

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Înregistrat sub Nr. 2661 din 6 aprilie 2022

CAPITOLUL I: Părțile contractante

COMUNA ȚIBUCANI, cu sediul în comuna Țibucani, sat Țibucani, str. Mare nr. 144, județul Neamț, cod fiscal : 2614244, telefon : 0233/293402, reprezentată legal prin d-l primar – **IOAN RUSU** -, în calitate de **LOCATOR**

Și

Doamna **Dr. CONDURACHE DIDINA**, domiciliată în localitatea Piatra Neamț,

[REDACTED]
[REDACTED] reprezentant legal al C.M.I. **Dr. CONDURACHE DIDINA**, cu sediul în comuna **ȚIBUCANI**, sat **ȚIBUCANI**, str. **MARE**, Nr. **304**, județul **NEAMȚ**, în calitate de **LOCATAR**

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

CAPITOLUL II: Obiectul contractului

Art. 1.

Obiectul contractului îl reprezintă închirierea bunului imobil compus din 2 (două) camere și 1 (un) hol, în suprafață totală de 87,27 m², situat în incinta imobilului intitulat „**CLUB ȚIBUCANI**”, proprietatea publică a **U.A.T. ȚIBUCANI** din intravilanul satului **ȚIBUCANI**, comuna **ȚIBUCANI**, județul **NEAMȚ** (atestată prin Hotărârea Guvernului nr. 1356/2001- ANEXA Nr. 70 -, modificată și completată prin Hotărârea Guvernului nr. 713/2010), în vederea funcționării unui **CABINET MEDICAL – MEDICINĂ DE FAMILIE** cu sediul social în comuna **ȚIBUCANI**, sat **ȚIBUCANI**, str. Mare, Nr. 304, județul **NEAMȚ**, cu vecinătăți: N. și N.-V. – Apetroaiei Petrea E. – Apetroaiei Petrea; S. – Drum județean; S.-V. – Juncanaru Ioan și la N.-V. – Poșta.

Structura spațiului închiriat este evidențiată în procesul verbal de predare-primire și cuprinde:

- 1 cameră (dreapta) – cabinet consultații, în suprafață totală 30,60 m²;
- 1 cameră (stânga) – cabinet tratamente, în suprafață totală 29,58 m², cuprinde și 2 grupuri sanitare;

- 1 hol (centru) – sală de așteptare pacienți în suprafață totală 27,09 m².

Accesul în imobilul închiriat este liber și se face direct din stradă, de pe proprietatea publică a **U.A.T. JIBUCANI**.

Art. 2.

Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat la data de 24 aprilie 2022. Predarea-primirea bunului imobil închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare/primire care va fi încheiat, datat, semnat și ștampilat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a imobilului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii; după primirea în folosință a bunului imobil, locatarul nu poate formula obiecții cu privire la starea bunului imobil închiriat.

CAPITOLUL III: Scopul contractului

Art. 3.

(1) Bunul imobil închiriat este dat în folosință locatarului pentru desfășurare de activități medicale – medicină de familie.

(2) Destinația bunului imobil închiriat poate fi schimbată numai cu acordul scris al locatorului.

CAPITOLUL IV: Durata contractului

Art. 4.

Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 5 ani, cu începere de la data de 01.05.2022 și până la data de 30.04.2027, durată ce poate fi prelungită, cu acordul ambelor părți.

CAPITOLUL V: Pretul contractului și modalitățile de plată

Art. 5.

(1) Prețul închirierii - chiria - este de 3.000 lei/an pentru anul 2022, chirie ce va fi indexată în la 1 ianuarie al fiecărui an, cu indicele de inflație pentru anul precedent, comunicat de Institutul Național de Statistică.

(2) Plata chiriei se va face astfel: 31 martie și 30 septembrie ale fiecărui an, după caz, prin acordul părților, se poate achita și lunar.

(3) Pentru primele 6 luni din anul 2022, nu se va percepe chirie.

(4) Plata chiriei ulterior datelor scadente ale fiecărei luni, atrage obligarea chiriașului la plata de penalități de întârziere, calculate conform Codului de procedură fiscală pe zi de întârziere, din suma de plată datorată. Cuantumul penalităților nu poate depăși valoarea sumei asupra căreia sunt calculate.

(5) Chiria se va plăti în contul Locatorului RO51TREZ4932030010530XXX deschis la Trezoreria Tg. Neamț sau la caseria instituției.

(6) Cuantumul chiriei poate fi modificat de către părți, prin acord, pe bază de act adițional la prezentul contract.

(7) Pentru suma de bani primită cu titlu de chirie, Locatorul va elibera chiriașului un înscris denumit "Chitanță" care va cuprinde în mod obligatoriu numele părților contractante, suma primită cu titlul de chirie, perioada pentru care se face plata, data la care s-a efectuat plata și semnătura Locatorului.

CAPITOLUL VI: Drepturile și obligațiile părților

VI.1. Drepturile locatorului

Art. 6.

Locatorul are dreptul:

- a) să primească contravaloarea chiriei în cuantumul și la termenele stabilite în prezentul contract;
- b) să primească contravaloarea garanției stabilite de părțile contractante conform art. 16 din prezentul contract;
- c) să verifice starea imobilului, în orice moment al derulării contractului, cu acordul chiriașului.

VI.2. Obligațiile locatorului

Art. 7.

Locatorul se obligă:

- a) să predea bunul imobil închiriat, încheindu-se procesul-verbal de predare-primire face parte integrantă din contract;
- b) să răspundă față de locatar pentru evicțiune și pentru viciile ascunse ale lucrului;
- c) să nu stânjenească în nici un fel buna folosință a imobilului și să nu pătrundă în imobil fără știrea chiriașului, orice vizită anunțându-se în prealabil cu cel puțin o zi;
- d) să verifice periodic modalitatea de respectare a obligațiilor chiriașului și dacă bunul imobil închiriat este folosit conform destinației pentru care a fost încheiat contractul de închiriere, cu notificarea prealabilă a chiriașului;
- e) să depună toate diligențele pentru rezolvarea oricăror probleme apărute în derularea prezentului contract;
- f) să asigure accesul chiriașului la toate utilitățile aferente pentru buna utilizare a acestui imobil, respectiv: energie electrică, gaze naturale, apă curentă;
- g) să achite facturile la utilitățile scadente până la data predării efective a folosinței imobilului, precum și pe cele aferente perioadei anterioare închirierii prezentului contract.
- h) de a restitui suma acchitată cu titlu de garanție în termen de 10 zile, dacă au fost executate corespunzător obligațiile contractuale

VI.3. Obligațiile locatarului

Art. 8.

Locatarul se obligă:

- a)** să respecte statutul juridic de proprietate publică al bunului închiriat și să nu desfășoare fapte și acte juridice care să aducă atingere dreptului de proprietate publică;
- b)** să întrebuințeze pe toată durata închirierii bunul imobil închiriat ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- c)** să suporte pe toată durata contractului cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului imobil închiriat, respectiv: apă, energie electrică, colectare reziduri menajere, gaze naturale;
- d)** să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- e)** să plătească chiria la termenele stipulate în contract și contravaloarea utilităților în termen de 15 zile de la data recepționării facturii;
- f)** să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care s-ar datora culpei sale;
- g)** să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia, la termenul stabilit în contract;
- h)** să nu aducă modificări bunului imobil închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al Consiliului Local Țibucani, care se solicită de către locator, la cererea locatarului și cu respectarea legislației în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a reglementărilor privind documentațiile urbanistice aprobate;
- i)** să restituie bunul imobil închiriat la expirarea/încetarea din orice cauză a contractului cel puțin în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire, luându-se în considerare gradul normal de uzură;
- j)** să răspundă integral pentru deteriorările aduse bunului imobil închiriat de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc.;
- k)** să execute la timp și în condiții optime reparațiile locative, de întreținere a bunului imobil închiriat, inclusiv ale instalațiilor accesorii acestuia, care permit furnizarea utilităților;
- l)** să nu cedeze contractul și să nu subînchirieze bunul imobil ce constituie obiectul prezentului contract, cu excepția comodatului;
- m)** să nu angajeze și/sau să permită desfășurarea unor activități ilegale în bunul imobil (spațiul) închiriat;
- n)** să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activităților în cadrul bunului imobil închiriat, cu respectarea legislației în vigoare.

VI.4. Drepturile locatarului

Art. 9.

- a) Locatarul are dreptul să primească bunul imobil închiriat și accesoriile acestuia în stare corespunzătoare spre a fi utilizat conform destinației stabilite potrivit prezentului contract și să aibă acces la utilitățile pe care le va plăti separat de chirie.
- b) Locatarul are dreptul să încheie contracte pe perioada contractuală pentru utilități, telefonie fixă, internet, cablu TV, etc.
- c) Locatarul, cu acordul locatorului, are dreptul să aducă modificări sau îmbunătățiri imobilului (aparate de aer condiționat, sisteme de alarmă, etc);
- d) Locatarul are dreptul de a-i fi returnată suma achitată cu titlu de garanție, la finalul prezentului contract, cu condiția executării corespunzătoare a obligațiilor asumate și ulterior semnării de către locator a procesului verbal de predare – primire al imobilului.
- e) Locatarul are dreptul să încheie contract de comodat cu persoane juridice în vederea desfășurării activității conform obiectului de activitate.
- f) Locatarul are dreptul să efectueze, pe cheltuiala sa, un raport de expertiză tehnică, cu privire la starea existentă la preluarea imobilului.
- g) Locatarul are drept de preemțiune la cumpărarea imobilului.

CAPITOLUL VII: Răspunderea contractuală, penalități și daune-interese

Art. 10.

Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund potrivit prevederilor legii.

Art. 11.

Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri care să acopere integral paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

CAPITOLUL VIII: Rezilierea contractului

Art. 12.

Neexecutarea/Executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți dă dreptul părții lezate să rezilieze contractul, prin notificare scrisă, și să pretindă daune-interese. Rezilierea nu va avea efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

Art. 13.

În cazul în care s-a depășit termenul de plată a contravalorii utilităților cu 60 de zile de la data scadenței sau în cazul nerespectării unei alte obligații asumate de locatar, prezentul contract se reziliază de drept, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată.

CAPITOLUL IX: Forța majoră

Art. 14.

- (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.
- (2) Părțile vor fi exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a prevederilor prezentului contract ca urmare a unor condiții de forță majoră.
- (3) Partea afectată de un caz de forță majoră are obligația de a anunța respectivul caz în scris celeilalte părți imediat ce a luat cunoștință de producerea acestuia.
- (4) Forța majoră se va proba prin documente eliberate de autoritățile și instituțiile abilitate în acest sens, în cel mult 15 zile de la data producerii cazului de forță majoră.
- (5) Forța majoră suspendă executarea prezentului contract de închiriere.
- (6) Partea afectată de un caz de forță majoră are obligația de a anunța în scris celeilalte părți imediat ce a luat cunoștință despre încetarea respectivului caz și de a relua imediat executarea prezentului contract.
- (7) Părțile vor depune toate diligențele pentru prevenirea și/sau limitarea efectelor cazurilor de forță majoră.

CAPITOLUL X: Subînchirierea

Art. 15.

Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat ori cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă, cu excepția comodatului.

CAPITOLUL XI: Garantia de bună execuție

Art. 16.

- (1) În scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a chiriei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de locator prin neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă de către locatar a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, locatarul se obligă să constituie, prin scrisoare de garanție bancară, în termen de 90 zile de la încheierea prezentului contract, o garanție de bună execuție.
- (2) Locatorul poate executa garanția de bună execuție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.
- (3) În cazul executării garanției de bună execuție, locatarul are obligația reconstituirii acesteia la valoarea inițială, în termen de 90 zile de la data executării, sub sancțiunea rezilierii de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.
- (4) Toate comisioanele și spezele bancare, precum și alte cheltuieli necesare executării garanției de bună execuție se suportă de către locatar.

(5) Pentru anul calendaristic în curs garanția de bună execuție este de 900 lei, reprezentând 30% din valoarea în curs a contractului și se pune la dispoziția locatorului în termen de 90 zile de la data încheierii contractului de închiriere, sub sacțiunea rezilierii de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanțelor judecătorești.

CAPITOLUL XII: Încetarea contractului

Art. 17.

Locațiunea poate înceta prin:

- a) acordul de voință al părților;
- b) expirarea termenului pentru care a fost încheiată;
- c) pieirea bunului;
- d) rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor;
- e) din orice alte cauze prevăzute de lege sau de prezentul contract.

Art. 18.

La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, contractul putând fi prelungit numai prin acordul părților exprimat în scris.

CAPITOLUL XIII: Litigii

Art. 19.

Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluționare instanțelor române competente.

CAPITOLUL XIV: Dispoziții finale

Art. 20.

Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Art. 21.

Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat și stampilat de ambele părți, avizat sau, după caz, aprobat de către Consiliul Local Țibucani.

Art. 22.

Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate la cap. I, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acesteia. În situația în care comunicarea se face prin poștă, aceasta va fi

considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepționată în a doua zi lucrătoare de la data expedierii acesteia.

Art. 23.

(1) La data recepției finale orice investiție, modernizare sau construcție adusă bunului imobil închiriat, de către locatar, va trece, în condițiile legii, cu acceptul locatorului cu justa despăgubire din partea locatorului, în proprietatea publică a comunei Țibucani, respectiv în administrarea Consiliului Local al comunei Țibucani, dacă părțile nu convin altfel (ex. Vânzare-cumpărare).

(2) Lucrările de investiție, modernizare sau construcție vor fi realizate conform proiectelor aprobate, cu resursele financiare și materiale ale locatorului, iar de la momentul recepției finale, valoarea investiției se va recupera lunar din contravaloarea chiriei, conform formulei de calcul privind stabilirea chiriei după finalizarea investiției agreeată de ambele părți, cu respectarea legislației române în vigoare de la momentul efectuării recepției finale.

Art. 24.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 6 aprilie 2022, la sediul Primăriei comunei Țibucani, în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Locator,

COMUNA ȚIBUCANI,

reprezentată prin primar,



Locatar,

Dr. Dr. CONDURACHE DIDINA

reprezentant legal al

C.M.I. Dr. CONDURACHE DIDINA



Secretar general,

Jr. AMBROSĂ COCA

A handwritten signature in blue ink, belonging to Jr. Ambrosă Coca, written over a horizontal line.

Schita-CABINET MEDICAL-MEDICINA DE FAMILIE

LEGENDA

-ferestre

-usi

-scari intrare

-indicatoare

Vecinatati:

N-Apetroei Petrea

E-Apetroei Petrea

V-Juncanaru Ioan-Posta

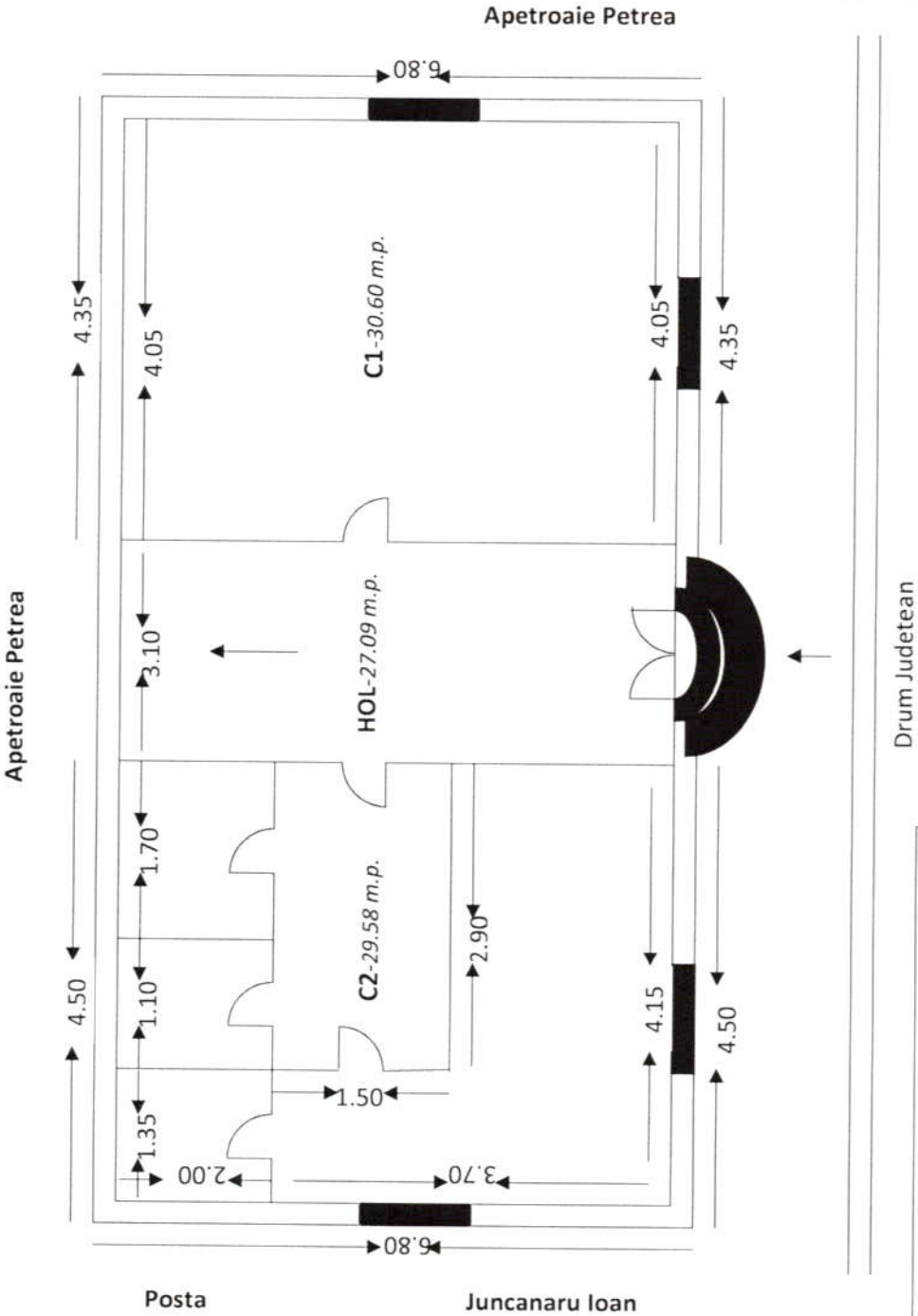
S-Drum Judetean

C1-30.60 m.p.

C2-29.58 m.p.

Hol-27.09 m.p.

Total-87.27 m.p.



Intocmit: Cons. Pers. Primar-Lates Alexandru