g) restituirea garanției de asigurare în situația în care Locatarul nu poate obține de la autoritățile locale, autorizația de construire necesară pentru amplasarea pe teren a unor construcții provizorii, împrejurări de terenuri, din cauza faptului că Locatorul nu deține pentru bunul imobil închiriat, certificat de atestare a dreptului de proprietate, carte funciară, ci doar dovezi care atestă proprietatea (exproprieri/monitoare oficiale, etc.).
- h) să notifice Locatarul cu 30 zile înainte să elibereze locația, când interesele de exploatare, modernizare a clădirilor sau spațiilor Locatarului necesită eliberarea acestora.
- i) în cazul lucrărilor de modernizare să se identifice posibilitatea relocării spațiilor /terenurilor aflate sub contracte de închiriere în vigoare, cu alte spații sau terenuri, pe perioada acestor lucrări cu aceeași destinație în incinta stațiilor respective, în funcție de disponibilitatea suprafețelor libere și neafectate de lucrări în baza criteriilor economice care au stat la baza încheierii contractelor inițiale, pentru persoanele fizice sau juridice care nu înregistrează datorii față de Locator. Identificarea se face în baza propunerii diviziei care are bunul în gestiune/evidență, avizată de Oficiul Avizare și Reprezentare Juridică și Șef Divizie Economică cu respectarea tarifelor, a suprafețelor și perioadei de valabilitate aferente contractului și a tuturor clauzelor contractuale;
- j) în toate cazurile, Locatorul își rezervă dreptul, pe perioada derulării contractului de închiriere, de a interveni în relația cu Locatarul, pentru ca acesta să păstreze aspectul estetic/starea de igienă a bunului imobil închiriat.

IX. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art.15. Locatarul se obligă:

- a) Să folosească bunul închiriat potrivit suprafeței și destinației prevăzută în contract, pe baza avizelor și autorizațiilor necesare desfășurării activității, obținerea acestora căzând în sarcina Locatarului;
- b) Să efectueze la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații curente, Locatarul răspunzând de toate stricăciunile bunului închiriat și pierderile provocate Locatarului pe perioada de valabilitate a contractului. Să asigure curățenia în interior și în jurul bunului închiriat;
- c) Să asigure paza bunului, să respecte și să răspundă de aplicarea prevederilor legale în vigoare în ceea ce privește protecția muncii, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului. Orice sancțiuni sau amenzi aplicate de organele abilitate, aferente spațiilor/terenurilor închiriate, pentru nerespectarea prevederilor alineatelor precedente cad în sarcina Locatarului
- d) Să nu blocheze căile de acces destinate fluxului de călători;
- e) Să achite obligațiile financiare în condițiile prevăzute în contract și să suporte cheltuielile ocazionate de consumul utilităților (energie electrică, apă, gaz, etc.), aceste utilități urmând să fie plătite până la predarea efectivă a bunului pe bază de

f) La expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul, la rezilierea acestuia sau la încetarea de drept a contractului, să elibereze și să predea bunul închiriat în stare bună, cu toate investițiile și amenajările realizate pe perioada derulării contractului, fără despăgubiri, pe bază de proces-verbal încheiat cu Locatorul;

g) Pentru energie electrică, în funcție de posibilitățile tehnice de furnizare, locatarul va avea obligativitatea încheierii contractului de furnizare cu Sucursala Regională CF Constanța, cu suportarea cheltuielilor privind bransarea și contorizarea locației la rețeaua de energie electrică.

Pentru colectarea selectivă a deșeurilor reciclabile (hârtie/carton, plastic, metal, sticlă) locatarul va avea obligativitatea încheierii contractului cu o firmă specializată.

Locatarul va încheia separat aceste contracte/convenții, pe o durată egală cu perioada de valabilitate a contractului de închiriere care au caracter accesoriu și va efectua plata acestora în termenul prevăzut. Încetarea contractului principal de închiriere duce implicit și la încetarea contractelor/convențiilor accesorii de furnizare utilități. Locatarul se va prezenta în termen de 5 zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere pentru încheierea contractelor/convențiilor de furnizare utilități.

h) Să înștiințeze în scris Locatorul cu cel puțin 60 de zile înainte, în cazul denunțării unilaterale a contractului;

i) Să nu cesioneze/subînchirieze contractul de închiriere;

j) Să nu efectueze reclamă și publicitate pentru terți fără aprobarea expresă și prealabilă a Locatorului;

k) Sunt interzise, fără aprobarea prealabilă scrisă a Locatorului transformările de orice natură, construcții noi sau adaosuri la cele existente. În cazul nerespectării acestei clauze, construcțiile și adaosurile vor fi înlăturate la solicitarea Locatorului, pe cheltuiala Locatarului sau vor fi reținute de Locator, Locatarul nefiind îndreptățit să ceară despăgubiri;

l) În caz de distrugere a bunului care face obiectul închirierii, din culpa Locatarului, acesta va plăti Locatorului o despăgubire egală cu valoarea acestuia, reactualizată la momentul distrugerii și plata de daune-interese;

m) Să permită accesul Locatorului în spațiile închiriate pentru verificarea modului de utilizare, conform destinației;

n) Locatarul răspunde de toate pagubele pricinuite de incendii asupra bunului închiriat, dacă nu va dovedi că acestea au provenit dintr-un caz fortuit;

o) Locatarul este obligat să apere bunul închiriat contra uzurpărilor și să înștiințeze Locatorul în timp util de orice încercare de uzurpare. În caz de neînștiințare, Locatarul va răspunde de prejudiciul suferit de Locator;

p) Să elibereze locația utilizată, când interesele de exploatare, modernizare a clădirilor sau spațiilor Locatorului necesită eliberarea acestora, în termen de 5 zile după expirarea preavizului de 30 zile.

q) Să ridice la expirarea termenului de valabilitate al contractului, pe cheltuiala acestuia, construcțiile provizorii efectuate de acesta

r) Să asigure liniștea publică în zona căii ferate. În cazul sesizării făcute de Poliția T.F. cu privire la tulburarea liniștii publice de către clienții Locatarului, Locatorul își va rezerva dreptul de a invoca încetarea de drept a contractului

s) Să respecte Hotărârile Consiliului Local de la nivelul autorităților locale cu privire la îndatoririle și responsabilitățile care îi revin pentru respectarea condițiilor de mediu.

t) Să comunice Locatorului, în termen de 5 zile, orice modificare a contractului de societate și/sau statutului și/sau actului constitutiv, inclusiv sediul precum și nr. de telefon/fax ori cererea de înscriere de mențiuni ce o depune la Oficiul Național al Registrului Comerțului (Certificat Înscriere Mențiuni), sub sancțiunea neluării în seamă de către Locator, comunicările considerându-se legal făcute conform datelor din contract. Locatarul răspunde de exactitatea datelor puse la dispoziția Locatorului la data încheierii contractului sau pe perioada derulării acestuia.

u) Să respecte ordinele și instrucțiunile specifice căii ferate cât și consecințele nerespectării acestora.

IX. FORȚA MAJORĂ

Art.16. Exceptând cazurile în care nu au prevăzut în mod expres altfel, nici una din părțile prezentului contract de închiriere nu va fi răspunzătoare pentru neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei din obligațiile care îi incumbă în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră constatată de autoritatea competentă. De asemenea se consideră forță majoră războiul și greva generală.

Partea care invocă evenimentul respectiv (calamități naturale, restricții legale etc.) este obligată să aducă la cunoștința celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acestuia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor respectivului eveniment.

Dacă în termen de 15 zile de la data producerii lui, respectivul eveniment nu încetează, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de drept a prezentului contract de închiriere, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte



X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ ȘI ALTE SANCTIUNI

Art. 17. În cazul în care, pe parcursul derulării contractului, locatarul îngrădește sau stânjenește în orice mod accesul locatarului la imobilului închiriat, va plăti acestuia daune-interese egale cu chiria ce trebuia plătită pe perioada cât durează îngrădirea sau stânjenirea respectivă.

Art. 18. Neplata facturilor de utilități în termen de 30 de zile de la scadență atrage rezilierea de drept a contractului, fără notificare și fără punere în întârziere, fără intervenția instanțelor judecătorești ori îndeplinirea vreunei alte formalități, cu consecința reținerii de către proprietar a garanției achitate de către chiriaș. De asemenea, în cazul în care neplata de către locatar a facturilor de utilități a atras debransarea de la rețeaua de utilități a imobilului, acesta va fi obligat să suporte și cheltuielile cu rebransarea, separat de celelalte sancțiuni stabilite de către părțile contractante.

Art. 19. Niciuna din părțile contractante nu răspunde de neîndeplinirea parțială sau neexecutarea vreuneia din obligațiile prezentului contract, dacă acea neîndeplinire parțială sau neexecutare s-a datorat apariției unui caz de forță majoră (calamități naturale, incendiu, stare de război etc.).

Art.20. Locatarul se angajează să suporte, cota parte direct proporțional cu suprafețele utilizate, din cheltuielile înregistrate de Locator pentru asigurarea serviciilor de pază și salubritate.

Art.21. Tacita relocațiune nu operează, depunerea sau primirea oricăror sume de bani în contul Locatorului nu pot avea ca efect prelungirea sau modificarea clauzelor acestuia.

Art.22. Locatarul este obligat fără altă formalitate, ca la expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul să elibereze în termen de 5 zile bunul închiriat. În același termen de 5 zile trebuie eliberat amplasamentul închiriat și în cazul rezilierii ori expirării termenului de preaviz de 30 zile acordat de Locator.

După expirarea termenului de 5 zile prevăzut la alin.1, Locatorul procedează, fără îndeplinirea altor formalități, la evacuarea Locatarului, pe cheltuiala acestuia, Locatorul fiind de drept în întârziere la expirarea termenului pentru care s-a încheiat contractul, conform art.1523 din Noul Cod Civil.

Art.23. Părțile se obligă să execute prezentul contract întocmai și cu bună credință. În conformitate cu prevederile art. 1523 din Noul Cod Civil, *"debitorul obligației de executat este de drept în întârziere la îndeplinirea termenelor stipulate în contract, fără a mai fi necesară o notificare specială în acest sens."*

Art.24. Locatarul datorează Locatorului plata de daune interese pe perioada ocupării amplasamentului după expirarea termenului pentru care s-a încheiat contractul, ori la încetarea sau rezilierea contractului. Plata daunelor interese nu are ca efect tacita relocațiune și nu afectează dreptul Locatorului de a evacua Locatarul potrivit art.22.

Aceste daune sunt egale cu dublul chiriei lunare și TVA aferent pentru fiecare lună până la eliberarea bunului care face obiectul închirierii. De asemenea Locatarului i se va reține garanția de asigurare. Plata daunelor interese nu afectează dreptul Locatorului de a proceda la evacuare.

XI. CLAUZE SPECIALE PRIVIND EVACUAREA ȘI INTERZICEREA FOLOSINȚEI BUNULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII DE CĂTRE LOCATOR ÎN SITUAȚIA ÎN CARE LOCATORUL NU ACHITĂ CHIRIA

Art.25. În situația în care Locatarul va ocupa fără drept spațiul/terenul ce face obiectul prezentului contract, Locatorul va utiliza procedura de evacuare prevăzută de art. 1033-1048 din Noul Cod de Procedură Civilă.

Art.26. În cazul neplății chiriei/utilităților/altor servicii asigurate în locația închiriată pe o perioadă de mai mult de 90 de zile de la data scadenței facturii, Locatarul se obligă să elibereze spațiul ocupat.

Art.27. Dacă în termen de 2 zile lucrătoare de la primirea notificării de reziliere de drept a contractului, Locatarul nu își îndeplinește obligația de eliberare a bunului care face obiectul închirierii, Locatorul va proceda la notificarea acestuia prin intermediul executorului judecătoresc, notificare în care se va menționa că în situația în care Locatarul nu se va prezenta la data, ora și locul precizate în notificare în vederea evacuării, se va proceda la evacuarea administrativă a acestuia în prezența a cel puțin unui martor care va semna procesul verbal de evacuare a mijloacelor fixe aflate în incinta bunului care face obiectul contractului, alături de reprezentanții Locatorului.

Art.28. Bunurile Locatarului, în situația în care nu este prezent la ora, data și locul stabilite prin notificarea de la art. 27, vor fi depozitate într-un loc închis, pentru care Locatarul va plăti taxă de depozit la nivelul tarifelor Locatorului până la ridicarea acestora. Locatarul va fi înștiințat despre locul de depozitare.

Art.29. În situația în care Locatarul nu își ridică bunurile din locul de depozit într-o perioadă mai mare de 30 de zile, Locatorul își rezervă dreptul de a scoate la vânzare publică bunurile, în vederea recuperării prejudiciului creat. Dacă prin vânzare s-au obținut sume în plus față de prejudiciul creat Locatorului, Locatorul are obligația de a vira diferența de bani într-un cont bancar la dispoziția Locatarului.

Art.30. Locatarul datorează Locatorului cu titlu de despăgubire, ca și clauză penală, plata unei sume de bani în cuantum de 2 ori chiria și cheltuielile de reziliere și până la evacuarea

Art.31. Clauzele prevăzute la acest capitol constituie pact comisoriu, având valoare de titlu executoriu fără intervenția instanței de judecată.

XII. ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.32. Prezentul contract de închiriere încetează de drept, fără intervenția instanței de judecată, în următoarele cazuri:

a) expirarea perioadei pentru care a fost încheiat;

b) când în derularea contractului intervine o cauză de forță majoră constatată și invocată în condițiile art. 16 din contract ;

De asemenea contractul încetează prin acordul de voință al părților. Partea care invocă încetarea contractului va notifica celeilalte părți cauza de încetare cu 5 zile înainte de data la care aceasta urmează să-și producă efectele.

Art.33. Rezilierea contractului poate opera de drept, fără intervenția instanței de judecată, începând cu data notificării prin scrisoare recomandată, fără a fi necesară o hotărâre judecatorească pronunțată în acest sens, în următoarele situații:

a) modificarea, în tot sau în parte, a obiectului contractului de către Locatar sau schimbarea destinației bunului fără acordul Locatorului;

b) nerealizarea de către Locatar a obiectului de activitate al contractului în termen de 6 luni de la semnarea contractului de închiriere;

c) nerespectarea obligațiilor contractuale;

d) neprezentarea viitorului Locatar pentru semnarea procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului, în termen de 15 zile de la semnarea contractului, Locatorul reținând garanția de asigurare ca daune-interese;

e) necostituirea garanției de asigurare conform CAP.VII

f) neachitarea obligațiilor financiare prevăzute în prezentul contract, inclusiv a celor prevăzute în contractele de utilități, accesorii acestui contract, în termen de 30 de zile de la data scadenței;

g) neacceptarea indexării din oficiu a chiriei prin majorare cu indicele de inflație corespunzător grupei de activități specifice contractului și comunicat de către Institutul Național de Statistică

h) în cazul în care una dintre părți este declarată în incapacitate de plată sau a intrat în procedură de lichidare ori faliment;

i) denunțarea unilaterală a contractului de către una din părți cu o notificare prealabilă de 60 de zile;

j) când interesele de exploatare, modernizarea clădirilor sau spațiilor Locatorului necesită eliberarea acestora;

k) în cazul în care Locatarul cesează, fără acordul Locatorului sau folosește în comun spațiile ce formează obiectul contractului;

l) nerealizarea amenajărilor în termenul prevăzut la CAP. III, amenajările efectuate până în momentul rezilierii rămânând în proprietatea Locatorului fără despăgubiri.

m) neachitarea obligațiilor financiare pentru contractele de utilități, în termen de 30 de zile de la data scadenței.

În cazul denunțării unilaterale sau a rezilierilor din culpa Locatarului, Locatorul va reține garanția de asigurare.

Prevederile acestui articol nu înlătură răspunderea Locatarului care în mod culpabil a cauzat rezilierea prezentului contract. Rezilierea nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente.

Schimbarea de către Locatar a destinației bunului care face obiectul închirierii, în tot sau în parte, fără acordul Locatorului, se sancționează cu rezilierea contractului din vina exclusivă a Locatarului și are drept consecință evacuarea necondiționată, pe cheltuiuala sa și cu acoperirea prejudiciului de către acesta.

XIII. LITIGII

Art.34. Eventualele litigii ce pot interveni între părțile contractante se vor soluționa pe cale amiabilă.

Dacă acest lucru nu este posibil soluționarea litigiilor se va face de către instanța competentă de la sediul Locatorului.

Soluția amiabilă acceptată expres și în scris de către cele două părți va fi consemnată într-un act adițional, parte integrantă din contract.

XIV. MODALITĂȚI DE CORESPONDENȚĂ A PĂRȚILOR

Art.35. (1) Orice corespondență între părțile prezentului contract se va purta în scris, prin e-mail, fax, scrisoare recomandată cu confirmare de primire la următoarele adrese:

- adresa locator : Co

- adresa locatar : Mi

(2) Orice modificare a adresei oricăreia dintre părți va fi comunicată celeilalte părți în termen de o zi de la data modificării.

XV.DISPOZIȚII FINALE

Art.36. Caietul de sarcini, Convenția în situații de urgență și Convenția privind securitatea și sănătatea în muncă fac parte integrantă din contract, convenție de mediu, procesul verbal de negociere, procesul verbal de predare-primire, acord de prelucrare date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 679/2016.

Art.37. Orice modificare survenită în timpul executării contractului cu privire la statutul juridic și sediul social al Locatarului va fi adusă, de îndată, la cunoștința Locatorului.

Art.38. Orice mențiuni, corecturi, modificări sau adăugiri vor fi făcute numai în scris, prin acte adiționale, încheiate conform reglementărilor legale în vigoare, cu excepția indexării anuale din oficiu, conform art. 13.

Părțile recunosc în ce privește drepturile și obligațiile reciproce ce izvorăsc din prezentul contract forța obligatorie și executorie a acestuia, inclusiv cu privire la predarea bunului care face obiectul închirierii de către Locator.

Contractul a fost încheiat în 3 exemplare, din care unul pentru Locator și unul pentru Locatar.

Locul încheierii Constanța, data 01.08.2022.