

PRECIZIA SERVICE-Societate Cooperativa
SLATINA
NR. 26 / 21.01.2019

CASA JUDETEANA DE PENSII OLT
NR. 2326 / 21.01.2019

CONTRACT DE INCHIRIERE

I. PARTI CONTRACTANTE

Intre PRECIZIA SERVICE - Societate Cooperativa cu sediul social in Slatina, str. Pitesti, nr. 185, judetul Olt inregistrata la Registrul Comertului sub nr. C28/18/2005, CUI RO 1539047, telefon 0249434227, fax 0249434227 reprezentata prin dl. Gheorghe Militaru- Presedinte si d-na Niculina Mateescu - Contabil Sef, in calitate de LOCATOR si Casa Judeteana de Pensii Olt, cu sediul in Slatina. str. Aleea Tineretului, nr. 1A, judetul Olt, CUI 13603453 si contul deschis la Trezoreria Municipiului Slatina, telefon 0249411634; 0249414647, fax 0249433167 reprezentata de dl. Iulian Smarandache - Director Executiv si d-na Cornelia Turcitu - Director Executiv Adjunct, in calitate de LOCATAR, au convenit sa incheie prezentul contract de locatiune cu respectarea urmatoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului este inchirierea spatiului comercial amplasat in localitatea Slatina, str. Pitesti, nr. 185, in suprafata de 390 m.p., dispus astfel: parter in suprafata de 90 m.p., etajul 1 in suprafata de 150 m.p. si etajul 2 in suprafata de 150 m.p., pentru pastrarea arhivei Casei Judetene de Pensii Olt.

Art. 2 - Predarea-primirea obiectului inchiriat este consemnata in procesul verbal anexa la contract si se va realiza in ziua in care se va incheia procesul verbal.

III. TERMENUL PENTRU INCHIRIERE

Art. 3 - Termenul inchirierii este de 12 luni, pe perioada 01.01.2019-31.12.2019, cu posibilitatea prelungirii pentru cel mult 4 luni, cu acordul ambelor parti, cu conditia existentei resurselor financiare alocate cu aceasta destinatie.

IV. TARIFUL INCHIRIERII SI PLATA CHIRIEI

Art. 4 (1) - Valoarea chiriei lunare pentru folosirea spatiului inchiriat este, pentru perioada de inchiriere 01.01.2019-31.12.2019, de 2490 lei/luna, inclusiv T.V.A.

(2) Partile renegociaza chiria anual, in functie de rata inflatiei si de dinamica chiriei pe piata imobiliara din zona.

(3) - Orice modificare a prezentului contract face obiectul actelor aditionale la prezentul contract.

Art. 5 (1) - Partile contractante convin ca facturarea chiriei sa se efectueze la finele fiecărei luni.

(2) - Plata chiriei se efectueaza in termen de 30 de zile de la data primirii facturii emise de LOCATOR.

Art. 6 (1) - Pentru neplata chiriei lunare la termenul prevazut la art. 5 alin. (2), LOCATARUL este obligat sa achite LOCATORULUI penalitati de intarziere la nivelul procentual al celor practicate pentru datorii la Bugetul de stat, calculate la valoarea chiriei datorate si pe care le va achita odata cu plata chiriei datorate.

(2) - Penalitatile de intarziere a platii chiriei se datoreaza si se platesc de catre LOCATAR, LOCATORULUI, pentru maxim 30 zile calendaristice de intarziere fata de termenul de plata prevazut la art. 5, alin(2).

(3) - Cuantumul penalitatilor de intarziere a platii chiriei nu poate depasi valoarea sumei datorate, in cazul in care partile contractante nu au convenit in alt mod.

(4) - Pentru neplata chiriei in termenele contractuale, LOCATORUL poate solicita unilateral rezilierea contractului si evacuarea locatarului.

(5) - Locatarul isi rezerva dreptul de a denunta unilateral prezentul contract in orice moment al derularii, in cazul aparitiei unor circumstante care nu au putut fi prevazute la data incheierii contractului si care conduc la modificarea clauzelor contractuale in asa masura incat indeplinirea contractului respectiv ar fi contrara interesului public sau prevederilor legislative. In acest caz LOCATORUL are dreptul de a pretinde numai plata corespunzatoare pentru partea din contract indeplinita pana la data denuntarii unilaterale a contractului.

Art. 7 (1) Plata chiriei se face prin conturile:

- contul LOCATORULUI: RO84TREZ5065069XXX001078, deschis la Trezoreria Municipiului Slatina;
- contul LOCATARULUI: RO95TREZ25A685003203004X, deschis la Trezoreria Municipiului Slatina.

(2) Plata se face fara acceptare conform prevederilor legale referitoare la urmarirea sumelor stabilite prin titluri executorii

V. OBLIGATIILE LOCATORULUI

Art. 8 - LOCATORUL se obliga:

a) sa asigure folosinta bunului inchiriat in tot timpul contractului contra viciului bunului ori contra tulburarii folosirii bunului;

b) sa efectueze receptia lucrarilor de modernizare (investitii/constructii-montaj) realizate de catre LOCATAR numai cu acordul prealabil al LOCATORULUI;

c) sa respecte reglementarile in vigoare si normele de aparare in scopul prevenirii si reducerii riscurilor de producere a incendiilor, sa nu primejduiasca prin actiunea sau inactiunea sa bunul imobil inchiriat, sa ia masurile minime necesare si obligatorii pentru asigurarea la incendii, precum, mentinerea in stare de functionare a cailor de acces/evacuare, de alimentare cu apa (hidranti), sa informeze deodata autoritatile competente in cazul izbucnirii unui incendiu, sa colaboreze si sa permita accesul in imobilul inchiriat a acestora pentru a interveni, pana la stingerea incendiului.

VI. OBLIGATIILE LOCATARULUI

Art. 9 - LOCATARUL se obliga:

a) Sa foloseasca bunul inchiriat conform destinatiei mentionate la art. 1 din prezentul contract.

b) Subinchirierea spatiului ce face obiectul contractului de inchiriere nu este permisa, fara acordul proprietarului.

c) La sfarsitul contractului sa restituie bunul inchiriat in buna stare;

d) Sa plateasca chiria in conditiile si la termenul prevazut in contract;

e) Sa execute in contul sau lucrarile de intretinere si reparatii curente aferente constructiei si instalatiilor;

f) Sa foloseasca bunul imobil inchiriat ca un bun gospodar in conformitate cu destinatia rezultata din prezetul contract si cu prevederile legale in vigoare in

- domeniul durabilitatii, sigurantei in exploatare, functionalitatii si calitatii constructiilor;
- g) Sa nu execute modificari sau transformari ale structurii de rezistenta a constructiei si, dupa caz, a instalatiilor, exceptie facand lucrarile din documentatia de executie aprobata conform proiectului si insusita de LOCATOR;
 - h) Sa nu depaseasca in exploatare portanta maxima a planseelor, pardoselilor platformelor, rampelor de in carcare-descarcare sau a terenurilor primite in folosinta;
 - i) Sa respecte reglementarile in vigoare si normele de aparare in scopul prevenirii si reducerii riscurilor de producere a incendiilor, sa nu primejduiasca prin actiunea sau inactiunea sa bunul imobil inchiriat;
 - j) sa ia masurile necesare si obligatorii pentru asigurarea la incendii, in masura fondurilor aprobate si alocate de ordonatorul de credite (Casa Nationala de Pensii Publice), precum, mijloace, instalatii si sisteme de prevenire si stingere a incendiilor;
 - k) Sa asigure cate 2 stingatoare portabile la parter si fiecare etaj din spatiul inchiriat Casei Judetene de Pensii Olt, supus prevederilor prezentului contract;
 - l) Sa anunte de indata autoritatile competente si sa permita accesul in imobilul inchiriat pentru a interveni, pana la stingerea incendiului.

VII. ALTE OBLIGATII

Art. 10 - LOCATORUL suporta taxele, impozitele si asigurarile asupra bunului inchiriat stabilite de lege.

Art. 11 - Taxele specifice desfasurarii activitatii LOCATARULUI vor fi suportate de catre acesta.

Art. 12 (1) - Lucrarile de modernizare (investitii/constructii-montaj) vor face obiectul unui act aditional la contract si se vor realiza de LOCATAR numai cu acordul scris al LOCATORULUI.

(2) - In cazul in care se aduc imbunatatiri spatiului inchiriat, astfel incat sa se sporeasca gradul de confort si ambient, acestea vor fi apreciate ca investitii si inregistrate ca mijloc fix supus amortizarii; amortizarea investitiilor se recupereaza de LOCATARUL care a efectuat investitia pe perioada contractului de inchiriere.

VIII - RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 13 - Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a clauzelor contractuale, partile datoreaza despagubiri in limita prejudiciului creat, exceptand cazurile privind neplata chiriei la termen, petru care locatarul datoreaza penalitati de intarziere conform art. 6 (1).

Art. 14 (1) - Forta majora apara partile de raspundere in ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin.

(2) - Atat aparitia, cat si incetarea fortei majore se comunica de partea constatatoare celeilalte parti in termen de 5 zile de la producere prin fax sau telefon urmata de o scrisoare recomandata cu mentiunea constatarii evenimentelor de acest gen de catre organele competente romane.

IX. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Art. 15 (1) - Litigiile de orice fel, decurgand din executarea prezentului contract se solutioneaza de catre parti pe cale amiabila.

(2) - In cazuri exceptionale, cand procedura amiabila nu stinge litigiile, acestea vor fi solutionate de catre instantele judecatoresti competente.

X. CLAUZE SPECIALE

Art. 16 - Pentru evenimentele produse din culpa LOCATARULUI (exemplu: incendii, explozii, inundatii, distrugeri de structura ale elementelor constructiv-functionale si nefunctionale) se vor executa, pe cheltuiala acestuia, lucrarile de reparatii, remedieri ale daunelor sau prejudiciilor constructiv functionale cu obtinerea acordurilor si avizelor legale pentru executarea si receptionarea acestor tipuri de lucrari.

Art. 17 - Pe durata contractului de inchiriere, LOCATORUL va asigura constructia pentru valoarea sa de inlocuire corespunzator stadiului fizic in care se afla, iar LOCATARUL va asigura de raspundere fata de terti pentru pagubele provocate acestora prin actiunea sa sau a angajatilor sai pe toata durata derularii contractului.

Art. 18 (1) - Subinchirierea totala sau partiala a bunului imobil sau cesiunea contractului de inchiriere unui tert nu sunt permise.

(2) - Dreptul de folosinta al bunului imobil inchiriat conform prezentului contract nu poate face obiectul vreunui contract de asociere a LOCATARULUI cu un tert.

XI. INCETAREA CONTRACTULUI

Art. 19 (1) - Nerespectarea prevederilor cuprinse la art. 4, 5, 6 conduce la rezilierea de drept a prezentului contract prin simpla notificare si fara a fi necesara o hotarare judecatoreasca in cauza. Rezilierea opereaza in termen de 10 zile de la primirea notificarii de reziliere.

(2) - LOCATARUL se obliga sa elibereze integral spatiul ce face obiectul prezentului contract, in maxim 30 zile de la expirarea termenului prevazut la art. 6, alin (2), in cazul rezilierii prevazute la alin. (1) de mai sus.

(3) - Partile contractante convin de comun acord ca LOCATARUL poate fi evacuat fortat, fara hotarare judecatoreasca, in cazul in care acesta nu elibereaza spatiul inchiriat dupa expirarea termenelor prevazute la alin. (2) de mai sus.

(4) - Contractul inceteaza:

a) la expirarea termenului contractual daca partile contractante nu convin la prelungirea acestuia conform art. 3 din contract;

b) prin distrugerea totala a spatiului inchiriat sau avarierea acestuia de asa maniera incat nu mai poate fi intrebuintat;

c) la disparitia uneia dintre partile contractante (prin faliment, dizolvare sau lichidare) sau la suspendarea activitatii LOCATARULUI;

d) daca LOCATORUL vinde spatiul inchiriat altei persoane juridice cu conditia preluarii de catre acesta a obligatiilor contractuale de inchiriere pana la termenul prevazut la art. 3 din prezentul contract;

e) la cererea chirasului, cu conditia notificarii scrise prealabile, intr-un termen de minim 30 de zile;

f) la cererea proprietarului atunci cand chirasul nu a achitat chiria cel putin 2 luni consecutiv;

g) prin reziliere in conformitate cu clauzele contractuale.

Art. 20 (1) - Contractul inceteaza de asemenea, prin reziliere de drept, prin simpla notificare si fara hotarare judecatoreasca, cu ocazia urmatoarelor situatii:

a) executarea de modificari ale structurii de rezistenta sau ale instalatiilor bunului imobil inchiriat, cu incalcarea prevederilor de la art. 9, lit. f), g) si h) si art. 6, alin (1) din prezentul contract;

b) exploatarea in regim de suprasarcina a elementelor de rezistenta ale constructiei sau, dupa caz, ale instalatiilor bunului imobil inchiriat.

(2) Procedura de reziliere de drept se declanseaza in conditiile art. 21, alin. (1) la data comunicarii notei de constatare a situatiilor de la alin. (1), lit. a), b), intocmita de catre LOCATOR.

(3) In termenul de maxim 30 de zile de la primirea notei de constatare prevazuta la alin (2) LOCATARUL este obligat sa elibereze spatiul in mod neconditionat.

Art. 21 (1) - Datele comunicationale ale partilor contractante (adresa, nr. telefon, fax si numele persoanelor de contact) care se utilizeaza pentru transmiterea-primirea corespondentei legale aferente derularii prezentului contract sunt specificate in contract.

(2) - Partile contractante se obliga sa anunte in scris una catre cealalta, orice modificare a vreunei date comunicationale cuprinse in contract, in termen de maxim 3 zile de la producerea modificarii, pe intreaga durata a derularii relatiilor contractuale efective dintre LOCATOR si LOCATAR pana la stingerea completa a obligatiilor uneia dintre partile contractante catre cealalta.

Art. 22 (1) - Partile contractante convin de comun acord ca LOCATORUL are dreptul de a institui un drept de retentie asupra tuturor bunurilor mobile proprietate a LOCATARULUI, aflate in bunul imobiliar ce face obiectul prezentului contract in cazul in care se inregistreaza situatia prevazuta la art. 6, alin (1) de mai sus.

(2) - In cazul aplicarii prevederilor cuprinse la alin (1) de mai sus LOCATORUL are datoria de a lua masuri de conservare optima a bunurilor mobile.

(3) Facturarea chiriei datorate de catre LOCATAR, dupa data instituirii dreptului de retentie, se efectueaza pana la data la care LOCATORUL reintra in posesia deplina a bunului imobiliar inchiriat.

Art. 23 - Prezentul contract are valoare de in scris autentic si constituie titlu executoriu.

Intocmit la data de 21.01.2019, in 2 (doua) exemplare, cate unul pentru fiecare parte, partile recunoscand ca au primit exemplarele lor.

LOCATOR,
PRECIZIA SERVICE-Societate Cooperativa
SLATINA

PRESEDINTE,
Gheorghe Militaru

CONTABIL SEF,
Niculina Mateescu

LOCATAR,
CASA JUDETEANA DE PENSII OLT

DIRECTOR EXECUTIV,
IULIAN SMARANDACHE

DIRECTOR EXECUTIV ADJ.,
CORNELIA TURCITU

Vizat pentru legalitate,
Compartiment Juridic