

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE SPATIU COMERCIAL NR...../.....

CAP. I - PĂRȚILE CONTRACTANTE

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu sediul în Oradea, Strada Primăriei nr.3, parter, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr.J05/2814/2008, având C.U.I. RO24734055, cont bancar nr. RO84BTRL00501202P80178xx deschis la Banca TRANSILVANIA S.A. Sucursala Oradea, reprezentată legal prin Director General SILAGHI Teodora Alina, în calitate de Administrator incubator de afaceri, denumit în continuare **LOCATOR**, pe de o parte

Și

Societatea **S.R.L.**, cu sediul în loc....., str. nr....., cod poștal, județul Bihor, telefon; fax, e-mail:, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., CUI, cont bancar nr. deschis la Banca S.A., sucursala Oradea, reprezentată legal prin, cu funcția de Administrator, denumit în continuare **CHIRIAȘ/LOCATAR**, pe de altă parte,

ART. 2. Părțile, cunoscând prevederile legale în domeniul închirierii bunurilor imobile, convin asupra încheierii prezentului contract.

CAP. II - DEFINIȚII

ART. 3. Termenii din prezentul contract au următoarele semnificații:

1.Contractul de închiriere/locățiuone - contractul prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numite chiriaș/locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie.

2.Chiria - constă într-o sumă de bani, stabilită prin aplicarea dispozițiilor legale în materie, plata ei căzând în sarcina locatarului la termenele și în condițiile stabilite de prezentul contract.

3.Punerea în întârziere de drept - în cazul prezentului contract de închiriere, simpla împlinire a termenului stabilit pentru executare ori ajungerea la scadență a unei obligații, au ca și consecință faptul că debitorul este considerat ca fiind de drept pus în întârziere cu privire la executarea respectivei obligații.

4.Lucrări de întreținere și reparații cu caracter curent - obligația efectuării lor se află în sarcina locatarului, acestea fiind caracterizate prin eforturi financiare relativ scăzute din partea chiriașului și rezultând de regulă din folosința obișnuită a bunului. Așadar, acestea reprezintă lucrări de mică amploare, care nu necesită emiterea unei autorizații de construcție.

5.Lucrări (reparații) necesare - acestea se află conform Noului Cod Civil în sarcina locatorului și sunt acele lucrări în lipsa cărora imobilul obiect al locațiunii ar pieri ori s-ar deteriora.

6.Îmbunătățirile - sunt înțelese ca fiind acele lucrări autonome sau adăugate (utile sau voluptuare) așa cum sunt ele definite de Noul Cod Civil, fiind efectuate de către locatar pentru

sporirea confortului și valorii economice a bunului imobil precum și pentru simpla plăcere a acestuia.

7.Utilități – prin noțiunea de utilități se înțeleg serviciile de furnizare a energiei electrice/ a energiei termice/ a apei calde/ a apei reci/ salubritate/canalizare/ internet, etc.

CAP. III - OBIECTUL ȘI DURATA ÎNCHIRIERII

ART. 4. Obiectul contractului

(1) Primul, în calitate de titular al dreptului de administrare/locatorul închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș/locatar, ia cu chirie bunul imobil constând în spațiu comercial, situat în **municipiul Oradea, str. Louis Pasteur nr. 28 - înscris în CF nr. 169341 Oradea, județul Bihor**, având încăperile, dependențele și alte dotări, specificate în anexa nr. II - parte integrantă din prezentul contract.

(2) Imobilul are o suprafață totală de 104 - mp. din care:

a) **spațiul propriu – zis: 104 mp**

b) terenul aferent spațiului prevăzut la lit. a) terasa 32 mp.

(3) Starea tehnică și inventarul imobilului sunt prevăzute în procesul-verbal de predare-primire anexa nr. I la prezentul contract.

ART. 5. Durata contractului

(1) Durata contractului este una determinată, având o întindere de **5 ani**.

(2) Prezentul contract de locațiune, intră în vigoare la data de **.....2024** și încetează la data de **.....2029**.

(3) Durata contractului poate fi modificată numai prin acordul scris, semnat și datat al părților, exprimat în aceeași formă ca și cea de la momentul încheierii contractului.

ART. 6. Bunul imobil obiect al prezentului contract, se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare - primire (anexa nr. I), încheiat între părțile contractante, acesta făcând parte integrantă din contract.

ART. 7. (1) Contractul încetează la împlinirea termenului prevăzut de către părți.

(2) După acest moment contractul poate fi reînnoit de către părți printr-o nouă manifestare de voință și prin respectarea în totalitate a condițiilor prevăzute de actele normative în vigoare la acel moment.

(3) Oricare dintre părți are posibilitatea de a-și manifesta intenția de a reînnoi/de a nu reînnoi contractul printr-o cerere/înștiințare scrisă, datată, semnată și înregistrată la sediul locatorului. Părțile își vor comunica manifestarea de voință prin orice mijloace care asigură transmiterea textului și confirmarea primirii acestuia.

(4) Manifestarea intenției de a reînnoi/de a nu reînnoi contractul trebuie exprimată de locatar/locator cu cel puțin 45 de zile înaintea expirării contractului, cealaltă parte având obligația de a răspunde în termen de 30 de zile de la data comunicării intenției.

(5) Simpla intenție de a prelungi contractul manifestată printr-o notificare scrisă nu instituie niciun fel de obligație în patrimoniul părții căreia îi este adresată, aceasta fiind liberă să decidă conform intereselor sale juridice.

CAP. IV - DESTINAȚIA PERMISĂ

ART. 8. Destinația permisă a bunului

(1) Părțile contractante înțeleg să stabilească în mod concret, limitativ și neechivoc, afectarea folosinței imobilului exclusiv pentru activități ce se circumscriu noțiunii de „**Cafenea**”, aceasta fiind singura destinație permisă și acceptată de către părți privind utilizarea bunului imobil.

(2) Locatarul nu poate folosi bunul imobil închiriat decât în conformitate cu destinația stabilită de părți la alin. 1 din cadrul prezentului articol, respectiv art. 9, orice fel de încălcare a acestei obligații, conferind locatorului dreptul de a rezilia contractul și/sau de a obține daune interese pentru orice eventuale prejudicii.

(3) Modificarea afectațiunii folosinței imobilului și implicit a destinației permise, se poate realiza doar prin încheierea unui act adițional în scris, datat și semnat de părțile contractante, noul acord de voințe făcând parte integrantă din contract.

ART. 9. Profile de activitate

Conform destinațiilor prevăzute de art. 8, profilul de activitate al bunului imobil inchiriat este „**Cafenea**”.

CAP. V - CHIRIA AFERENTĂ SPAȚIULUI

ART. 10. Pentru folosirea spațiului, locatarul datorează locatorului, lunar, chirie, începând cu data de întâi a lunii următoare încheierii prezentului contract de închiriere. Chiria se datorează până la data eliberării efective a imobilului închiriat.

ART. 11. Chiria se stabilește și se actualizează în conformitate cu prevederile legale în materie.

ART. 12. (1) Chiria la data încheierii prezentului contract este în cuantum de **lei/ lună**, calculată în conformitate cu dispozițiile Hotărârii Consiliului Local.

(2) Chiria se facturează lunar de către locator la finalul fiecărei luni.

(3) Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaș de la plata chiriei datorate ca urmare a folosinței spațiului locativ menționat la art. 4.

(4) În caz de neprimire a facturilor locatarul are obligația de a anunța de îndată locatorul prin solicitare scrisă, în cel mult 15 zile de la data când se constată cele menționate.

ART. 13. (1) Chiria se achită lunar, în cel mult 15 zile de la data emiterii facturii, dată la care factura devine scadentă. În caz de neplată a chiriei se vor percepe, majorări de întârziere în cuantum de 0,1% /pe zi de întârziere, începând cu prima zi următoare scadenței și până la data plății inclusiv.

(2) Simpla împlinire a termenului prevăzut în contract pentru executarea obligației de plată a chiriei de către debitor face ca acesta să se afle de drept în întârziere în conformitate cu art. 1523 Noul Cod Civil.

(3) Fiind de drept în întârziere, creditorul are opțiunea de a alege oricare dintre remediile prevăzute de Noul Cod Civil, fără a mai fi necesară notificarea debitorului privind executarea obligației.

(4) Prezentul contract încheiat sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și prin modalitățile stabilite prin clauzele de mai sus, în conformitate cu prevederile art. 1798 din Noul Cod Civil.

ART. 14. Neplata chiriei la scadență atrage după sine posibilitatea recurgerii creditorului la oricare dintre remediile prevăzute de Noul Cod Civil în cazul neexecutării obligațiilor de plată de către chiriaș, respectiv:

1. Executare silită,
2. Executare prin echivalent,
3. Reziliere sau reducerea prestațiilor,
4. Orice alt mijloc prevăzut de lege pentru realizarea dreptului său.

ART. 15. Plata chiriei se poate efectua numai prin virament bancar în contul ADLO S.A., cod fiscal RO 24734055, CONT: **RO84BTRL00501202P80178xx - deschis la Banca Transilvania;**

ART. 16. (1) Pe durata derulării contractului, chiria se poate modifica în următoarele situații:

1. Modificări în suprafața bunului imobil închiriat;
2. Modificări ale cuantumului chiriei prin acte normative emise de către autoritățile legislative, atât cele de la nivel central cât și cele de la nivel local;

(2) Tariful de închiriere din prezentul contract se actualizează anual cu un indice de inflație estimat, comunicat de Comisia Națională de Prognoză, urmând a se regulariza în primul trimestru al anului următor cu indicele de inflație cumulat, comunicat de Institutul Național de Statistică la nivelul lunii decembrie. Întreaga operațiune de la alin. 2 se realizează în baza legii, fără prealabilă înștiințare și fără necesitatea încheierii unui act adițional la prezentul contract.

ART. 17. Exceptând situația de la art. 16 alin. 1 pct.1 când modificarea chiriei se realizează în baza unui act adițional, semnat și datat de părți, orice modificare a nivelului chiriei ca urmare a modificărilor intervenite la articolul 16 alin. 1 pct. 2 respectiv art. 16 alin. 2, se realizează în baza legii, fără prealabilă înștiințare și fără necesitatea încheierii unui act adițional la prezentul contract.

ART. 18. Chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract și/sau a majorărilor de întârziere până la data eliberării efective a spațiului precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatarului până la acea dată.

ART. 19. Pe lângă chirie, chiriașul este obligat la plata utilităților aferente spațiului inchiriat care îi vor fi facturate de către locatar în funcție de consumul realizat în urma citirii contoarelor în conformitate cu suprafața atribuită.

CAP. VI - DREPTURILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 19. Drepturile locatarului:

- a) să păstreze orice îmbunătățiri, înțelese ca lucrări autonome sau lucrări adăugate (utile sau voluptuare) efectuate pe durata închirierii, fără a putea fi obligat la plata unor despăgubiri;
- b) în cazul în care locatarul nu dorește să păstreze lucrările de îmbunătățire a imobilului, efectuate fără acordul său, acesta poate alege să ceară locatarului aducerea bunului în starea inițială precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar;
- c) să accepte sau să respingă propunerile avansate de chiriaș de modificare a imobilului închiriat prin prezentul contract, în prealabil sau ori de câte ori este necesar;
- d) să verifice imobilul ori de câte ori este nevoie, în prezența chiriașului, conform programării periodice comunicate în prealabil chiriașului, verificare concretizată prin încheierea unui proces verbal și preluarea de fotografii. Reprezentantul locatarului are posibilitatea de a consemna în procesul verbal încheiat și declarațiile vecinilor;
- e) să verifice achitarea utilităților de către chiriaș, iar în cazul în care constată neachitarea acestor sume, locatarul are dreptul de a efectua plata în numele și pe seama locatarului, reținând suma necesară din fondul de garanție constituit conform prezentului contract;
- f) să preia bunul de la fostul chiriaș la încetarea contractului, în baza unui proces verbal de predare primire, cu excepția cazului în care contractul încetează conform art. 35.

ART. 20. Drepturile locatarului:

- a) să exercite o folosință liniștită și utilă a bunului pe toată perioada derulării contractului;
- b) să folosească bunul potrivit destinației stabilite de părți;
- c) să utilizeze și să mobilizeze spațiul cu dotările necesare desfășurării activității specifice.

CAP. VII - OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 21. Obligațiile locatarului:

- a) să predea locatarului bunul imobil dat în locațiune în starea în care acesta se află la momentul încheierii contractului;
- b) să asigure locatarului liniștită și utilă folosință a bunului pe tot timpul locațiunii;
- c) să asigure chiriașul împotriva unei evicțiuni din partea oricărui terț care pretinde un drept asupra bunului imobil.
- d) să asigure, contra cost, toate utilitățile aferente necesare desfășurării activității specifice locatarului.

ART. 22. Obligațiile locatarului:

- a) să ia în primire bunul imobil, în starea tehnică în care acesta se găsește, de la locator, în condițiile specificate în procesul verbal de predare primire anexa nr. 1 la prezentul contract;
- b) să folosească bunul conform destinației permise și profilelor de activitate convenite și acceptate la data încheierii contractului, ori, după caz, solicitate de locator în scris și acceptate de locator în cazul prevăzut de art. 8 alin. 3 respectiv în folosința bunului să dea dovadă de prudență, diligență și un comportament demn de un bun proprietar;
- c) să nu subînchirieze bunul imobil și să nu cedeze folosința acestuia în nicio situație, cu excepția situației în care deține acordul expres exprimat în scris și prealabil al locatorului;
- d) să efectueze lucrările de întreținere și reparații cu caracter curent și să înlocuiască elementele de construcții/instalații din folosința exclusivă ce se subsumează noțiunii de întreținere curentă, fără a avea nicio pretenție financiară din partea locatorului;
- e) în vederea desfășurării activității conform destinației permise și pe parcursul desfășurării acestor activități, locatorul este obligat a suporta personal întreaga contravaloare a tuturor lucrărilor de amenajare, întreținere și reparație pentru bunul imobil obiect al prezentului contract;
- f) locatorul va obține, pe cheltuiala sa, toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare pentru realizarea lucrărilor de amenajare, întreținere, reparație, respectiv desfășurare a activității conform destinației permise pentru bunul imobil și va realiza lucrările respectiv își va desfășura activitatea cu respectarea tuturor acestor avize, acorduri, autorizații precum și a dispozițiilor prevăzute de lege;
- g) locatorul este responsabil pentru efectuarea lucrărilor de reparații, reabilitare, precum și a lucrărilor de igienizare și dezinfecție ale spațiului, pentru a fi conform normelor de igienă, siguranță respectiv sanitar-veterinare, ce sunt aplicabile activităților desfășurate potrivit Destinației Permise;
- h) să păstreze și să asigure un nivel decent al curățeniei și igienei în interiorul bunului imobil și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- i) la momentul încetării din orice motive a contractului, să predea bunul imobil locatorului, în stare de folosință și curățenie, cu obiectele de inventar descrise în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea bunului imobil;
- j) să achite chiria în quantumul și la termenul stabilit prin prezentul contract;
- k) să respecte colectarea selectivă a deșeurilor conform legislației în vigoare;
- l) să achite, în calitate de beneficiar, serviciile de utilități emise de locator (energie electrică, energie termică, apă caldă, apă rece, salubritate, interent, etc.) în termen de maxim 15 de zile de la emiterea facturii;
- m) să achite lunar obligațiile ce-i revin, conform lit. l); să facă dovada către locator a achitării obligațiilor asumate în baza art. lit. l);
- n) să constituie garanția pentru neplata chiriei, în quantumul prevăzut;
- o) să permită accesul reprezentanților locatorului în incinta spațiului locativ ori de câte ori spațiul închiriat este programat pentru verificarea periodică;
- p) să asigure bunul închiriat potrivit legii, respectiv să facă dovada îndeplinirii acestei obligații către locator în termen de 3 luni de la încheierea prezentului contract;
- q) să nu modifice sub nicio formă afectarea folosinței bunului imobil și să nu schimbe în niciun fel destinația permisă și/sau profilele de activitate așa cum sunt acestea definite în prezentul contract, fără a avea acordul scris, semnat, datat și exprimat în prealabil al locatorului;

- r) să nu aducă modificări de construcție la imobilul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de rezistență, etc.), să nu modifice cursul rețelelor de utilități, fără acordul prealabil, scris, semnat și datat al locatorului;
- s) să permită accesul locatorului în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc.;
- t) să permită accesul locatorului în spațiul închiriat, pentru a se controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina locatorului.

CAP. VIII - GARANȚII

ART. 23. (1) Chiriașul se obligă să constituie un fond de garanție în contul locatorului al cărui quantum se stabilește la o sumă echivalentă cu contravaloarea a două (2) chirii.

(2) Conturile de garanții sunt conturi închise pentru chiriași și deschise pentru locator pe perioada exercitării de către chiriaș a dreptului de folosință asupra spațiului locativ care face obiectul prezentului contract.

(3) Garanția se constituie prin virament bancar în contul Locatorului, respectiv contul nr. RO84BTRL00501202P80178xx deschis la Banca Transilvania, titular de cont ADLO S.A., cod fiscal RO 24734055.

ART. 24. Sumele ce pot fi reținute de locator din depozitul de garanție sunt destinate acoperirii cheltuielilor pentru:

1. neplata sumelor ce-i revin din cheltuielile comune (utilități) și majorările de întârziere aferente acestora;
2. neplata sumelor ce îi revin cu titlu de chirie și majorările de întârziere aferente acestora;
3. reparațiile de întreținere curentă care conform Noului Cod Civil sunt în sarcina locatorului;
4. alte servicii realizate în folosul chiriașului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat deși avea obligația legală sau contractuală.

ART. 25. (1) Dovada constituirii fondului de garanție trebuie făcută la momentul semnării contractului de către părți sau cel mai târziu în termen de 15 zile de la momentul încheierii contractului de închiriere.

(2) Sancțiunea pentru nerespectarea obligației de constituire o reprezintă rezilierea de drept a contractului de locațiune.

(3) În cazul efectuării de către locator a unor plăți din fondul de garanție, care potrivit contractului și legii ar fi trebuit suportate de locator ori în cazul modificării nivelului chiriei, locatorul va completa garanția până la concurența valorii prevăzute la art. 23 alin. (1), în termen de 15 zile de la data înștiințării lui de către locator, sub sancțiunea rezilierii contractului.

ART. 26. (1) La încetarea contractului, locatorul are obligația de a restitui depozitul de garanție în următorul cont deschis la banca pe numele, indicat în mod expres de către locator.

(2) Locatarul are obligația de a informa în scris locatorul, înainte de orice încetare a raporturilor contractuale, în legătură cu orice modificare sau schimbare privitoare la contul identificat mai sus.

CAP. IX - LUCRĂRI

ART. 27. (1) Chiriașul va executa, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere, amenajare și reparații necesare în vederea realizării și desfășurării în bune condiții a obiectului de activitate declarat, în conformitate cu destinația permisă și profilele de activitate stabilite de părți.

(2) Lucrările vor fi executate de către chiriaș pe cheltuiala proprie și cu respectarea tuturor prevederilor legale, numai în baza unui acord scris și prealabil al locatorului.

(3) Lucrările interioare pentru îmbunătățirea condițiilor de muncă, ridicarea gradului de confort sau nivelul calității serviciilor etc., indiferent de natura lor concretă, se efectuează pe cheltuiala chiriașului, doar în baza unui acord scris și prealabil al locatorului, cu respectarea tuturor prevederilor legale.

(4) Orice fel de lucrări interioare sau exterioare pe care locatarul dorește să le întreprindă, indiferent dacă acestea se încadrează în sintagma lucrări necesare/utile/voluptuare, trebuie să aibă la bază un acord scris, prealabil, datat și semnat al locatorului.

CAP. X - MODURILE DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI

ART. 28. Expirarea contractului

(1) Contractul de locațiune încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți, dacă părțile nu au convenit prelungirea lui.

(2) În privința obligației de restituire a bunului dat în locațiune, contractul încheiat pe durată determinată, constatat prin înscris sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal constituie, în condițiile legii, titlu executoriu la expirarea termenului contractual.

(3) Chiriașul este obligat să restituie bunul imobil în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractual, dacă părțile nu au convenit reînnoirea locațiunii.

(4) Chiriașul este de drept în întârziere cu privire la executarea obligației de restituire a bunului de la momentul expirării termenului de 30 de zile prevăzut mai sus.

ART. 29. Denunțare unilaterală

(1) Contractul de închiriere încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia de către chiriaș/locatar, înainte de termenul stabilit, cu condiția notificării prealabile a locatorului în termen de 60 de zile.

(2) Nerespectarea termenului de preaviz de 60 de zile de către locatar, atrage după sine pierderea garanției instituite prin contract în favoarea locatorului și/sau daune interese.

(3) Prezentul contract încetează de asemenea și prin denunțarea unilaterală a acestuia de către locatar, înainte de termenul stabilit, în acest sens fiind acordat un preaviz de 90 de zile în favoarea locatorului.

(4) Contractul încetează de plin drept cu respectarea unui termen de preaviz, de cel puțin 60 de zile, stabilit prin notificarea/înștiințarea emisă de către locatar, în situația în care interesele publice, cerințele urbanistice sau orice fel de lucrări de utilitate publică impun eliberarea spațiului. Locatarul se află de drept în întârziere cu privire la eliberarea spațiului

locativ de la momentul expirării termenului de preaviz. În măsura în care eliberarea spațiului nu se va face în mod voluntar, locatorul va utiliza toate mijloacele legale în vederea soluționării situației.

ART. 30. Punerea în întârziere

Locatarul este pus de drept în întârziere cu privire la orice încălcare a obligațiilor contractuale astfel:

1. cu privire la executarea obligațiilor de a face, punerea în întârziere operează automat din primul moment în care obligația nu mai putea să fie executată;
2. în ce privește obligațiile de a nu face, punerea de drept în întârziere operează automat chiar din momentul exercitării unei conduite contrare;
3. privitor la obligațiile de a da, punerea în întârziere de drept operează automat la momentul ajungerii la scadență a fiecărei obligații în parte.

ART. 31. Pact Comisoriu

(1) Părțile convin ca rezilierea de plin drept a contractului de închiriere să se producă fără nici o intervenție din partea instanței de judecată, temeiul rezilierii automate nemaifiind hotărârea instanței de judecată, ci chiar voința expresă a părților manifestată prin semnarea prezentului contract. Acest mod de încetare a contractului este preferat de părți ca urmare a acordului liber consimțit și exprimat în cunoștință de cauză.

(2) Pactul comisoriu va opera de plin drept, doar în următoarele cazuri:

1. chiriașul nu a achitat chiria și majorările de întârziere aferente timp de 2 luni consecutive;
2. chiriașul a subînchiriat bunul imobil sau a cedat sub orice formă, total sau parțial, folosința imobilului închiriat, fără acordul scris și prealabil din partea locatorului;
3. chiriașul nu a făcut dovada față de locator a încheierii contractului de la art. 22 lit. p), în termen de 3 luni de la momentul semnării contractului de închiriere;
4. chiriașul nu a achitat facturile de utilitati timp de 2 luni consecutive;
5. chiriașul nu completează depozitul de garanție în condițiile art. 23-26;
6. locatarul nu respectă dispozițiile respectiv termenele impuse prin art. 27;
7. în situația în care locatorul urmează să desfășoare activități de conservare, restaurare și repunere în valoare a bunului imobil ori a clădirii în care este situat bunul imobil, activități ce sunt incompatibile cu activitatea profesională desfășurată de către profesionist (locatar).

ART. 32. Rezilierea judecătorească a contractului de închiriere

La solicitarea locatorului, contractul de închiriere poate fi reziliat de către instanță în următoarele cazuri:

1. chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni bunului imobil, instalațiilor precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora;
2. locatarul nu desfășoară activitatea profesională în conformitate cu destinația permisă respectiv profilele de activitate, vreme de 3 luni consecutive de la data semnării prezentului contract;
3. chiriașul nu a efectuat lucrările de întreținere, reparații și igienizare, care cad în sarcina acestuia potrivit prezentului contract;
4. chiriașul nu respectă dispozițiile art. 8 și 9 și modifică destinația permisă respectiv profilul de activitate al bunului imobil, fără acordul scris și prealabil din partea locatorului;
5. chiriașul nu își achită obligațiile pecuniare datorate pentru serviciile conform art. 22 lit. l) sau nu face dovada îndeplinirii obligațiilor asumate pentru serviciile de utilitati conform art. 22 lit. m);
6. chiriașul nu își achită obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune și majorările aferente acestora nerespectând dispozițiile art. 22 lit. k) ;

7. chiriașul nu-și îndeplinește orice alte obligații stabilite și asumate prin prevederile art. 22 sau orice alt articol din contract.

ART. 33. (1) Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului se face în baza unui titlu executoriu reprezentat fie de o hotărâre judecătorească, fie de contractul de închiriere înregistrat la organul fiscal, după caz.

(2) Chiriașul este obligat la plata chiriei respectiv a majorărilor de întârziere până la data eliberării efective a imobilului închiriat. De asemenea, chiriașul este obligat la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la data efectivă a eliberării imobilului.

ART. 34. Prezentul contract încetează să își producă orice fel de efecte în condițiile convenite de părți, cuprinse într-un acord de stingere a locațiunii, încheiat în formă scrisă între acestea.

ART. 35. Contractul încetează de asemenea și în cazul în care bunul imobil obiect al contractului de închiriere este dobândit de către titularul contractului de închiriere printr-un contract de vânzare-cumpărare, efectele prezentului contract încetând de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

ART. 36. Exonerarea de răspundere

(1) Constituie cauze exoneratoare de răspundere, dacă sunt constatate și comunicate potrivit legii următoarele:

- a) forța majoră;
- b) cazul fortuit;
- c) starea de necesitate;

(2) Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:

- a) incapacitatea de plată;
- b) greva;
- c) lichidarea judiciară.

(3) Suspendarea raporturilor contractuale dintre părți poate avea loc doar la cererea expresă formulată în scris de către locatar și doar în cazurile prevăzute de art. 36 alin. 1. La cererea formulată de locatar se vor anexa mijloacele de probă din care să reiasă existența unuia dintre cazurile de la art. 36 alin. 1.

ART. 37. Daunele interese

(1) Creditorul are dreptul la daune-interese pentru repararea prejudiciului pe care debitorul i l-a cauzat și care este consecința directă și necesară a neexecutării fără justificare sau după caz culpabile a obligației ce îi incumbă ultimului.

(2) Daunele interese vor cuprinde atât paguba efectivă încercată de creditor (damnum emergens) cât și câștigul sau beneficiul nerealizat (lucrum cessans).

CAP. XI - LITIGII

ART. 38. Orice diferend legat de executarea prezentului contract se va rezolva pe cale amiabilă, iar dacă aceasta nu este posibil, de către instanțele judecătorești.

ART. 39. Orice modificare a legislației referitoare la contractul de locațiune sau la noțiunea de chiriași va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

Dreptul aplicabil prezentului contract este dreptul român.

CAP. XII - DISPOZIȚII FINALE

ART. 40. Lucrările de reparații și întreținere care cad în sarcina locatorului se efectuează numai la solicitarea scrisă a chiriașului și în limitele fondurilor disponibile existente în acest sens.

ART. 41. (1) Lucrările de îmbunătățire și sporire a confortului (voluptuare), se efectuează numai cu acordul locatorului. La predarea spațiului de către locatar, acesta renunță la orice pretenție materială din partea locatorului, pentru lucrările efectuate fără acordul locatorului.

(2) În cazul îmbunătățirilor aduse bunului de către chiriaș fără acordul locatorului, acesta poate să-i ceară acestuia fie aducerea bunului în starea inițială precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă care ar fi fost cauzată bunului de către locatar, fie păstrarea lucrărilor adăugate și autonome efectuate asupra bunului. În niciuna dintre cele două situații menționate anterior, locatorul nu poate să fie obligat la plata de despăgubiri.

(3) Locatorul nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenție asupra bunului imobil.

ART. 42. (1) În cazul în care la predarea spațiului, ca urmare a încetării contractului indiferent de modalitatea concretă în care s-a realizat aceasta, se constată că starea bunului imobil s-a deteriorat, altfel decât prin uzură normală, titularul contractului de închiriere se obligă să achite contravaloarea reparațiilor ce trebuiesc efectuate pentru a aduce spațiul la starea inițială.

(2) Pe lângă restituirea valorii lucrărilor de reparații, locatorul poate solicita și daune interese pentru stricăciunile provocate din culpa titularului contractului.

ART. 43. Obiectele cuprinse în inventarul bunurilor din procesul verbal de predare-primire a spațiului vor fi păstrate în stare bună și predate în această stare la încetarea contractului de închiriere. Chiriașul răspunde de predarea în stare bună a bunului imobil, așa cum a fost preluat. Chiriașul este obligat la plata chiriei și la plata cheltuielilor de întreținere până la data predării efective (proces-verbal de predare primire) a bunului imobil închiriat.

ART. 44. Chiriașul se obligă să permită accesul Locatorului precum și a delegaților furnizorilor de servicii și utilități în incinta spațiului în cazul în care se impune acest lucru (verificarea periodică a modului de îngrijire a spațiului, citirea contoarelor de utilități, sistarea utilităților în caz de neplată etc.).

ART. 45. Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. nu poate fi trasă la răspundere de către chirias pentru schimbarea situației juridice a spațiului, ca urmare a apariției unor acte normative ulterioare semnării contractului, dar garantează acestuia față de orice tulburare a folosinței spațiului, respectiv orice altă deposedare de bun, cu excepția deposedării prin lege pentru cauze de utilitate publică.

ART. 46. Neachitarea chiriei precum și a tuturor cheltuielilor pentru servicii/întreținere/utilități, aferente perioadei în care a ocupat efectiv spațiul, duce la rezilierea prezentului contract.

ART. 47. (1) Datele cu caracter personal cuprinse în prezentul contract de închiriere, furnizate de către titularul de contract sau de membrii de familie trecuți în fișa locativă în vederea încheierii și executării în bune condiții a contractului de locațiune, sunt prelucrate de Primăria Municipiului Oradea cu respectarea tuturor condițiilor și standardelor impuse de prevederile Regulamentului European nr. 679/2016 privind protecția datelor cu caracter personal.

(2) Colectarea și prelucrarea acestor date cu caracter personal, are scopul de a organiza executarea contractului de închiriere în modalitatea și condițiile convenite de părți și de a înlesni desfășurarea raporturilor contractuale dintre acestea.

(3) Titularii datelor cu caracter personal cuprinse în prezentul contract pot să își exercite drepturile de acces, intervenție și de opoziție, în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

(4) Având în vedere alineatele superioare, semnarea prezentului contract de închiriere valorează consimțământ liber și neechivoc la prelucrarea datelor cu caracter personal, în modalitatea anterior precizată.

ART. 48. Prezentul contract conține 12 pagini s-a întocmit în baza Noului Cod Civil, OUG Nr. 57/2019, în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Prezentul contract are două anexe părți integrante: Anexa nr. I – Procesul Verbal de Predare-Primire a spațiului comercial, Anexa nr. II – Fișa suprafeței spațiului.

Dispozițiile prezentului contract se completează cu dispozițiile Noului Cod Civil, intrat în vigoare la data de 01.10.2011 (art. 220 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009) respectiv cu dispozițiile OUG nr. 57/2019.

LOCATOR,

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE
LOCALĂ ORADEA S.A.

Director General

SILAGHI Teodora Alina

LOCATAR,

Societatea
..... S.R.L.

Administrator

.....

Consilier juridic

MARCU Roxana

PROCES – VERBAL
de predare - primire a spațiului comercial din Oradea, Str. Louis Pasteur nr. 28

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. din2024 se încheie prezentul proces-verbal de predare–primire între **ADLO S.A., prin reprezentanții săi legali**, în calitate de LOCATOR, care predă
și

Societatea SRL, în calitate de **chiriaș**, care primește în folosință spațiul comercial, având încăperile și dependențele așa cum sunt specificate în fișa suprafeței închiriate (anexa nr. 2 al procesului-verbal).

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește spațiul cu altă destinație sunt următoarele:

- a. – pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet etc.)
.....
- b. – ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, broaștele, jaluzelele, geamurile, galeriile etc.)
.....
- c. – instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, aplice, tablouri electrice, globurile, sistem de control acces si supraveghere video, etc.)
.....
- d. – instalația de încălzire (radiatoare, convertoare, conducte aparente, centrală termică proprie etc.)
.....
- e. – instalația sanitară (cazan, baie, wc, lavoare, spălătoare, robinete etc.)
.....
- f. – altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, figider, Plita, etc.)
.....

3. **Societatea** SRL, în calitate de chiriaș se obligă să execute în condițiile **art. 29** din prezentul contract următoarele lucrări:

.....
.....
.....

4. Prezentul proces-verbal s-a întocmit astăzi _____ în dublu exemplar, din care unul a fost predat chiriașului.

AM PREDAT,

LOCATOR

AM PRIMIT,

LOCATAR

**FIȘA
SUPRAFETEI SPAȚIULUI COMERCIAL ÎNCHIRIAT ÎN:**

Municipiul Oradea, str. Louis Pasteur nr. 28

Date privind spațiul închiriat

Nr. Crt.	Destinația spațiului	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
1.	Spațiu comercial	104 mp	DA	
2.	Terasa	32 mp		DA
	TOTAL GENERAL	104 mp		

LOCATOR

.....

LOCATAR

.....